

Stand: 01.07.2025 00:15:48

Vorgangsmappe für die Drucksache 16/9583

"Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 16/9583 vom 14.09.2011
2. Plenarprotokoll Nr. 83 vom 27.09.2011
3. Beschlussempfehlung mit Bericht 16/10637 des VF vom 08.12.2011
4. Beschluss des Plenums 16/10706 vom 13.12.2011
5. Plenarprotokoll Nr. 90 vom 13.12.2011
6. Gesetz- und Verordnungsblatt vom 27.12.2011

Gesetzentwurf

der Staatsregierung

zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

A) Problem

Das nachträgliche Dämmen von älteren Gebäuden leistet einen wichtigen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit zum Klimaschutz. Die energetische Sanierung von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze liegen, kann jedoch am Widerstand des jeweiligen Nachbarn scheitern. Er kann aufgrund seines Eigentums oder einer anderen Nutzungsberechtigung Übergriffe auf sein Grundstück abwehren. Eine in sein Grundstück hineinragende Außenwärmedämmung muss er damit nicht dulden.

Zudem ist gesetzlich nicht geregelt, in welchem Umfang der Nachbar hinnehmen muss, dass sein Grundstück für Bauarbeiten, also auch für das Aufbringen der Wärmedämmung vorübergehend genutzt wird, wenn dies der einzig zweckmäßige Weg ist, die Arbeiten durchzuführen. Verweigert der Nachbar den Zutritt zu seinem Grundstück, muss gegebenenfalls gerichtlich geklärt werden, inwieweit sich aus den Rechtsgrundsätzen des so genannten nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses im Einzelfall ein Anspruch auf vorübergehendes Betreten und Benutzen des Nachbargrundstücks zwecks Durchführung von Bauarbeiten ergibt (so genanntes Hammerschlags- und Leiterrecht). Es ist daher zu befürchten, dass bei einer Zunahme von energetischen Sanierungen die Rechtsstreitigkeiten um das Hammerschlags- und Leiterrecht ansteigen werden.

B) Lösung

Durch eine nachbarrechtliche Vorschrift im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze werden die Voraussetzungen festgelegt, unter denen der Grundstücksnachbar einen Überbau durch nachträgliche Wärmedämmung zu dulden hat.

Des Weiteren wird dort eine gesetzliche Regelung zum Hammerschlags- und Leiterrecht eingefügt, um Rechtssicherheit zu schaffen und dadurch einer Zunahme von Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.

C) Alternativen

Unveränderte Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage.

D) Kosten

Keine.

Gesetzentwurf

zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

§ 1

Das Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze – AGBGB – (BayRS 400-1-J), zuletzt geändert durch Art. 30 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2010 (GVBl S. 738), wird wie folgt geändert:

1. In die Inhaltsübersicht werden folgende Art. 46a und 46b eingefügt:

„Art. 46a Überbau durch Wärmedämmung

Art. 46b Hammerschlags- und Leiterrecht“

2. Es werden folgende Art. 46a und 46b eingefügt:

„Art. 46a
Überbau durch Wärmedämmung

(1) ¹Der 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.

(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) ¹Der 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.

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

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

(3) ¹Die 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. ²Ist ein Betroffener, dem Anzeige zu machen ist, unbekanntem 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) ¹Schaden, 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. ²Auf 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) ¹Der 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. ²Eine Nutzungsentschädigung kann nicht verlangt werden, soweit nach Abs. 4 Ersatz für entgangene anderweitige Nutzung gefordert wird.“

§ 2

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

Begründung:

A) Allgemeines

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 Außen- dämmung zwangsläufig in das Grundstück des Nachbarn hineinragen. Dem nachträglichen Dämmen stehen daher derzeit die aus dem Eigentum und Besitz folgenden Abwehrrechte des Nachbar- eigentümers und anderer Nutzungsberechtigter entgegen. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die nachträglich aufgebrauchte 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, da 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 – 1BvR 650/03 – ist es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn der Landesgesetzgeber beim Überbau unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips weitere Duldungspflichten schafft. Berlin, Bremen und Hessen haben daher zur Regelung des überbauenden Wärmeschutzes eigene gesetzliche Vorschriften erlassen (§ 16a NachbG Bln, § 24a AGBGB Bremen, § 10a NachbG Hessen). Im Interesse des für die Allgemeinheit wichtigen Klimaschutzes soll auch in Bayern der Nachbar durch eine neue Vorschrift im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze (AGBGB) 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 Art. 14 des Grundgesetzes an enge, das Verhältnismäßigkeitsprinzip wahrende Voraussetzungen geknüpft. Der Nachbar muss den Wärmeschutzüberbau danach nur dulden, wenn hierdurch die Nutzung seines Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird und eine vergleichbare Wärmedämmung nicht auf andere Weise zu erreichen ist. Außerdem muss die Wärmedämmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sein. Besteht eine Duldungspflicht, kann der Nachbar im Gegenzug die Zahlung einer Überbaurente beanspruchen.

