



# HESSISCHER LANDTAG

21. 04. 2009

## **Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Erstes Hessisches Zukunftsenergie- und Klimaschutzgesetz**

### **A. Problem**

Die alarmierenden Klimaberichte der Vereinten Nationen machen deutlich, dass größere Anstrengungen als bisher zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen vorgenommen werden müssen. Ein Teil der Klimaschadgase wird durch einen schlecht gedämmten Gebäudebestand mit einem hohen Energieverbrauch verursacht. Das hessische Nachbarrecht gewährt bislang keine Möglichkeit, nachträgliche Wärmedämmungen an Bauten vorzunehmen, die bis zur Grundstücksgrenze reichen. Eine Duldungspflicht des betroffenen Nachbarn ist nicht vorgesehen. Dies erschwert die Anpassung von Bestandsbauten an den heutigen Stand der Technik und die Erreichung der Klimaschutz- und Energieeinsparziele auf Landes-, Bundes- und Europaebene.

### **B. Lösung**

Mit einer Änderung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes in Anlehnung an Regelungen der Bundesländer Baden-Württemberg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Brandenburg und Sachsen-Anhalt lässt sich die Duldung von untergeordneten Bauteilen zum Zwecke der Wärmedämmung im Luftraum eines Nachbargrundstückes erreichen. Die Hessische Bauordnung wird an die neue Rechtslage angepasst.

### **C. Befristung**

Entfällt, aufgrund unterschiedlicher Befristungen der Stammgesetze.

### **D. Alternativen**

Unveränderte Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage.

### **E. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern**

Keine.

### **G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen**

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

## **Erstes Hessisches Zukunftsenergie- und Klimaschutzgesetz**

Vom

### **Artikel 1 Änderung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes**

Das Hessische Nachbarrechtsgesetz vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), geändert durch Gesetz vom 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), wird wie folgt geändert:

Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Angabe "§ 10 Besondere Gründung" die Angabe

"§ 10a Baumaßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung, insbesondere Wärmedämmung

§ 10b Über die Grenze gebaute Wand"  
eingefügt.

1. Nach § 10 werden als §§ 10a und 10b eingefügt:

"§ 10a  
Baumaßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung,  
insbesondere Wärmedämmung

(1) Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks haben Bauteile, die auf ihr Grundstück übergreifen, zu dulden, wenn

1. es sich bei den übergreifenden Bauteilen um eine Wärmedämmung handelt, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht, und
2. die übergreifenden Bauteile
  - a) an einer vorhandenen Grenzwand auf dem Nachbargrundstück angebracht werden,
  - b) die Benutzung des betroffenen Grundstücks nicht oder unwesentlich beeinträchtigen und
  - c) öffentlich-rechtliche zulässig oder zugelassen worden sind.

Eine unwesentliche Beeinträchtigung ist in der Regel anzunehmen, wenn die Wärmedämmung nicht über den Mindeststandard der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung hinausgeht und die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem vom Berechtigten erstrebten Vorteil stehen.

Die Duldungspflicht nach Satz 1 erstreckt sich auch auf die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen. Die Wärmedämmung umfasst auch die mit dem eigentlichen Dämmmaterial verbundenen Verkleidungen, Putze, Putzträger und Unterkonstruktionen.

(2) Darf an beiden Seiten unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, so haben die Eigentümer der benachbarten Grundstücke zu dulden, dass die Gebäude den baurechtlichen Vorschriften entsprechend durch übergreifende Bauteile angeschlossen werden.

(3) Für die Verpflichtung zum Schadensersatz und zur Anzeige gelten die §§ 23 bis 25 entsprechend.

§ 10b  
Über die Grenze gebaute Wand

Die Vorschriften für die Grenzwand gelten entsprechend für eine über die Grenze hinausreichende Wand, die keine Nachbarwand im Sinne von § 1 Abs. 1 ist und zu deren Duldung der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks verpflichtet sind."

2. In § 24 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort "zwei" durch das Wort "vier" ersetzt.

**Artikel 2**  
**Änderung der Hessischen Bauordnung**

Die Hessische Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen, und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Dies gilt bei bestehenden Gebäuden nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen."

2. § 6 Abs. 6 erhält folgende Fassung:

"(6) Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie

1. Gesimse und Dachvorsprünge sowie
2. Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Erker und Balkone,

die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, bleiben bei Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen außer Betracht, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben. Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung nicht hinausgehen, dürfen bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen; § 4 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend. Eine nach § 4 Abs. 2 Satz 2 zulässige Überbauung ändert die Abstandsfläche des Gebäudes nicht."

