



## **Newsletter 11/09**

### **Energetische Sanierung – Duldungspflicht für Nachbarn**

Im Rahmen von beabsichtigten energetischen Sanierungen von Altbauten treten regelmäßig nachbarschaftliche Probleme auf. Soweit eine grenzständige Giebelwand wärmegeklämmt werden soll ist nach bisheriger Rechtslage das Einverständnis des Nachbar zwingend erforderlich, da durch die Maßnahme ein Überbau im Sinne von § 912 BGB entsteht. Ein derartiger Überbau wird von den Nachbarn entweder nicht gestattet oder aber die Erlaubnis wird mit unverhältnismäßig hohen finanziellen Forderungen verbunden.



Vor diesem Hintergrund hat das Abgeordnetenhaus von Berlin am 26. November eine Änderung des Berliner Nachbarrechtsgesetzes verabschiedet, die nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Anfang Dezember 2009 in Kraft treten wird.

In das Nachbarrechtsgesetz wurde der § 16a neu eingefügt:

#### *§ 16 a Wärmeschutzüberbau der Grenz wand*

*(1) der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.*

*(2) Im Falle des Wärmeschutzüberbaus ist der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenz wand anbauen will.*

*(3) Der Begünstigte des Wärmeschutzüberbaus muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten. Er ist zur baulichen Unterhaltung der wärmegeklämmteten Grenz wand verpflichtet.*

*(4) § 17 Absatz 3 gilt entsprechend.*

*(5) § 912 Absatz 2 BGB gilt entsprechend.*

Nach Absatz 1 ist der Nachbar nunmehr verpflichtet einen Überbau seines Grundstücks durch ein Wärmeverbundsystem zu dulden. Allerdings ist klargestellt, dass es sich nur um eine nachträgliche Wärmedämmung an bestehenden Altbauten handeln darf. Neubauten haben in jedem Fall auch mit der Wärmedämmung die Grenzen einzuhalten.

Absatz 2 stellt klar, dass es sich lediglich um eine temporäre Einschränkung des Nachbarn handeln soll. Sobald er selbst eine zulässige bauliche Nutzung seines Grundstücks vornehmen und an die bestehende Grenz wand anbauen will, kann er die Beseitigung des Überbaus verlangen. Eine dauerhafte Nutzungseinschränkung des Nachbarn durch den Überbau ist also ausgeschlossen.

Der Absatz 3 verpflichtet den Begünstigten zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Wärmeschutzes und Absatz 4 verweist auf den § 17 Absatz 3 der besagt, dass das Recht ist so zügig und schonend wie möglich auszuüben ist und nicht zur Unzeit geltend gemacht werden darf.

Im Absatz 5 wird durch den Verweis auf § 912 Absatz 2 BGB die Entschädigung geregelt. „Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.“ Mit diesem Verweis wird zum einen dem belasteten Nachbarn eine Entschädigung für seine Duldungspflicht zugesprochen, zum anderen aber auch der Maßstab für die Höhe der Entschädigung normiert.

Für die praktische Berechnung der Überbaurente selbst sind die *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006)* anzuwenden. Nach Ziffer 4.6.2 ist für die Bemessung der Überbaurente der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen. Für die Ermittlung der Überbaurente sind die Größe der überbauten Grundstücksfläche und der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus festzustellen. Die Höhe der Überbaurente ermittelt sich aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Überbaus.

Als Zinssatz kann der Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke, der Erbbauzinssatz angesetzt werden, da ja das belastete Grundstück zum Zeitpunkt des Überbaus unbebaut ist.

Für ein Gebäude zum Beispiel in Moabit ergibt sich somit folgende Rechnung:

zu dämmender Giebel	13 m
Stärke der Dämmung	0,15 m
überbaute Fläche	2 m <sup>2</sup>
aktueller Bodenwert	420 €/m <sup>2</sup>
Erbbauzinssatz	5 %
2 m <sup>2</sup> x 420 €/m <sup>2</sup> x 5%	
<b>jährliche Überbaurente</b>	<b>42,00 €</b>

Grundsätzlich könnte statt der laufenden jährlichen Zahlungen der Überbau auch durch eine einmalige Zahlung ausgeglichen werden. In diesem Fall wäre der Barwert der Überbaurente zu bestimmen. Da für die Bestimmung des Barwerts die Dauer des Überbaus maßgeblich ist, dürfte im Falle des Wärmeschutzüberbaus eine derartige Barwertermittlung kaum möglich sein, da der Zeitraum in dem der Überbau bestehen wird in der Regel unbekannt ist und nicht wie sonst üblich mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes gleichgesetzt werden kann.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablenz-Straße 19  
13403 Berlin (Reinickendorf)  
Tel (030) 3198 1713  
Fax (030) 3198 1714  
E-mail: [info@eurovermessung.de](mailto:info@eurovermessung.de)