Um überhaupt das Aufbringen der Wärmedämmung zu ermöglichen, soll darüber hinaus in Fällen, in denen dies nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vom Grundstück des Überbauers aus möglich wäre, zugleich ein Recht zum vorübergehenden Betreten und Nutzen des Nachbargrundstücks zwecks Durchführung der Arbeiten eingeräumt werden. Geregelt werden sollen dabei auch die zahlreichen weiteren Fälle, in denen der Grundstückseigentümer Arbeiten an einer baulichen Anlage auf seinem Grundstück nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durchführen kann, wenn er nicht vorübergehend das Grundstück des Nachbarn benutzen darf. Anders als in allen anderen Ländern ausgenommen Bremen und Mecklenburg-Vorpommern besteht in Bayern derzeit keine gesetzliche Regelung des so genannten Hammerschlags- und Leiterrechts. Ein solches Recht wird stattdessen im Einzelfall aus dem so genannten nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis, d.h. der Ausprägung von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zwischen Nachbarn hergeleitet. Im Hinblick darauf, dass sich künftig durch die verstärkte energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden noch häufiger als bisher Fragen zum Hammerschlags- und Leiterrecht und zu etwaigen Folgeansprüchen ergeben werden, erscheint es jedoch angebracht, diese Fragen durch eine eigene Vorschrift im AGBGB gesetzlich zu regeln, um Rechtssicherheit zu schaffen und den Gerichten im Streitfall einen Prüfungsmaßstab an die Hand zu geben. Die widerstreitenden Eigentümerinteressen sind dabei auch in diesem Bereich unter Beachtung der Eigentumsgewährleistung einerseits und der Sozialbindung nach Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes andererseits in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Ein Hammerschlags- und Leiterrecht kann daher nur unter engen, im Einzelnen aufgeführten Voraussetzungen gewährt werden. Dabei wird an die bewährten, weitgehend übereinstimmenden Vorschriften der anderen Länder angeknüpft.

Rechtsstreitigkeiten, die den Überbau durch Wärmedämmung oder das Hammerschlags- und Leiterrecht betreffen, fallen wie Streitigkeiten um andere Nachbarrechte nach dem AGBGB derzeit unter das Bayerische Schlichtungsgesetz (BaySchlG). Soweit das Amtsgericht zuständig ist, muss nach Art. 1 Nr. 2e) BaySchlG vor einer Anrufung des Gerichts also zunächst ein Schlichtungsverfahren unternommen werden.

B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Das Ziel der Regelung, das nachträgliche Dämmen einer Grenz- oder Kommunmauer zivilrechtlich auch dann zu ermöglichen, wenn der Grundstücksnachbar der Maßnahme nicht zustimmt, ist nur durch einen Eingriff in dessen Eigentumsrecht zu erreichen und bedarf daher einer gesetzlichen Regelung. Gleiches gilt für das Recht, unter bestimmten Voraussetzungen das Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzen zu dürfen.

C) Einzelbegründung

Zu § 1

Zu Nr. 1

Das Inhaltsverzeichnis ist um die neuen Vorschriften zu ergänzen.

Zu Nr. 2

Zu Art. 46a (Überbau durch Wärmedämmung)

Im neuen Art. 46a werden die Voraussetzungen geregelt, unter denen der Eigentümer des Nachbargrundstücks und Nutzungsberechtigte wie der Erbbauberechtigte, der Inhaber einer Dienstbarkeit oder der Mieter die überbauende Wärmedämmung zu dulden haben. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit hat dabei die Däm-

mung 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.

Des Weiteren setzt die Duldungspflicht voraus, dass das Aufbringen der Wärmedämmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere Regelungen des Baurechts vereinbar ist, also entweder zulässig ist oder zugelassen wurde.

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 Energieeinsparverordnung verpflichtet den Eigentümer, der an einem bestehenden Gebäude eine Wärmedämmung aufbringt, lediglich, im Regelfall einen bestimmten Mindestwärmeschutz einzuhalten. Mit welchen Dämmstoffen er diesen erreicht, ist nicht vorgeschrieben. Je nach verwendetem Dämmstoff können daher die Dämmstoffstärke und damit die Breite der Wärmedämmung variieren. Bei üblichen Dämmstoffen und einem angemessenen Wärmeschutz wird die Wärmedämmung derzeit Breiten in einem Bereich von ca. 10 bis 30 cm aufweisen und im Regelfall wegen der geringen Dicke zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des überbauten Grundstücks führen.

Eine nicht nur geringfügige Beeinträchtigung in der Nutzung des Grundstücks kann sich 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.

Diese 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. Möchte der Nachbar z.B. zu einem späteren Zeitpunkt auf seiner Grundstücksseite in einer Weise an die Grenz- oder Kommunnauer anbauen, die ohne die überbauende Wärmedämmung baurechtlich zulässig wäre, 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 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 verpflichtet, die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Entsteht dem Nachbarn durch den Überbau ein Schaden, ist dieser ohne Rücksicht auf Verschulden vom Veranlasser des Überbaus zu ersetzen. Verpflichteter wird damit in der Regel der Eigentümer des durch den Überbau begünstigten Grundstücks sein; als Veranlasser kommen im Einzelfall aber auch Nutzungsberechtigte wie der Erbbauberechtigte oder Mieter in Betracht.