3. § 27 Abs. 11 erhält folgende Fassung:

"(11) Brandwände an oder auf Nachbargrenzen dürfen nur mit nicht brennbaren Baustoffen verkleidet werden."

**Artikel 3**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

**Begründung:****A. Allgemeines:****I. Zielsetzung und Inhalt des Entwurfs:**

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich verpflichtet, bis zum Jahr 2020 den Ausstoß klimaschädlicher Gase um 40 Prozent im Vergleich zum Jahr 1990 zu senken. Zur Erreichung dieses Ziels sind Maßnahmen in den Bereichen Energieeinsparung, Energieeffizienz und der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom, Wärme und mechanischer Arbeit notwendig. Auch die Bundesländer müssen ihren Beitrag zur Erreichung dieses Ziels leisten. Dazu sind die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und bislang bestehende Hemmnisse abzubauen.

Das Hessische Nachbarrechtsgesetz sowie die Hessische Bauordnung bedürfen hierzu der Ergänzung und Änderung.

Konkret handelt es sich um die Möglichkeit der Anbringung von Wärmedämmungen an bestehenden Bauten, um die Energieeffizienz zu erhöhen und sie somit an den aktuellen Stand der Technik anzupassen. Aus diesen Gründen werden die Vorschriften über die Errichtung einer Grenzwall überarbeitet und erweitert, sodass Maßnahmen der Wärmedämmung auch dann zulässig sind, wenn diese bei einem bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze reichenden Haus in das benachbarte Grundstück hineinragen. Derartige Maßnahmen sollen unter Abwägung mit dem verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrecht des betroffenen Nachbarn nur unter bestimmten, in § 10a Abs. 1 näher aufgeführten Voraussetzungen möglich sein. Ebenfalls ist für einen Anbau auf das Nachbargrundstück eine vorherige Anzeige an den Nachbarn erforderlich.

Die Änderung ist auf Basis zahlreicher Eingaben von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, Energieberaterinnen und Energieberatern sowie Architektinnen und Architekten, die bislang bei ihren Anstrengungen im Bereich der energetischen Gebäudesanierung behindert werden, gefasst worden.

**II. Vollzugsaufwand und Kosten für öffentliche Haushalte:**

Gegenüber der alten Gesetzesfassung entstehen keine höheren Kosten für die öffentlichen Haushalte. Die Regelungen betreffen lediglich das Verhältnis von Privatpersonen untereinander.

**B. Zu den einzelnen Vorschriften:****I. Zu Art. 1:****Nr. 1:**

Aufgrund der nachfolgenden Änderungen ist eine Anpassung des Inhaltsverzeichnisses in den §§ 10a, 10b erforderlich.

**Nr. 2:**

Die Möglichkeit, bestehende Bauten zum Zwecke der Energieeinsparung nachträglich so zu dämmen, dass sie funktionell dem allgemein üblichen Standard genügen, entspricht heutigen Erfordernissen und Anschauungen (BGH, Urteil vom 11. April 2008, AZ: V ZR 158/07). Mit der neuen Regelung der §§ 10a und 10b wird erstmals eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten von übergreifenden Bauteilen des Nachbargrundstücks, die der Wärmedämmung dienen, eingeführt. Dies bedeutet zwar einen Eingriff in das Eigentumsrecht des in Anspruch genommenen Nachbarn. Die Duldungspflicht ist aber in Anlehnung an das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 19. Juli 2007 (AZ: 1 BvR 650/03), mit dem ein Überbau zum Zweck der Wärmedämmung grundsätzlich für zulässig erklärt worden ist, an enge Voraussetzungen geknüpft.

Es muss gewährleistet sein, dass das Grundstück des betroffenen Nachbarn nicht über Gebühr in Anspruch genommen wird. Einerseits darf der Bauherr nur eine solche Wärmedämmung anbringen, die dem energetischen Standard für die Änderung oder Erweiterung von Bestandsbauten entspricht. Weitergehende und aufwendigere Dämmmaßnahmen, die über den Mindeststandard der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung hinausgehen und möglicherweise eine stärkere Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks zur Folge hätten, hat der betroffene Nachbar, dessen in Art. 14 des Grundgesetzes geschütztes Eigentumsrecht berührt ist, nicht zu dulden.

Weiterhin darf die Nutzung des betroffenen Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Um Streitigkeiten über die Frage, wann eine Beeinträchtigung wesentlich oder unwesentlich ist, zu reduzieren, wird im Gesetz eine Präzisierung der "unwesentlichen Beeinträchtigung" vorgenommen und die Nachteile des Nachbarn mit den Vorteilen des Bauherrn ins Verhältnis gesetzt. Die Formulierung orientiert sich dabei an § 28 Abs. 1 Nr. 2 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes.

