

Wärmedämmung darf nicht auf Nachbars Grundstück ragen

Viele Hausbesitzer möchten Energie sparen und ihre Immobilie zeitgemäß dämmen. Bei freistehenden Häusern ist das kein Problem. Sie lassen sich ringsum mit einer schützenden Dämmschicht einpacken. Was aber, wenn das Haus auf der Grenze steht? Darf der Eigentümer dann trotzdem dämmen, auch wenn die gedämmte Fassade anschließend auf Nachbars Grundstück ragt?

Nein, das darf er nicht, warnt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) und wird dabei durch aktuelle Rechtsprechung bestätigt. Erst am 9. Dezember 2009 hat das Oberlandesgericht Karlsruhe einen konkreten Fall entschieden: Der Nachbar muss eine auf sein Grundstück ragende Dämmung nicht akzeptieren (OLG Karlsruhe - 6 U 121/09).

Damit haben Millionen Hausbesitzer in Deutschland ein Problem, denn der Hausbau auf der Grenze ist typisch für alte Orts- und Stadtkerne. Vor allem in Dörfern und Kleinstädten grenzten Hofreiten in der Regel mit einer Fassade des Wohnhauses an Nachbars Grundstück. Auch die in den Nachkriegsjahren beliebten Ketten- und Atriumhäuser stehen oft mit einer Seite beim Anrainer. Soll diese Hausfront gedämmt werden, dann ragt nicht nur die Dämmung in Zukunft auf Nachbars Grund, sondern auch die Handwerker, die das System monieren, müssen zwangsläufig über Nachbars Grundstück und von dort aus arbeiten.

Dieses Problem hat der Gesetzgeber geregelt: Nachbarn haben ein so genanntes Hammerschlags- und Leiterrecht. Das heißt, sie dürfen den Grund des Anrainers betreten, um am eigenen Haus notwendige Arbeiten auszuführen – sofern es keine Alternativen gibt. Außerdem müssen die Bauherren schonend mit Nachbars Besitz umgehen und eventuelle Schäden ersetzen, gegebenenfalls sogar Miete bezahlen. Sie müssen zügig arbeiten, sich an Ruhezeiten halten und dürfen den Nachbarn nicht unnötig beeinträchtigen. Die frühzeitige Information des Nachbarn über die geplante Maßnahme liegt im Interesse des Bauherrn, denn: Schaltet der Nachbar auf stur, darf der Bauherr sich nicht über ihn hinwegsetzen. Er muss dann sein Hammerschlags- und Leiterrecht erst einklagen.

Geregelt haben Bund und Länder auch viele Fragen der Überbauung. Unter Umständen dürfen Hausbesitzer mit Gesimsen, Fensterbänken oder anderen so genannten untergeordneten Bauteilen in den Luftraum des Nachbarn hineinbauen. Natürlich nur,

sofern diese Bauteile auch genehmigt sind. Eine dicke Wärmeschicht gehört allerdings nach Ansicht des Karlsruher Oberlandesgerichts nicht zu diesen untergeordneten Bauteilen und muss deshalb vom Nachbarn auch nicht hingenommen werden.

Das Problem der grenzüberschreitenden Wärmedämmung ist noch nicht grundsätzlich geregelt, einige Länder, unter anderem Hessen, arbeiten hier an neuen Regelungen. Sanierungswillige Hausbesitzer sollten inzwischen nach Möglichkeit versuchen, sich mit ihren Nachbarn zu einigen. Ist beim Nachbar ausreichend Platz auf dem Grundstück, lässt sich möglicherweise eine Grenzregelung aushandeln. Entweder bekommt der Nachbar eine so genannte Überbaurente, oder eine Abfindung für die überbaute Fläche. Es ist anzuraten, die ausgehandelte Vereinbarung unbedingt schriftlich zu formulieren und sogar ins Grundbuch eintragen zu lassen, damit sich auch spätere Grundstückseigentümer noch daran halten müssen.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de