

Rundschreiben 12/2012

Thema: Hammerschlags- und Leiterrecht, Überbau durch Wärmedämmung / Nachbarrecht Bayern

1. Einleitung

Bislang fehlte im Freistaat Bayern eine Regelung zum sogenannten „Hammerschlags- und Leiterrecht“ bzw. zu der Frage des Überbaus durch Wärmedämmung. Besondere abstandsrechtliche Regelungen sind im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) in Bayern geregelt. Die Pflanzabstände sind dabei die bekanntesten Regelungen.

Beim sogenannten „Hammerschlags- und Leiterrecht“ geht es um die Frage, ob und wie weit ein Nachbargrundstück betreten und benutzt werden kann für bestimmte Maßnahmen. In Bayern hat man sich bislang mit dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis begnügt. Die meisten Bundesländer hatten bereits in ihren Nachbargesetzen sogenannte „Hammerschlags- und Leiterrechte“ geregelt. In Bayern fehlt bislang eine Regelung. Dies wurde nun mit Gesetz vom 20. Dezember 2011 geändert¹. Ein weiteres praktisches Bedürfnis hat sich daraus ergeben, dass aufgrund der beabsichtigten „Energiewende“ immer mehr Eigentümer dazu übergehen, ihre Häuser zu dämmen. Gerade bei auf der Grenze gebauten Grundstücken bzw. in der Nähe der Grenze, kann es bei Maßnahmen zur Wärmedämmung so zu einem Überschreiten der eigenen Grundstücksgrenze kommen. Diese Problematik wurde nun in Bayern einer Sonderregelung zugeführt.

2. Gesetzestext

Art. 46a Überbau durch Wärmedämmung

(1)¹ Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben zu dulden, dass die auf einer vorhandenen Grenzmauer oder Kommunmauer nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung und sonstige mit ihr in Zusammenhang stehende untergeordnete Bauteile auf das Grundstück übergreifen, soweit und solange

- 1. diese die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindern,*
- 2. die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und*
- 3. eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann.*

² § 912 Abs. 2 und §§ 913, 914 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

(2) Der Eigentümer und jeder Nutzungsberechtigte des überbauten Grundstücks können verlangen, dass der Eigentümer des durch den Wärmeschutzüberbau begünstigten Grundstücks die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält.

¹ BayRS IV S. 571

(3) Schaden, der dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks durch einen Überbau nach Abs. 1 entsteht, ist von dem Veranlasser des Überbaus ohne Rücksicht auf Verschulden zu ersetzen.

Art. 46b Hammerschlags- und Leiterrecht

(1) ¹ Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks müssen dulden, dass das Grundstück von dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks und von diesem beauftragten Personen zwecks Errichtung, Veränderung, Instandhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage betreten wird und dass auf dem Grundstück Gerüste und Geräte aufgestellt werden oder auf dieses übergreifen sowie die zu den Arbeiten erforderlichen Baustoffe über das Grundstück gebracht oder dort niedergelegt werden, wenn und soweit

1. das Vorhaben anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann,
2. die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen und
3. das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

² Das Recht ist so schonend wie möglich auszuüben. ³ Es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden.

(2) Abs. 1 findet auf den Eigentümer öffentlicher Verkehrsflächen keine Anwendung.

(3) ¹ Die Absicht, das Recht nach Abs. 1 auszuüben, sowie Art und Dauer der Arbeiten sind mindestens einen Monat vor deren Beginn dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks von dem die Arbeiten veranlassenden Eigentümer oder Nutzungsberechtigten anzuzeigen. ² Ist ein Betroffener, dem Anzeige zu machen ist, unbekannt Aufenthalts oder nicht alsbald erreichbar und hat er auch keinen Vertreter bestellt, so genügt statt der Anzeige an diesen Betroffenen die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer.

(4) ¹ Schaden, der bei der Ausübung der Rechte nach Abs. 1 dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks entsteht, ist ohne Rücksicht auf Verschulden von dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, der die Arbeiten veranlasst hat, zu ersetzen. ² Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe des voraussichtlichen Schadensbetrags zu leisten; in einem solchen Fall darf das Recht erst nach Leistung der Sicherheit ausgeübt werden.

