

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) – Wärmedämmung und Grenzständige Gebäude (Drucksache 15/853).

Allgemeines

Durch die Einführung des § 23 a NachbG „Wärmedämmung und Grenzständige Gebäude“ soll die nachträgliche Wärmedämmung an Bauten, die bis zur Grundstücksgrenze reichen, erleichtert werden. Nachbarn sollen unter bestimmten Voraussetzungen zur Duldung einer ihr Grundstück übergreifenden Wärmedämmung verpflichtet werden, wenn es zu einer Steigerung der Energieeffizienz des Nachbargebäudes kommt. Der Gesetzentwurf soll somit der Vereinfachung der energetischen Gebäudesanierung im Bestand dienen.

Bereits in der vergangenen Legislaturperiode gab es ein Beratungsverfahren zu einem entsprechenden Gesetzentwurf, den die AKNW von der Zielsetzung her ausdrücklich begrüßt hatte. Der nun vorliegende Entwurf berücksichtigt die Hinweise und Ergänzungsvorschläge der Kammern und Verbände aus dem zurückliegenden Anhörungsverfahren.

In vielen Fällen wird die nachträgliche Dämmung einer Grenzwand durch die heutige Rechtslage erheblich erschwert, oft auch unmöglich gemacht. Der Entwurf greift daher eine Problematik aus dem Berufsalltag auf, mit der sich viele Architekten an die Fachberatung der AKNW wenden.

Bislang ist es ausschließlich durch nachbarliche Einigung möglich, eine nachträgliche Außendämmung grenzständiger Gebäude vorzunehmen. Vielfach ist eine solche Einigung unter Nachbarn aus verschiedenen Gründen nicht zu erzielen. Zumeist spielen nicht sachliche, sondern prinzipielle Gründe unter Nachbarn eine Rolle für diese Schwierigkeiten. Eine Duldungspflicht des betroffenen Nachbarn ist nicht vorgesehen. Wird hingegen eine Einigung erzielt, bedarf es in der Regel eines Kaufs des nachbarlichen Grundstückstreifens. Die mit dem Kauf des Grundstücksanteils verbundenen Aufwendungen übersteigen den eigentlichen Grundstückswert oft um ein Vielfaches, was wiederum als Hemmnis anzusehen ist, eine Wärmedämmmaßnahme durchzuführen.

Nach Auffassung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ist aber gerade die Dämmung von Bestandsgebäuden ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zum energieeffizienten

Umgang mit Ressourcen. Entgegenstehende eigentumsrechtliche Gesichtspunkte nach Art. 14 GG werden in der Begründung zum Gesetzentwurf ausführlich erörtert und abgewogen.

Zum Entwurf im Einzelnen

§ 23 a

Nachdem der frühere Entwurf vorsah, die Regelungen zum Wärmeschutz durch eine Änderung des § 23 NachbG umzusetzen, bleibt dieser nun in seiner bisherigen Fassung bestehen und die Neuregelungen werden in einem ergänzenden § 23 a eingebracht. Dies halten wir für angemessen, da der § 23 Duldungspflichten für Bauteile enthält, die nicht im Zusammenhang mit Wärmeschutzmaßnahmen stehen müssen und z. B. der Entwässerung, dem Sonnenschutz oder der Fassadengestaltung dienen können. Diese Regelungen sind keinesfalls überflüssig.

§ 23 a Abs. 1

Die Voraussetzungen, unter denen eine Duldungspflicht entsteht, enthalten den unbestimmten Rechtsbegriff des "vertretbaren Aufwands", der nach unserer Einschätzung hinreichend konkretisiert ist. In der Gesetzesbegründung werden die technischen und wirtschaftlichen Grenzen der Innendämmung, der Wärmebrückenvermeidung, der Hochleistungsdämmstoffe oder der Vakuum-Isolationspaneele genannt. Diese Beschreibung stellt eine Momentaufnahme zum heutigen Stand der Technik dar. Bei der beabsichtigten Überprüfung des Gesetzes Ende 2014 kann daher auch geprüft werden, wie sich die Weiterentwicklung von Baustoffen auf den "vertretbaren Aufwand" auswirken.

Als "Härtefallklausel" kann angesehen werden, dass die Benutzung des mit der Wärmedämmung überbauten Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden darf. Nutzungen wie Hof- oder Garagenzufahrten dürfen somit nicht eingeschränkt werden.

Als wesentliche Beeinträchtigung wird angesehen, wenn die Überbauung eine Tiefe von mehr als 25 cm überschreitet. Dieses Maß ist nach unserer Einschätzung geeignet, die mit der Gesetzesänderung verbundenen Ziele zu erreichen.

Um bei Bestandsverbesserungen die bauteilspezifischen Anforderungen der aktuellen EnEV einzuhalten, benötigt man z. Zt. Dämmstärken von ca. 14 cm. Die maximal zu duldende Stärke von 25 cm bietet also Spielraum für weitere Entwicklungen.

Passivhäuser werden mit Dämmstärken von 30 bis 40 cm gedämmt. Da aber nur Anforderungen der gültigen EnEV geduldet werden müssen und diese den Passivhaus-Standard nicht vorschreibt, muss das Gesetz zum jetzigen Zeitpunkt nicht auf solche Dämmstärken

ausgerichtet werden. Hinzu kommt, dass die Begrenzung auf 25 cm einen verbesserten Wärmeschutz für das Gesamtgebäude nicht ausschließt, da die EnEV neben dem Bauteilverfahren für Bestandsgebäude auch ein Bilanzverfahren anbietet. „Schwachstellen“ können durch Verbesserungen des Wärmeschutzes an anderer Stelle oder durch verbesserte Anlagentechnik kompensiert werden.