Zu Art. 46b (Hammerschlags- und Leiterrecht)

Abs. 1 regelt in Anlehnung an parallele Vorschriften in anderen Ländern die Voraussetzungen, unter denen der Grundstückseigentümer oder ein obligatorisch oder dinglich Nutzungsberechtigter und die von ihm beauftragten Personen wie Architekt, Handwerker etc. das Nachbargrundstück zur Durchführung von Bauarbeiten an einer baulichen Anlage auf seinem Grundstück betreten und für die Arbeiten auch vorübergehend nutzen dürfen.

Bei der Ausübung des Rechts ist auf die Belange des Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Wer das Recht ausübt, darf den Nachbarn in der Nutzung seines Grundstücks nur insoweit einschränken, als dies zur Durchführung der Arbeiten erforderlich ist. Auch bei der Wahl des Zeitpunkts, zu dem die Arbeiten durchgeführt werden sollen, sind die Interessen des Nachbarn zu berücksichtigen. Im Falle von aufschiebbaren Arbeiten ist z.B. auf die Pflanzzeiten bei einem landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück Rücksicht zu nehmen.

Nach Abs. 2 sind Eigentümer von öffentlichen Verkehrsflächen ausgenommen, da in diesem Bereich das öffentliche Straßenrecht regelt, inwieweit Anlieger die Verkehrsflächen bei Bauarbeiten benutzen dürfen.

Weitere Voraussetzung für die Duldungspflicht nach Abs. 1 ist, dass die beabsichtigte Durchführung von Bauarbeiten dem Nachbarn mindestens einen Monat im Voraus angezeigt wird (Abs. 3). Dabei ist er auch über die Art und den ungefähren räumlichen und zeitlichen Umfang der Bauarbeiten zu informieren. Auf diese Weise soll der Nachbar rechtzeitig Gelegenheit erhalten, sich auf die Bauarbeiten einzustellen und seine eigenen Dispositionen hinsichtlich des Grundstücks entsprechend auszurichten.

Verursachen die Bauarbeiten beim Duldungsverpflichteten einen Schaden, ist dieser nach Abs. 4 von dem Veranlasser der Bauarbeiten, d.h. dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks, zu dessen Gunsten die Arbeiten vorgenommen werden sollen, zu ersetzen. Um die Durchsetzbarkeit eines etwaigen Schadensersatzanspruchs zu sichern, kann der Duldungsverpflichtete die Leistung einer Sicherheit vor Beginn der Arbeiten verlangen.

Auf eine Anzeige und die Sicherheitsleistung kann nach Abs. 5 verzichtet werden, wenn eine gegenwärtige erhebliche Gefahr abzuwenden ist. In einer Notstandslage kann der betroffene Eigentümer damit bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen des Hammerschlags- und Leiterrechts verlangen, das Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzen zu dürfen, ohne dass die strengeren Voraussetzungen des § 904 BGB gegeben sein müssen.

Nach Abs. 6 ist eine Nutzungsentschädigung von dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, der das Hammerschlags- und Leiterrecht ausübt, erst dann zu zahlen, wenn die Dauer der Arbeiten einen Zeitraum von einer Woche übersteigt. Kleinere Reparaturen, die zügig durchgeführt werden, lösen damit wie in anderen Ländern regelmäßig keine Entschädigungspflicht aus. Muss der Nachbar dagegen das Grundstück länger als eine Woche zur Verfügung stellen, erhält er eine Nutzungsentschädigung für die gesamte Zeit. Anspruch auf die Entschädigung hat derjenige, der dinglich zur Nutzung der betroffenen Fläche berechtigt ist, zumeist also der Eigentümer. Ist dem Nachbarn ein konkreter Schaden dadurch ent-

standen, dass er die betroffene Fläche nicht anderweitig nutzen konnte, kann er stattdessen auch Ersatz dieses Schadens nach Abs. 4 verlangen. In diesem Fall entfällt jedoch der Anspruch auf Nutzungsentschädigung, soweit sich der Schadensersatz wegen der entgangenen anderweitigen Nutzung und die Nutzungsentschädigung auf dieselbe Fläche und denselben Zeitraum beziehen würden. Macht z.B. der Mieter bei einem vermieteten Grundstück von seinem Minderungsrecht Gebrauch, weil ihm ein Teil der vom Grundstückseigentümer gemieteten Fläche nicht zur Verfügung steht, kann dieser entweder den Verlust des entsprechenden Mietzinses als Schaden nach Abs. 4 geltend machen oder nach Abs. 6 Nutzungsentschädigung für die betroffene Fläche verlangen.

Mietet der Nachbar nur für einen Teil der Zeit, in der das Hammerschlags- und Leiterrecht ausgeübt wird, eine Ersatzfläche an, kann er dagegen den aufgewendeten Mietzins als Schaden nach Abs. 4 geltend machen und für die übrige Zeit Nutzungsentschädigung nach Abs. 6 beanspruchen. Schadensersatz und Nutzungsentschädigung schließen sich also nur insoweit aus, als sie den Nutzungsverlust bei derselben Fläche und demselben Zeitraum abdecken.

