



Nr. 15 vom 13.04.2022

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
muenchenweit.de



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Dämmung

Kathrin G. aus Poing fragt, ob sie an ihrem Haus eine Außendämmung anbringen darf, die in das Nachbargrundstück hineinragt und ob sich der Nachbar dagegen wehren kann.



RAin Andrea Nasemann
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Um Energie einzusparen, dämmen inzwischen viele Hauseigentümer ihre Immobilie. Dies kann allerdings zu Konflikten mit den Nachbarn führen, wenn durch die angebrachten Werkstoffe das Haus über die Grenze des Nachbarn reicht. So hatte etwa das Oberlandesgericht Karlsruhe in der Vergangenheit entschieden, dass ein Hauseigentümer seine Außenwand nicht dämmen darf, wenn die Dämmplatten in den Luftraum des Nachbargrundstücks ragen (Urteil vom 09.12.2009, 6 U 121/09). Doch inzwischen hat sich die Rechtslage verändert. Viele Bundesländer, so auch Bayern, haben das Nachbarschaftsrecht so reformiert, dass nachträglich angebrachte Dämmschichten prinzipiell geduldet werden müssen. Danach ist ein Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen zur Duldung des durch eine Wärmedämmung entstandenen Überbaus verpflichtet. Neubauten müssen allerdings so geplant sein, dass die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks bleibt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem neuen Urteil vom 12.11.2021 nun entschieden, dass entsprechende landesrechtliche Regelungen, die eine die Grundstücksgrenze überschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, mit dem Grundgesetz vereinbar sind (V ZR 115/20).

Tipp: Der andere Grundstückseigentümer muss jedoch Veränderungen an seinem Gebäude nicht dulden, wenn diese wegen der Wärmedämmung notwendig werden (BGH, Urteil vom 14.06.2019, V ZR 144/18). Der Überbau durch die Fassadendämmung darf auch nur maximal 25 Zentimeter auf das Nachbargrundstück ragen. Weitere Voraussetzung: Durch die Wärmedämmung darf die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Zudem darf nicht eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand möglich sein.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

