

04.08.2021

Vorlage für die Sitzung des Innen- und Rechtsausschusses

am 11. August 2021

Änderungsantrag

der Fraktionen von CDU, Bündnis90/Die Grünen und FDP

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein

Drucksache 19/1838

Der Ausschuss möge beschließen:

Das Nachbarrechtsgesetz für das Land Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1971 (GVOBl. Schl.-H. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 425) und die Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) werden wie folgt geändert:

A. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

Änderung des Nachbarrechtsgesetzes

1. Im Inhaltsverzeichnis des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1971 (GVOBl. S. 54), zuletzt geändert mit Gesetz vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162), werden hinter „§ 15 Einseitige Grenzwall“ ein Semikolon und das Wort „Wärmeschutzüberbau“ eingefügt.
2. Die bisherige Nummer 1 wird Nummer 2.
3. § 15 wird wie folgt geändert:
 - a) An die Überschrift „Einseitige Grenzwall“ wird ein Semikolon und das Wort „Wärmeschutzüberbau“ angehängt.
 - b) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.
 - c) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Soweit und solange die in Absatz 1 Nummern 2 und 3 genannten Voraussetzungen vorliegen, haben der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks einen Überbau durch eine nachträglich auf die Grenzwall aufgebrachte Wärmedämmung, die die Grenze um nicht mehr als 0,25 m überschreitet, zu dulden, wenn eine ebenso wirksame Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. §§ 912 Absatz 2 und §§ 913, 914 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie § 10 Absatz 2 gelten entsprechend.“

4. Die bisherige Nummer 2 wird Nummer 4.

5. § 40 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 erhält folgenden Inhalt:

„Der Anspruch auf Zurückschneiden von Anpflanzungen ist ausgeschlossen, wenn die Anpflanzungen über die nach diesem Gesetz zulässige Höhe oder den nach diesem Gesetz zulässigen Abstand hinausgewachsen sind und nicht bis zum Ablauf des vierten darauffolgenden Kalenderjahres Klage auf Zurückschneiden erhoben worden ist.“

b) Absatz 2 erhält folgenden Inhalt:

„Ist der Anspruch nach Absatz 1 ausgeschlossen, kann der Nachbar vom Eigentümer verlangen, die Anpflanzung durch jährliches Beschneiden auf der Höhe und dem Abstand zu halten, die sie zum Zeitpunkt dieses Verlangens hat. Dieser Zeitpunkt ist im Zweifel der der Klagerhebung. Satz 1 gilt nicht für Bäume, die bereits eine Höhe von mindestens zehn Metern erreicht haben“

c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„Ein mit Ablauf des 31. Dezember 2018 ausgeschlossener Anspruch im Sinne von Absatz 1 Satz 1 bleibt ausgeschlossen.“

6. Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 6.

B. Nach Artikel 1 wird folgender Artikel 2 eingefügt:

Änderung der Landesbauordnung

In § 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert mit Gesetz vom 8. Juni 2016 (GVOBl. S. 369), wird im Absatz 3 folgender Satz angehängt:

„Satz 1 gilt nicht für einen Überbau, der nach § 15 Absatz 2 des Nachbarrechtsgesetzes zu dulden ist.“

C. Der bisherige Artikel 2 wird Artikel 3.

gez. Tim Brockmann, Dr. Andreas Tietze, Jan Marcus Rossa

Begründung:

Artikel 1 – Änderung des Nachbarrechtsgesetzes

1. Änderung des Inhaltsverzeichnisses

Die Änderung des Inhaltsverzeichnisses folgt der Änderung der Überschrift von § 15.

2. Redaktionelle Änderung.

3. Änderung von § 15

Wärmedämmung an Gebäuden bewirkt, dass möglichst wenig Wärme nach außen dringt. Eine Verbesserung der Wärmedämmung von älteren Gebäuden kann daher den Energieverbrauch signifikant senken und ist unter Klimaschutzgesichtspunkten wünschenswert. Befindet sich die zu dämmende Wand jedoch an oder auf der Grundstücksgrenze, so würde eine nachträgliche Außendämmung zwangsläufig in das Grundstück des Nachbarn hineinragen. Dem nachträglichen Dämmen stehen daher derzeit die aus dem Eigentum und Besitz folgenden Abwehrrechte des Nachbarigentümers und anderer Nutzungsberechtigter entgegen. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die nachträglich aufgebrachte Außendämmung den Nachbarn in der Nutzung seines Grundstücks beeinträchtigen würde oder nicht. Zwar findet die Vorschrift des § 912 BGB über die Duldungspflicht beim Überbau entsprechende Anwendung. Ihre Voraussetzungen liegen bei dem nachträglichen Aufbringen einer Außendämmung aber nicht vor, weil der Überbauer weiß, dass er damit die Grenze seines Grundstücks überschreitet. Ob sich unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses im Einzelfall Duldungspflichten ergeben, ist ungeklärt.