Zu § 2:

§ 2 regelt das Inkrafttreten.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet

Staatsministerin Dr. Beate Merk

Abg. Annette Karl

Abg. Petra Guttenberger

Abg. Thorsten Glauber

Abg. Christine Kamm

Abg. Dr. Andreas Fischer

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Ich rufe Tagesordnungspunkt 2 c auf:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (Drs. 16/9583)

- Erste Lesung -

Der Gesetzentwurf wird vonseiten der Staatsregierung begründet. Das Wort hat Frau Staatsministerin Dr. Beate Merk. Bitte schön, Frau Staatsministerin, Sie haben das Wort.

Staatsministerin Dr. Beate Merk (Justizministerium): Herr Präsident, Hohes Haus! Klimaschutz ist eine der bedeutendsten Aufgaben unserer Zeit, Energie zu sparen das Gebot der Stunde. Einen besonders wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet dabei die energetische Sanierung von Gebäuden. Über ein Viertel des weltweiten CO₂-Ausstoßes sind der Immobiliennutzung zuzuordnen. Durch eine Verbesserung der Wärmedämmung älterer Gebäude kann der Energieverbrauch und damit der CO₂-Ausstoß zumeist erheblich gesenkt werden. Es besteht jedoch noch großer Sanierungsbedarf.

Daher müssen wir energetischen Sanierungen rechtlich den Weg ebnen. Die jüngst beschlossene Änderung des Baugesetzbuchs trägt hierzu entscheidend bei. Der sanierungswillige Eigentümer eines Gebäudes kann derzeit aber immer noch am Widerstand des Nachbarn scheitern, nämlich dann, wenn nachträglich eine Außendämmung an einem Gebäude aufgebracht werden soll und das Gebäude unmittelbar an oder auf der Grundstücksgrenze liegt. Das bedeutet, dass die Außendämmung zwangsläufig zu einem Überbau, das heißt, einem Eingriff in das Nachbargrundstück, führt. Diesen Übergriff auf sein Eigentum muss der Nachbar nach der heutigen Rechtslage grundsätzlich nicht hinnehmen. Er kann vielmehr seine Zustimmung zu dem Überbau verweigern, ohne dass er dafür Gründe haben müsste.

Leider lässt sich nicht immer eine einvernehmliche Lösung finden. Deshalb soll im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs - AGBGB - sichergestellt werden,

dass eine Außenwärmedämmung im Einzelfall auch ohne die nachbarliche Zustimmung aufgebracht werden kann, dass der Nachbar den Überbau also dulden muss. Aus verfassungsrechtlichen Gründen sind dafür die Voraussetzungen sehr eng gefasst. Eine Duldungspflicht besteht nur, wenn der Überbau die Benutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt, wenn der Überbau öffentlich-rechtlichen, insbesondere baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und eine vergleichbare Wärmedämmung mit vertretbarem Aufwand nicht auf andere Weise - etwa auf dem eigenen Grundstück - zu erreichen ist. Im Gegenzug für die Duldung erhält der Nachbar eine finanzielle Entschädigung in Form einer Überbaurente.

Damit komme ich zur zweiten Regelung des Gesetzentwurfs, die nicht nur, aber auch der Durchführung energetischer Sanierungen zugutekommt. Sie befasst sich mit dem sogenannten Hammerschlags- und Leiterrecht, also dem Recht, das Nachbargrundstück zur Durchführung von Bauarbeiten vorübergehend zu betreten und es auch zu benutzen. Dieses Recht besteht heute schon, es ist aber anders als in anderen Ländern in Bayern nicht gesetzlich geregelt. Durch eine ausdrückliche gesetzliche Regelung wird jetzt Rechtssicherheit geschaffen und Streit vermieden. In der Verbandsanhörung wurde die vorgeschlagene Kodifizierung daher allgemein begrüßt. Wir sollten die Änderung daher wie dargestellt beschließen.

(Beifall bei der CSU)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Danke schön, Frau Staatsministerin. Als Nächste hat Frau Kollegin Annette Karl das Wort. Bitte schön, Frau Kollegin.

Annette Karl (SPD): Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Die Staatsregierung hat nach Fukushima einen bemerkenswerten Turnaround in ihrer Energiepolitik hingelegt. War sie vorher noch eine der glühenden Verfechterinnen der Verlängerung der AKW-Laufzeiten, so hat sich die Staatsregierung jetzt an die Spitze derjenigen gesetzt, denen es nicht schnell genug gehen kann bei der Wende in der

Energiepolitik - frei nach dem Motto: Immer an der Spitze, die Richtung ist dabei nebensächlich.

