

Stellungnahme zu dem Antrag der Fraktion der CDU
über
Gesetz zur Änderung des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln)

Der Gesetzentwurf lehnt sich an überwiegend ältere nachbargesetzliche Regelungen einiger Bundesländer an, u. a. die des Landes Brandenburg (2007), die dem Nachbarn eine Duldungspflicht für (geringfügige) Überschreitungen der Grundstücksgrenze durch (untergeordnete) Bauteile aufbürden, indem sie zur Duldung z. B. von Dachüberständen verpflichten.

Das vorgebliche Ziel des Gesetzentwurfs, nämlich die - nachträgliche - Wärmedämmung von freistehenden Grenzwänden durch die Verpflichtung des Nachbarn zur Duldung von Überbauten zu erleichtern, kann der Regelungsvorschlag jedoch nicht erreichen.

Bei der nachträglich auf eine Wand aufgebrachten Wärmedämmenschicht handelt es sich nicht um ein Bauteil, denn die Wärmedämmung wird ebenso wie etwaige Unterkonstruktion, Putzträger und Putz zum Bestandteil der Wand selbst. Die beabsichtigte Regelung würde dazu führen, dass künftig Erker, Dachüberstände oder andere auf das Nachbargrundstück auskragende Bauteile durch den Nachbarn hinzunehmen wären, nicht jedoch ein Anspruch auf Duldung einer Verbesserung der energetischen Eigenschaften einer Grenzwand durch deren Außendämmung bestünde. Auch wenn die Wärmedämmung (ergänzend) als „Bauteil“ definiert würde, könnte nicht in jedem Fall eine optimale technische Lösung erzielt werden, weil nur der Überbau in den Luftraum zu dulden sein soll. Häufig kann jedoch auch eine Dämmung im Bereich des Bodenanschlusses zweckmäßig sein, um ein optimales Ergebnis zu erzielen und Kältebrücken zu vermeiden.

Bei Neubauten können die Anforderungen an eine optimale Wärmedämmung durch entsprechende Planung von vorn herein berücksichtigt werden. Die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks kann daher nur bei Bestandsbauten gerechtfertigt sein, während jedoch der Gesetzesantrag unterschiedslos auch die nachträgliche Wärmedämmung des Neubaus auf fremdem Grundstück ermöglichen würde.

Der Gesetzentwurf setzt zudem voraus, dass der duldungsbegünstigte Nachbar nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Grenzanbau verpflichtet sein muss. Damit wird eine Vielzahl von Bestandsbauten aus der Duldungspflicht ausgenommen, obwohl auch bei diesen Gebäuden die nachträgliche Wärmedämmung zweckmäßig ist.

Zudem erscheint zweifelhaft, dass eine Pflicht, die (umfängliche) Wärmedämmung einer Außenwand mit dem daraus folgenden Überbau zu dulden, als Eingriff in das Eigentumsrecht (Artikel 23 VvB und Artikel 14 GG) entschädigungslos möglich ist. Auch ist fraglich, ob es sich bei einer solchen Wärmedämmung begrifflich noch um eine unwesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 15a Nr. 3 NachbG Bln-E handeln würde. Die Bedingung, dass die Benutzung des anderen (duldungsverpflichteten) Grundstücks nicht oder nur unwesentlich durch den Überbau beeinträchtigt werden darf, führt vorhersehbar zu Streit über die Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung von Altbauten. Der unbestimmte Rechtsbegriff würde erst durch konkretisierende Rechtsprechung die Konturen erhalten, die den Bauwilligen die anzustrebende Planungssicherheit verschaffen.