Nach den Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts in einem Beschluss vom 19. Juli 2007 – 1 BvR 650/03 – ist es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn der Landesgesetzgeber beim Überbau unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips weitere Duldungspflichten schafft. Bremen, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Brandenburg, Niedersachsen, Saarland und Thüringen haben daher zur Regelung des überbauenden Wärmeschutzes eigene gesetzliche Vorschriften erlassen (Bremen: § 24a AGBGB; Hessen: § 10a NachbG HE 1962; Berlin: § 16a NachbG Bln;

Nordrhein-Westfalen: § 23a NachbG; Bayern: Art. 46a AGBGB; Baden-Württemberg: § 7c NRG; Brandenburg: § 19a BbgNRG; Niedersachsen: § 21a NNachbG; Saarland: § 19a SNRG; Thüringen: § 14a ThürNRG). Im Interesse des für die Allgemeinheit wichtigen Klimaschutzes soll auch in Schleswig-Holstein der Nachbar durch eine neue Vorschrift im Nachbarrechtsgesetz zur Duldung der in sein Grundstück hineinragenden Wärmedämmung verpflichtet werden. Dabei wird die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks im Hinblick auf den damit verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes an enge, das Verhältnismäßigkeitsprinzip wahrende Voraussetzungen geknüpft.

Im neuen § 15 Absatz 2 NachbG werden, teilweise durch Verweis auf Absatz 1, die Voraussetzungen geregelt, unter denen der Eigentümer des Nachbargrundstücks und Nutzungsberechtigte wie der Inhaber einer Dienstbarkeit – der Erbbauberechtigte ist gemäß § 2 NachbG dem Eigentümer gleichgestellt – oder der Mieter die überbauende Wärmedämmung an einer Grenz wand – gemäß § 16 NachbG gilt gleiches für eine über die Grenze hinausreichende Wand – zu dulden haben. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit („wenn eine ebenso wirksame Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist“) hat dabei die Dämmung auf dem eigenen Grundstück Vorrang, soweit mit ihr die angestrebten Dämmwerte erzielt werden können und der Aufwand nicht außer Verhältnis steht. Im Allgemeinen wird allerdings davon auszugehen sein, dass eine Innendämmung aus bauphysikalischen Gründen (Wärmebrückeneffekte, Taupunktproblematik etc.) keine mit der Außendämmung vergleichbare Dämmwirkung nach sich zieht oder nur bei unverhältnismäßigem Aufwand eine vergleichbare Dämmwirkung hat. Es wird daher im Regelfall das Aufbringen einer Außendämmung geboten sein. Auch rechtliche Beziehungen wie bestehende Mietverhältnisse an den betroffenen Räumlichkeiten können sich auf den erforderlichen Aufwand auswirken.

Anders als Absatz 1 für übergreifende Bauteile setzt der Wärmeschutzüberbau nicht voraus, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nur auf dem Grundstück, von dem aus mit der Wärmedämmung überbaut wird, bis an die Grenze gebaut werden darf. Das Interesse der Allgemeinheit am Klimaschutz rechtfertigt es, dass insoweit die Duldungspflicht des Nachbarn weiter reicht als bei übergreifenden Bauteilen gemäß Absatz 1.

Des Weiteren setzt die Duldungspflicht voraus, dass das Aufbringen der Wärmedämmung öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere Regelungen des Baurechts nicht widerspricht.