Aber was ist seitdem geschehen? - Nicht viel, außer der Festlegung einer Jahreszahl und der Gründung der Energieagentur Bayern. Außerdem gab es viel heiße Luft und Wind vom Lebensminister. Aber jetzt wird ein Gesetz vorgelegt, das immerhin einen ersten, wenn auch sehr kleinen Schritt in die richtige Richtung darstellt. Das Gesetz, das die Herstellung einer Außendämmung erleichtert, wird zwar in Bayern als drittletztem Bundesland von allen in dieser Form verabschiedet, aber immerhin; wir sind mittlerweile für jede Aktion dankbar, die die Energiewende voranbringt.

(Beifall bei der SPD)

Man muss sich das so vorstellen: Der sprichwörtliche Frosch im Glas auf der Suche nach Sonne erklimmt mühselig die erste Leiterstufe. Wir stehen bei der Energiewende vor großen Herausforderungen. Sie muss auf der einen Seite sozial verträglich gestaltet sein und darf auf der anderen Seite die Wirtschaft nicht über Gebühr belasten. All das geht nur, wenn wir uns an den energetischen Dreisprung halten: Energieeinsparung, Energieeffizienz und Umstellung auf erneuerbare Energien.

Der Gebäudedämmung kommt dabei große Bedeutung zu. Sie ermöglicht es, über 50 % Wärmeenergie einzusparen. Nun kann man Häuser auch von innen dämmen, aber das hat sich als schwierig und nicht effizient erwiesen; so bleibt die Außendämmung das Gebot der Stunde.

Das Gesetz, das jetzt vorgelegt wird, halten wir für eine pragmatische Lösung unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit. Wir werden ihm vorbehaltlich der Beratungen in den Ausschüssen zustimmen.

Wie gesagt, nach dem ersten kleinen Schritt wünschen und fordern wir weitere, in sich logische Schritte auf dem Weg hin zu einem AKW-freien Bayern. Leider gibt es das nicht, ganz im Gegenteil: Je nachdem, welcher Minister zu dem Thema redet, hören

wir völlig unterschiedliche Signale. Lassen Sie mich ein Beispiel nennen: Minister Söder möchte die Genehmigungsvorschriften für Windräder ändern, um den Umstieg auf erneuerbare Energien zu erleichtern. Andererseits wird im Entwurf des neuen Landesplanungsgesetzes, für welches das Wirtschaftsministerium federführend ist, das Instrument der Eignungsgebiete herausgestrichen, was aber genau das Instrument wäre, um hier bei einer vernünftigen Ansiedlungspolitik für Anlagen für erneuerbare Energien weiterzukommen.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

Daher stellt sich die Frage: Wollen wir den Ausbau befördern, oder wollen wir ihn behindern? Es wäre schön, wenn sich die Staatsregierung hier irgendwann einig wäre.

Das Gleiche gilt für die Frage, wie wir die Energiewende organisieren wollen, ob nun zentral mit riesigen Anlagen, am besten in der Nordsee, mit riesigen Leitungen und riesigen Wertschöpfungen für die Großkonzerne, oder dezentral mit regionaler Wertschöpfung, damit auch den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort etwas in der Tasche bleibt.

Wir wünschen uns Antworten auf die Frage, wie wir die Energiewende sozial verträglich gestalten können. Wer soll denn die Dämmung in den Mietshäusern bezahlen, in denen die Mieter teilweise Probleme damit haben, ihren Lebensunterhalt zu bestreiten? Wir wollen auch eine Antwort auf die Frage, was aus dem lauen bayerischen Lüftchen Elektromobilität wird, wo der einzige Konsens darin zu liegen scheint, dass der Strom aus der Steckdose kommt.

Wie gesagt, es gibt viele Fragen. Bayern wartet auf die Antworten. Ich wünsche mir von der Staatsregierung bei der Beantwortung dieser Fragen mehr Energie, mehr Tatkraft und mehr Einigkeit.

(Beifall bei der SPD)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Danke schön, Frau Kollegin. Als Nächste hat Frau Kollegin Petra Guttenberger im Rahmen der Aussprache das Wort, bitte schön.

Petra Guttenberger (CSU): Herr Präsident, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Jetzt habe ich für einen Augenblick fast nicht mehr geglaubt, dass wir noch beim richtigen Tagesordnungspunkt sind.

Klimaschutz ist zweifelsohne eines der wichtigsten Zukunftsthemen. Die Möglichkeit, Energie zu sparen und dadurch Emissionen gar nicht erst entstehen zu lassen, ist sicher der beste Schritt, um durch eigenes Verhalten dem Klimawandel gegenzusteuern. Damit wird auch ein eigener Beitrag zur Zukunftsfähigkeit geleistet. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass Probleme dann auftreten können, wenn zum Beispiel die energetische Sanierung an Grundstücksgrenzen erfolgt oder wenn das zu sanierende Gebäude nur über das benachbarte Grundstück erreicht werden kann und - dann beginnen die wirklichen Probleme - eine einvernehmliche Lösung, woran auch immer, scheitert.