(5) Ist die Ausübung des Rechts nach Abs. 1 zur Abwendung einer gegenwärtigen erheblichen Gefahr erforderlich, entfällt die Verpflichtung zur Anzeige und zur Sicherheitsleistung.

(6) ¹ Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte, der ein Nachbargrundstück länger als eine Woche nach Abs. 1 benutzt, hat demjenigen, dessen dingliches Recht auf Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt ist, für die gesamte Zeit der Benutzung eine Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für einen dem benutzten Grundstücksteil vergleichbaren gewerblichen Lagerplatz zu zahlen. ² Eine Nutzungsentschädigung kann nicht verlangt werden, soweit nach Abs. 4 Ersatz für entgangene anderweitige Nutzung gefordert wird.

3. Inhalt

Beim Überbau durch Wärmedämmung ist nun ausdrücklich geregelt, dass dies unter den drei genannten Gründen zulässig ist, soweit und solange:

- nur eine unwesentliche Beeinträchtigung und eine unwesentliche Behinderung des Grundstücks des Nachbarn erfolgt,
- öffentlich-rechtliche Vorschriften hierdurch nicht verletzt werden und
- keine Alternativen mit vertretbarem Aufwand realisierbar sind.

Die Nutzung des Nachbargrundstückes durch den Überbau wegen der Wärmedämmung erfolgt nicht unentgeltlich. In Art. 46a Abs. 1 Satz 2 AGBGB wird auf §§ 912 Abs. 2 und 913,

914 BGB verwiesen. Dort ist geregelt, dass der Nachbar durch eine Geldrente zu entschädigen ist.

Zudem wurde geregelt, dass der Überschreitende die Wärmedämmung auch in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten hat. Schäden hat der Eigentümer dem Nachbarn auszugleichen. Ein Verschulden ist dabei nicht notwendig, Art. 46a Abs. 3 AGBGB.

Neben dieser aktuellen energetischen Problematik wird ein uraltes Problem mit dem Hammerschlags- und Leiterrecht mitgeregelt. Für einen bestimmten Zweck, d. h. Errichtung, Veränderung, Instandhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage, ist nun ein Betretungsrecht geregelt. Gerüste und Geräte können aufgestellt werden. Auch der Kran ist mitgeregelt (übergreifend). Allerdings ist dies kein Freibrief und ebenfalls eingegrenzt, wenn und soweit:

- das Vorhaben nicht oder jedenfalls nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann,
- eine Abwägung ergibt, dass die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von den Berechtigten erstrebten Vorteil stehen, und
- öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht widersprochen wird.

Bei der Durchführung der Maßnahme ist schonend vorzugehen. Es darf auch nicht zu Unzeiten, beispielsweise Feiertagen und nachts oder bei besonderen schutzbedürftigen Anlässen ausgeübt werden.

Wichtig ist für den Durchführenden, dass er gem. Art. 46b Abs. 3 AGBGB mindestens einen Monat vor Beginn der Maßnahmen über Art und Dauer der Arbeiten hinweist.

Ebenfalls geregelt wird ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch, wenn dadurch Schäden entstehen. Auf Verlangen ist sogar Sicherheit in Höhe des voraussichtlichen Schadensbetrags zu leisten. Erst nach Stellung der Sicherheit darf das Recht ausgeübt werden. Ausgenommen hiervon sind besondere Situationen bei gegenwärtiger erheblicher Gefahr gem. Art. 46b Abs. 5 AGBGB.

In die Vorschrift selbst wurde eine ausdrückliche Entschädigungsregelung in Art. 46b AGBGB aufgenommen.

4. Zusammenfassung

Die Neuregelung des Gesetzgebers ist sicherlich sinnvoll, da bisher die Konfliktlagen nach den Grundsätzen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses zu lösen waren. Dort existierte bislang nur eine Einzelfallrechtsprechung, ohne dass klare Konturen und Grenzen vorgegeben waren. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Regelung in der Praxis bewährt.