Die Duldungspflicht setzt schließlich voraus, dass der Nachbar in der Nutzung seines Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt ist. Dies wird umso eher der Fall sein, je geringer die Wärmedämmung in das nachbarliche Grundstück übergreift. Die zugelassene Überschreitung der Grenze um 0,25 m wird in der Regel zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des überbauten Grundstücks führen. Eine nicht nur geringfügige Beeinträchtigung in der Nutzung des Grundstücks kann sich aber im Einzelfall sowohl aus Einschränkungen bei der Benutzung eines darauf befindlichen Gebäudes oder Gebäudeteils als auch aus Einschränkungen in der Nutzung der unbebauten Fläche ergeben.

Führt eine nachträgliche Nutzungsänderung zu einer nicht nur geringfügigen Beeinträchtigung der Nutzung des Nachbargrundstücks, endet die Duldungspflicht. Sie endet auch dann, wenn der Nachbar die ernsthafte Absicht hat, die Nutzung seines Grundstücks zu verändern, jedoch durch die überbauende Wärmedämmung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen an einer Realisierung seiner Absicht gehindert ist. Wird dem Nachbarn z. B. zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich-rechtlich erlaubt, auf seiner Grundstücksseite an die Grenzwand anzubauen, oder entscheidet er sich erst zu einem späteren Zeitpunkt, von einer von vornherein bestehenden entsprechenden Erlaubnis Gebrauch zu machen, und ist ihm dabei die überbauende Wärmedämmung im Wege, muss er den Überbau nicht mehr dulden. Gleiches gilt, wenn er z. B. die überbaute Fläche nachträglich benötigt, um eine geplante Durchfahrt auf seinem Grundstück zu einer neu eingerichteten Parkfläche oder Garage zu schaffen.

Endet die Duldungspflicht, stehen dem Nachbarn die allgemeinen Rechte, insbesondere der Anspruch auf Beseitigung des Überbaus nach § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB zu.

Als Ausgleich für den Eingriff in sein Eigentum erhält der Nachbar einen Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente. Deren Höhe bestimmt sich nach den hierzu bestehenden Vorschriften des BGB.

Der von der überbauenden Wärmedämmung begünstigte Eigentümer ist gegenüber dem Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks aufgrund des Verweises auf § 10 Absatz 2 NachbG verpflichtet, die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Zudem ist er ohne Rücksicht auf Verschulden verpflichtet, dem Nachbarn durch den Überbau entstehenden Schaden zu ersetzen.

4. Redaktionelle Änderung.

5. Änderung von § 40

Der nachbarrechtliche Anspruch auf Zurückschneiden von Anpflanzungen, die über die zulässige Höhe oder den zulässigen Abstand hinausgewachsen sind, ist in Schleswig-Holstein bislang bereits nach zwei Jahren und damit nach verbreiteter Auffassung zu früh, jedenfalls deutlich früher als in den meisten anderen Bundesländern¹ ausgeschlossen. Die Ausschlussfrist in § 40 Absatz 1 soll daher für den Anspruch auf Zurückschneiden von Anpflanzungen auf fünf Jahre verlängert werden. Sie ist damit hinreichend lang, um betroffenen Nachbarn ausreichend Gelegenheit zu geben, von der Anpflanzung oder dem Überschreiten der zulässigen Wuchsgrenzen Kenntnis zu nehmen, sich gegebenenfalls näher über die Art und zu erwartenden Ausmaße der Anpflanzung zu informieren, eine Einigung zu suchen und eine Entscheidung darüber zu treffen, ob Beseitigung oder Zurückschneiden der Anpflanzung verlangt oder der Verstoß gegen die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften geduldet werden soll. Gleichzeitig wird durch die Fünfjahresfrist aber auch sichergestellt, dass Anpflanzungen in der Regel nur zurückgeschnitten werden müssen, solange das noch ohne erhebliche Schädigung der Pflanzen möglich ist, und dass im Fall einer Beseitigungspflicht eine Entfernung durch Umpflanzen vollzogen werden kann. Die Frist schafft damit einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der beteiligten Nachbarn. Sie ist in gleicher oder ähnlicher Form in einer Reihe anderer Landesnachbarrechtsgesetze enthalten.