Der vorliegende Gesetzentwurf hatte die Aufgabe klarzulegen, wie wichtige, von der Verfassung geschützte Rechte der jeweiligen Grundstückseigentümer gegeneinander abgewogen werden können und sollen. Das ist sicher kein einfacher Prozess. Deshalb sage ich so ganz direkt: Gut Ding hat halt manchmal einen gewissen zeitlichen Vorlauf. Der vorliegende Gesetzentwurf stellt klar, unter welchen Umständen der Nachbar oder die Nachbarin den sogenannten Überbau zu dulden hat, nämlich dann, wenn der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte durch die Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich, sondern nur geringfügig oder gar nicht beeinträchtigt wird, wenn der Überbau nicht gegen die Vorschriften des öffentlichen Rechts verstößt und wenn eine vergleichbar gute Wärmedämmung mit einem vertretbaren Aufwand auf eigenem Grund und Boden nicht erreicht werden kann. Im Gegenzug erhält der Nachbar, der sozusagen in die dienende Funktion tritt, eine finanzielle Entschädigung in Form der Überbaurente. Ein wichtiger Punkt, der uns von diesem Gesetzentwurf überzeugt, besteht

darin, dass etwaige Schäden verschuldensunabhängig ersetzt werden müssen, um dem Nachbarn, dessen Grundstück überbaut wird, rechtliche Probleme zu ersparen.

Artikel 46 b beschäftigt sich mit dem Hammerschlags- und Leiterrecht, das auch bisher galt und aus dem nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot hergeleitet wurde. Nun ist dieses Recht erstmalig kodifiziert und nachlesbar. Auch hier musste eine Abwägung zwischen den von der Verfassung geschützten Rechten der jeweiligen Eigentümer erfolgen.

Für uns ist dieser Gesetzentwurf ein wichtiger Beitrag zur Rechtssicherheit und eine gute Basis für die Entscheidung, ob, wann und in welcher Form man energetisch sanieren will. Er ist damit ein wichtiger und richtiger Schritt hin zu mehr Klimaschutz, den wir ausdrücklich unterstützen.

(Beifall bei der CSU und der FDP)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Danke schön, Frau Kollegin. Als Nächster hat Kollege Thorsten Glauber das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

Thorsten Glauber (FREIE WÄHLER): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Der Gesetzentwurf mit Artikel 46 a und Artikel 46 b wird von uns FREIEN WÄHLERN positiv gesehen. Wir diskutieren über die Energiewende, und energetische Maßnahmen sind immer zu befürworten. Wir brauchen daher solche Änderungen, wie sie jetzt auf dem Tisch liegen.

Als Architekt kann ich Ihnen sagen, welche Wärmeverluste es über die Außenhülle gibt. Frau Karl hat von 50 % gesprochen; das ist inklusive der Fensterflächen. Reine Mauerwerksflächen haben ungefähr 30 % energetische Verluste. Gegenüber den Achtzigerjahren wurde der Verbrauch auf 10 % reduziert. Daher sind Maßnahmen, wie sie die Frau Staatsministerin vorgestellt hat, zu präferieren. Im Ausschuss wird es sicher noch Beratungsbedarf geben, zum Beispiel hinsichtlich der Geldrente und wie

man deren Abwicklung möglichst einfach gestaltet. Ansonsten ist dem Artikel 46 a auf alle Fälle zuzustimmen.

Bayern ist eines der wenigen Länder - es gibt nur noch zwei weitere -, die das Hammerschlags- und Leiterrecht noch nicht eingeführt haben. Deshalb ist es zwingend notwendig, das Hammerschlags- und Leiterrecht einzuführen, um zu gewährleisten, dass Fassaden ordnungsgemäß saniert und unterhalten werden können. Es ist einfach schwierig, Gebäude von innen zu dämmen. Der Effekt ist so, wie wenn man eine Flasche Bier oder Limo aus dem Kühlschrank nimmt: Sofort bildet sich Tauwasser auf der Flasche. Diese Tauwasserbildung hätte man auch bei einer Innendämmung, die nur mit enorm hohem technischen Aufwand durchgeführt werden könnte, sonst gäbe es permanente Schimmelbildung. Daher gibt es nur den Weg der Außendämmung und des Überbaurechts. - Wir bitten ebenfalls um gute Beratung und Zustimmung.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Danke schön, Herr Kollege. Als Nächste hat Frau Kollegin Christine Kamm das Wort, bitte schön.

Christine Kamm (GRÜNE): Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! An diesem Gesetzentwurf, dessen Zielsetzung leider nicht aus dem Namen des Gesetzes ersehen werden kann, ist positiv, dass die Staatsregierung die Bedeutung des Klimaschutzes und den Beitrag, den die Sanierung von Bestandsgebäuden dazu leisten muss, erkennt. Dieser Gesetzentwurf ist aber problematisch. Zum einen ist der Gesetzentwurf unzureichend, weil er sich nur mit den rechtlichen Problemen bei der Außendämmung von Gebäuden befasst, die genau auf der Grundstücksgrenze liegen. Der Entwurf befasst sich nicht mit Altgebäuden, die aufgrund der derzeitigen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung nicht saniert werden können. Aufgrund dessen möchte ich an unseren Gesetzentwurf auf Drucksache 16/6309 erinnern, den Sie, meine Kolleginnen und Kollegen von der CSU und der FDP, damals leider abgelehnt haben, der sich aber mit genau diesem Sachverhalt