Ferner müssen die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlich zulässig oder zugelassen worden sein. Dies gilt nicht nur für das übergreifende Bauteil selbst, sondern auch für seine Befestigung bzw. Anbringung.

Die Vorschrift des § 10a Abs. 1 Satz 3 stellt klar, dass auch alle mit der Wärmedämmung notwendig zusammenhängenden baulichen Änderungen vom Nachbarn zu dulden sind, soweit die übrigen Voraussetzungen des § 10a Abs. 1 Satz 1 gegeben sind. Dieser Fall ist etwa dann gegeben, wenn es sich bei der Grenz wand um eine Giebelwand handelt, bei der in der Regel das Dach bündig mit der Wand abschließt. In diesem Fall erfordert eine Wärmedämmung zumeist auch eine entsprechende Erweiterung des Daches mindestens in der Dämmstoffstärke. Gleiches kann auch gelten für in der Grenz wand befindliche Fenster, deren Fensterbänke um die Dämmstoffstärke verlängert werden müssen oder ein an der Grenz wand befestigtes Fallrohr.

Schließlich ist der Begriff der Wärmedämmung nicht im engeren technischen Sinn zu verstehen. Sofern der Nachbar im konkreten Fall die Dämmung zu dulden hat, erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die mit der Dämmung in Verbindung stehenden Verkleidungen, Putze, Putzträger oder Unterkonstruktionen.

Abs. 2 regelt das Verfahren in Fällen, in denen an beiden Seiten unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Auch hier hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks die Errichtung übergreifender untergeordnete Bauteile nach Abs. 1 zu dulden. Dies ist insbesondere bei versetzten Gebäuden (zum Beispiel bei versetzt gebauten Reihenhäusern) oder bei unterschiedlichen Gebäudehöhen geboten.

Durch die Verweisung in § 10a Abs. 3 auf die Anzeigepflicht nach § 24 wird klargestellt, dass die Baumaßnahme dem betroffenen Nachbarn spätestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten angezeigt werden muss, gegebenenfalls dem unmittelbaren Besitzer des Grundstücks, wenn der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte nicht erreichbar ist. Dies ist dem Bauherrn zuzumuten und dient auf der anderen Seite dem Informationsbedürfnis des Nachbarn, dessen Eigentum in Anspruch genommen wird.

Nach § 10a Abs. 3 ist der Bauherr, der fremdes Eigentum in Anspruch nimmt, dem beeinträchtigten Nachbarn zum finanziellen Ausgleich verpflichtet.

Nach § 10b gelten die Regelungen auch für die über die Grenze hinausreichende Wand, die nicht Nachbarwand ist, zu deren Duldung der Eigentümer aber verpflichtet ist. Die Interessenabwägung ist in diesem Fall in gleicher Weise vorzunehmen.

Nr. 3:

Die Anzeigepflicht bei der Anbringung von Wärmedämmung nach § 10a sollte aufgrund der im Einzelfall möglicherweise erheblichen Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes vier Wochen betragen. Um nicht verschiedene Fristenregelungen im Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu verankern, wird die bestehende Fristenregelung von zwei auf vier Wochen erweitert. Dies ist den betroffenen Bauherren zuzumuten.

II. Zu Art. 2:

Nr. 1:

In § 4 Abs. 2 Satz 2 der Hessischen Bauordnung wird klargestellt, dass diese Vorschrift bei der Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken im Wege der nachträglichen Anbringung einer Außenwand- oder Dachdämmung keine Anwendung findet. Dadurch sollen widersprüchliche Regelungen im Hessischen Nachbarrechtsgesetz und in der Hessischen Bauordnung vermieden werden.

Nr. 2:

In § 6 Abs. 6 Satz 2 und 3 der Hessischen Bauordnung wird darauf hingewiesen, dass Außenwand- und Dachdämmungen von den dort geregelten Abstandsflächen ausgenommen sind.

Nr. 3:

§ 27 Abs. 11 lässt derzeit die Verkleidung bestehender Brandwände auf oder an Nachbargrenzen mit nicht brennbaren Baustoffen bis zu 15 cm Dicke zu. Da die Zulässigkeit der Überbauung in § 4 Abs. 2 aufgenommen und dort die Dicke der Dämmung flexibel nach den jeweiligen Bestimmungen der Energieeinsparungsverordnung geregelt wird, ist § 27 inhaltlich auf die Bauteilanforderung zu reduzieren.

III. Zu Art. 3:

Das Inkrafttreten des Gesetzes wird auf den Tag nach seiner Verkündung bestimmt.

Wiesbaden, 21. April 2009

Der Fraktionsvorsitzende:  
**Tarek Al-Wazir**