Mit der Stärke von 25 cm wird zudem ein Maß aufgegriffen, das im Abstandflächenrecht in § 6 Abs. 14 BauO NRW den Anwendern grundsätzlich vertraut ist. Allerdings wird in der Kommentierung die Frage aufgeworfen, ob es sich bei diesem Maß ausschließlich um die Stärke der Wärmedämmung oder auch um die damit verbundene Konstruktionsstärke für die Fassadengestaltung handelt.

Diese Frage sollte im Nachbarrecht eindeutig beantwortet werden. Das Gesetz nennt aber in § 23 a Abs. 1 Satz 1 als Zweck nur die Wärmedämmung des bestehenden Gebäudes. Satz 3 ergänzt die Duldungspflicht auf Änderungen von Bauteilen, die mit der Wärmedämmung zusammenhängen. In der Begründung werden hierzu Beispiele wie Anpassung der Dachkonstruktion, Fensterbänke oder ein Fallrohr genannt.

Damit bleiben die Fassadengestaltung und die Frage der Stadtbildgestaltung unberücksichtigt. Die Vorgaben müssen aber so getroffen werden, dass neben dem Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen auch andere Dämmtechniken mit Bekleidungen oder Verblenden möglich sind, solange sie innerhalb der zu duldenden Stärke bleiben.

Es ist sicherzustellen, dass nicht ausschließlich die Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen durch das Gesetz bevorzugt wird. Nicht nur dämmtechnische, sondern auch die damit zusammenhängenden gestalterische Maßnahmen sollten der Duldungspflicht des Nachbarn unterliegen. Das bisherige Erscheinungsbild des Gebäudes muss berücksichtigt werden können. Nur so kann das Stadtbild erhalten bleiben, ohne dass es zu einer einseitigen Bevorzugung bestimmter Dämmtechnologien kommt.

In diesem Zusammenhang sei auf den zu beachtenden Brandschutz hingewiesen. So müssen grenzständige Wände die Qualität einer Gebäudeabschlusswand nach § 31 BauO NRW oder einer Brandwand nach § 33 BauO NRW haben. Diese Qualität darf durch die Wärmedämm-Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Dies kann nur durch sorgsame Planung und Auswahl der Materialien und Wandaufbauten gewährleistet werden.

§ 23 a Abs. 2

Die Regelung wird begrüßt, da sie eine einseitige Verfestigung der Überbausituation vermeidet.

§ 23 a Abs. 3

Auch wenn es nach Art. 14 GG eine allgemeine Eigentumspflicht ist, sein Gebäude angemessen instand zu halten, ist es aufgrund der besonderen Inanspruchnahme des nachbarlichen Grundstücks angemessen, dies ausdrücklich klarzustellen.

§ 23 a Abs. 4

Der Verweis auf § 21 Abs. 3 mit der dort genannten Zwei-Monatsfrist erscheint unklar. § 21 Abs. 3 räumt dem dulddenden Nachbarn das Recht ein, binnen zwei Monaten ab Anzeige zu verlangen, dass eine Grenz wand so gebaut wird, dass ihm keine zusätzlichen Aufwendungen entstehen. Die Pflicht zur Anzeige und der erforderliche Inhalt dieser Anzeige ist aber in § 21 Abs. 2 beschrieben, der in § 23 a Abs. 4 nicht zitiert wird. Eine entsprechende Klarstellung wäre angebracht.

§ 23 a Abs. 5

Die Regelung wird begrüßt. Gegenüber dem bislang erforderlichen Kauf des nachbarlichen Grundstücksanteils mit allen damit verbundenen Aufwendungen stellt die Zahlung eines angemessenen Ausgleichs eine deutliche Erleichterung dar. Es sollte allerdings der Hinweis erfolgen, dass die Ausgleichzahlung nicht die Höhe des Bodenrichtwertes übersteigen darf.

§ 23 a Abs. 6

Den Anwendungsbereich für die nachträgliche Dämmung einer Grenz wand nach § 19 NachbG auch auf die Nachbarwand nach § 7 NachbG anzuwenden, ist sachgerecht und dient der Normenklarheit.

Artikel 2 Änderung von § 4 Abs. 2 BauO NRW

Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung können nach § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW in der Regel genehmigungsfrei ausgeführt werden. In der Tat muss aber derzeit die Zulässigkeit eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken durch Baulast gesichert sein. Damit eine Baulast eingetragen werden kann, müssen sich beide Parteien hierauf verständigen. Nun ist aber § 23 a gerade auf den Fall angelegt, dass sich Nachbarn nicht untereinander einigen können. Insoweit ist es sachgerecht, öffentlich-rechtlich auf die Baulast zu verzichten. Zudem würde durch die Baulast die Behörde durch eine Maßnahme belastet, die an sich

genehmigungsfrei ist. Der Verzicht auf die Baulast ist daher auch ein Beitrag dazu, Bürokratie zu vermeiden.

Die gewählte Formulierung von § 4 Abs. 2 Satz 2 verwendet einen statischen Verweis auf die EnEV 2007 während der Entwurf von § 23 a NachbG einen dynamischen Verweis beinhaltet. Auch in der BauO sollten bereits bestehende und künftige Änderungsfassungen oder Neufassungen der EnEV berücksichtigt sein. Als Zweck wird ausschließlich die nachträgliche Wärmedämmung erwähnt. Der Hinweis auf damit zusammenhängende Bekleidungen oder Verblendungen fehlt ebenso wie im Entwurf zu § 23 a NachbG. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zu dieser Stelle verwiesen.