



Nr. 35 vom 31.08.2022

Münchener Wochenanzeiger
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wann die Fassaden- dämmung geduldet werden muss

In Zeiten hoher Energiepreise möchte Fritz G. aus Eching sein Haus mit einer fachgerechten Fassadendämmung ausstatten. Sein Haus steht allerdings direkt auf der Grundstücksgrenze. Eine gedämmte Fassade würde daher auf das Nachbargrundstück ragen. Er fragt sich, ob er sein Haus unter diesen Umständen dämmen darf.



Rechtsanwältin
Andrea Nasemann,
München

Nach der alten Rechtsprechung musste es ein Nachbar grundsätzlich nicht dulden, dass die Wand eines an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes mit Wärmedämmplatten versehen wird, die in den Luftraum des Nachbarn ragen. Mit Spannung erwartet wurde das Urteil des BGH, in dem die Länderregelungen überprüft wurden. Am 12. November 2021 entschied der BGH, dass die landesrechtlichen Regelungen mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Danach waren Dämmungen bis maximal 25 Zentimeter in den Nachbarraum hinein erlaubt (V ZR 115/20). Allerdings 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.

Solche Auflagen gab es in Berlin nicht. Der Gesetzgeber hatte dort bewusst auf solche Vorschriften verzichtet, um die Handhabung der Vorschrift möglichst einfach zu gestalten. Der BGH hatte nun erneut zu den Fragen der Wärmedämmung zu entscheiden. Er hielt die Berliner Regelung in § 16a Nachbarschaftsgesetz für verhältnismäßig. Der Ansatz des Berliner Gesetzgebers, den Duldungsanspruch klar und einfach zu regeln, um die Durchführung möglichst vieler und rascher Dämmmaßnahmen zu erreichen, sei noch zulässig, auch wenn damit für den jeweiligen Nachbarn im Einzelfall gewisse – unter Umständen auch erhebliche – Härten verbunden sein mögen (BGH, Urteil vom 1.7.2022, V ZR 23/21).

Tipp: Der Nachteil, der für den Nachbarn entsteht, und den er hinzunehmen hat, muss der Verursacher angemessen durch eine jährlich im Voraus zu entrichtende Überbaurente ausgleichen. Es besteht auch die Möglichkeit, für die überbaute Fläche eine Abfindung in Höhe des ortsüblichen Grundstückspreises zu bezahlen. Die Vereinbarung sollte schriftlich geschlossen und ins Grundbuch eingetragen werden.

**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