Der neuen Vorschrift in Absatz 2 bedarf es, weil der Bundesgerichtshof es abgelehnt hat, eine Vorschrift über den Ausschluss des Anspruchs auf Zurückschneiden dahin auszulegen, dass nach Fristablauf zwar kein Zurückschneiden auf die gesetzlich zulässigen Maße, wohl aber verlangt werden kann, dass der Eigentümer die Bäume künftig durch regelmäßiges

¹ Brandenburg: Anspruchsausschluss nach zwei Jahren gemäß § 40 BbgNRG; Hessen: Anspruchsausschluss nach drei Jahren gemäß § 43 NachbG HE 1962; Sachsen: Anspruchsverjährung nach drei Jahren gemäß § 31 SächsNRG; Bayern: Anspruchsverjährung nach fünf Jahren gemäß Artikel 52 AGBGB; Berlin: Anspruchsausschluss nach fünf Jahren gemäß § 32 NachbG Bln; Niedersachsen: Anspruchsausschluss nach fünf Jahren gemäß § 54 NNachbG; Rheinland-Pfalz: Anspruchsausschluss nach fünf Jahren gemäß § 51 LNRG; Saarland: Anspruchsausschluss nach fünf Jahren gemäß § 55 SNRG; Baden-Württemberg: Anspruchsverjährung je nach Anpflanzung nach fünf Jahren, zehn Jahren oder gar nicht gemäß § 26 NRG; Thüringen: Anspruchsausschluss nach fünf Jahren, der Anspruch auf Zurückschneiden von Hecken unterliegt gemäß §§ 51, 53 ThürNRG weder Anspruchsausschluss noch Verjährung; Nordrhein-Westfalen: Anspruchsausschluss nach sechs Jahren gemäß § 47 NachbG; Sachsen-Anhalt: Anspruchsausschluss nach zehn Jahren gemäß § 40 Absatz 2 NbG.

Zurückschneiden auf der Höhe und dem Abstand hält, die sie im Zeitpunkt der Klageerhebung hatten (Urteil des BGH v. 14.11.2003, V ZR 102/03, BGHZ 157, 33, juris Rn. 13). Es erscheint nicht sachgerecht, ein Versäumnis der Ausschlussfrist zusätzlich dadurch zu sanktionieren, dass mit dem Anspruch auf Zurückschneiden auf die zulässige Höhe und den zulässigen Abstand auch jeder Anspruch auf eine Höhen- und Abstandsbegrenzung ausgeschlossen ist. Der Bestandsschutz ist vielmehr bei Abwägung der beiderseitigen Interessen nur hinsichtlich des Wachstums in der Vergangenheit, nicht aber auch hinsichtlich des künftigen Wachstums der Anpflanzungen geboten. Verlangt der Nachbar nach Ablauf der Ausschlussfrist lediglich eine Beibehaltung des aktuellen Zustands (jetzige Höhe und jetziger Abstand), so gebührt diesem Interesse Vorrang vor dem Interesse des Eigentümers an einem – weiterhin – ungehinderten Wachstum jenseits der geltenden Höhen- und Abstandsgrenzen. Wenn der Zeitpunkt des Verlangens, die Anpflanzung durch jährliches Beschneiden auf der aktuellen Höhe und dem aktuellen Abstand zu halten, und damit die maßgebliche Höhe und der maßgebliche Abstand der Anpflanzung zwischen den Parteien streitig ist und im Prozess nicht aufgeklärt werden kann, kommt es auf den Zeitpunkt der Klageerhebung an.

Der bisherige Inhalt von Absatz 2, eine Übergangsregelung für die Einführung des Nachbarrechtsgesetzes im Jahr 1971, war wegen inzwischen eingetretener Bedeutungslosigkeit in diesem Zusammenhang zu streichen.

Mit der Übergangsregelung in Absatz 3 wird zur Aufrechterhaltung schon eingetretenen Rechtsfriedens vermieden, dass nach bisherigem Recht bereits ausgeschlossene Ansprüche durch die Verlängerung der Ausschlussfrist wieder aufleben.

6. Redaktionelle Änderung.

Artikel 2 – Änderung der Landesbauordnung

§ 4 Absatz 3 LBO, nach dem eine bauliche Anlage nicht auf mehreren Baugrundstücken gelegen sein darf, ist um einen Satz 2 zu ergänzen, damit die Regelung auf Fälle einer die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 NachbG erfüllenden Wärmedämmung nicht anzuwenden ist. Für den Wärmeschutzüberbau nach dieser Vorschrift ist eine Vereinigungsbaulast nicht erforderlich.

Artikel 3 - Redaktionelle Änderung.