auseinandersetzt. Durch Ihren Gesetzentwurf wird die Problematik der Verhinderung von Sanierungen aufgrund von Abstandsflächenregelungen leider nicht erledigt. Ich kann mich noch an die Plenardebatte erinnern, in der Sie gesagt haben, wenn dieses Problem bestehen bleibt, würden Sie dieses Anliegen noch einmal aufgreifen. Ich habe also Hoffnung, dass Sie sich zukünftig auch mit den Bestandsgebäuden auseinandersetzen, die aufgrund rechtlicher Schwierigkeiten nicht saniert werden können und nicht genau auf der Grundstücksgrenze liegen.

Beim genauen Durchlesen Ihres Gesetzentwurfs entdeckt man jedoch einige Probleme, die in den Ausschussberatungen sicherlich bereinigt werden können. Das erste Problem ist, dass es sich natürlich doch um weitergehende Eingriffe in die Rechte des Nachbarn handelt. Diese sollten nicht leichtfertig angegangen werden. Ich rege an, dieses Gesetz nur für Bestandsgebäude gelten zu lassen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes errichtet wurden. Ansonsten könnte man in Kenntnis dieses Gesetzes bereits bei der Planung bestimmte Vorteile erzielen.

Das Zweite ist folgendes Problem: Der Nachbar kann dieser Regelung widersprechen. Auf Seite 5 Ihres Gesetzentwurfes führen Sie in der ersten Spalte die Einschränkungen auf, wann dieses Gesetz nicht gelten soll. Sie führen auf, dass der Nachbar die Energiesanierung des Nachbargebäudes nicht dulden muss, wenn er die ernsthafte Absicht hat, die Nutzung seines Grundstücks zu verändern, beispielsweise durch einen Parkplatz, den er genau an der Grundstücksgrenze plant. Hier genügt bereits die Aussage des Nachbarn: "Ich möchte hier einen Parkplatz errichten", um die Energiesanierung zu verhindern. Das halte ich für unglücklich. Nicht verstehen kann ich auch, warum generell ausgeschlossen werden soll, dass öffentliche Hände verpflichtet werden, ihre Verkehrsflächen für diese Fälle zur Verfügung zu stellen. Es gibt durchaus Gehsteige, wo dies möglich ist.

(Beifall bei Abgeordneten der GRÜNEN)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Als Nächster hat der Kollege Dr. Andreas Fischer das Wort.

Dr. Andreas Fischer (FDP): Herr Präsident, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Zunächst einmal freue ich mich über die doch breite Zustimmung zum Inhalt des vorliegenden Gesetzentwurfes der Staatsregierung. Ich freue mich ganz besonders, dass auch Sie, Frau Kollegin Karl, anerkennen, dass sich die Staatsregierung an die Spitze gesetzt hat.

Ich muss allerdings sagen, mir persönlich war nicht neu, dass die Energiewende nicht einfach, sondern mühsam wird. Ich habe auch vorher schon gewusst, dass man die erste Stufe vor der zweiten nehmen muss. Vor allem weiß ich, dass wir viele kleine Schritte brauchen werden, um unsere ehrgeizigen Ziele zu erreichen.

(Beifall des Abgeordneten Jörg Rohde (FDP))

Unabhängig von der zu schaffenden Energiewende ist das Einsparen von Energie aus ökologischen wie aus ökonomischen Gründen geboten. Weder Klimaschutz noch der Geldbeutel erlauben es, das wertvolle Gut Heizenergie durch zugige Fenster und kalte Wände zu vergeuden, und 40 % der Primärenergie verwenden wir zu Heizzwecken. Deswegen ist die Wärmedämmung von Gebäuden von essenzieller Bedeutung. Wir wünschen uns, dass die Bürgerinnen und Bürger hierfür künftig noch mehr investieren.

Die FDP-Bundestagsfraktion fordert deshalb für den Bund gezielte finanzielle Förderung. Auch auf Landesebene brauchen wir ergänzende Maßnahmen. Dazu gehört die Beseitigung von rechtlichen Hemmnissen, wie sie im Gesetzentwurf vorgesehen ist.

Das Anbringen von Dämmung an Gebäuden muss erleichtert werden, und es muss überhaupt erst ermöglicht werden, wenn die Wärmedämmung einer Kommun- oder Grenzmauer zu einem Überbau führt. Das ist dann kein Problem, wenn sich die Nachbarn gut verstehen. Dann wird man schnell eine Lösung finden. Aber wir brauchen

eben auch eine Regelung für die Fälle, in denen eine einvernehmliche Lösung nicht so ohne Weiteres möglich ist. Leider sind eben nicht alle nachbarschaftlichen Verhältnisse so gut, wie sie sein könnten.

Deshalb ist es für das Ziel der Energieeinsparung wichtig, für diese Fälle ein Duldungsrecht zu statuieren, in denen das betroffene Nachbarrecht nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird. In diesen Fällen kann nämlich angenommen werden, der Nachbar verweigere seine Zustimmung nur aus Gründen, die mit dem eigentlichen Überbau gar nichts zu tun haben. Aber wir müssen eben auch dafür Sorge tragen, dass das Eigentum nicht mehr als unvermeidlich belastet wird. Das realisiert der vorliegende Entwurf, indem die Voraussetzungen eng gesetzt werden. Hierfür möchte ich dem Staatsministerium für Justiz und Verbraucherschutz und der Staatsministerin Frau Dr. Merk herzlich danken.

Es sind in den Gesetzentwurf drei Regelungen aufgenommen worden, die uns als FDP-Fraktion besonders wichtig waren. Das eine ist ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch gegen den überbauenden Nachbarn, nämlich dann, wenn durch den Überbau und durch die Bauarbeiten dem Duldungsverpflichteten Schäden entstehen. Denn es ist dem geschädigten Nachbarn nicht zuzumuten, sich selber den Handwerker zu suchen, der das Blumenbeet zertrampelt hat, oder herauszufinden, wenn nach Jahren Dämmplatten herabfallen, woran es liegt, dass sein Gewächshaus beschädigt wird. Nein, in diesen Fällen haftet derjenige, der durch den Überbau ausnahmsweise ein fremdes Grundstück benutzen darf.

Zweitens haben wir den Zeitraum, den Arbeiten an Gebäuden einnehmen dürfen, auf nur eine Woche festgelegt. Es ist zwar nicht sinnvoll, grundsätzlich einen Anspruch für kurze Zeiträume zu schaffen, denn die Ermittlung würde überproportionale Kosten nach sich ziehen. Aber auf der anderen Seite ist die Benutzung eines fremden Grundstücks eben auch ein Privileg, das schonend gebraucht werden muss. Diese eine Woche soll Bauherren zu schneller Erledigung anhalten, um die Nutzungsentschädigungszahlung zu vermeiden.

Drittens ist im Entwurf dargestellt, dass zwar kein Nachbar doppelt kassieren darf, dass aber Schadensersatz und Nutzungsentschädigung nebeneinanderstehen, soweit sie denselben Sachverhalt betreffen.

Ich möchte kurz auf die Einwände bzw. Ergänzungen eingehen, die Frau Kollegin Kamm angesprochen hat. Wenn Sie meinen, man sollte dies nur für Bestandsgebäude festlegen, weil andere Vorteile in der Planung erwirtschaften könnten, glaube ich, dass das sehr misstrauisch gedacht ist. Ich bin aber gerne bereit, über diesen wie über die anderen von Ihnen angesprochenen Punkte nachzudenken. Dafür haben wir ja Ausschussberatungen.

Mein Fazit ist: Der Gesetzentwurf der Staatsregierung ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Er schafft vor allem einen fairen Ausgleich zwischen den Nachbarinteressen. Vielen Dank.

(Beifall bei der FDP und Abgeordneten der CSU)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Damit ist die Aussprache geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf dem Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz als federführendem Ausschuss zu überweisen. Besteht damit Einverständnis? - Ich höre keinen Widerspruch. Dann ist so beschlossen.

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz

Gesetzentwurf der Staatsregierung

Drs. 16/9583

zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

I. Beschlussempfehlung:

Z u s t i m m u n g

Berichterstatlerin: **Petra Guttenberger**
Mitberichterstatter: **Florian Streibl**

II. Bericht:

1. Der Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz federführend zugewiesen. Der Ausschuss hat den Gesetzentwurf federführend beraten und endberaten. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hat den Gesetzentwurf mitberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 63. Sitzung am 27. Oktober 2011 beraten und einstimmig Zustimmung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hat den Gesetzentwurf in seiner 57. Sitzung am 1. Dezember 2011 mitberaten und einstimmig Zustimmung empfohlen.
4. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 66. Sitzung am 8. Dezember 2011 endberaten und einstimmig Zustimmung empfohlen mit der Maßgabe, dass in § 2 als Datum des Inkrafttretens der „1. Januar 2012“ eingefügt wird.

Franz Schindler

Vorsitzender

Beschluss

des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

Drs. 16/9583, 16/10637

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

§ 1

Das Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze – AGBGB – (BayRS 400-1-J), zuletzt geändert durch Art. 30 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2010 (GVBl S. 738), wird wie folgt geändert:

1. In die Inhaltsübersicht werden folgende Art. 46a und 46b eingefügt:

„Art. 46a Überbau durch Wärmedämmung

Art. 46b Hammerschlags- und Leiterrecht“

2. Es werden folgende Art. 46a und 46b eingefügt:

„Art. 46a
Überbau durch Wärmedämmung

(1) ¹Der 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.

(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) ¹Der 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.

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

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

(3) ¹Die 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. ²Ist ein Betroffener, dem Anzeige zu machen ist, unbekannt Aufenthaltsort 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) ¹Schaden, 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. ²Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe des voraus-

sichtlichen 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) ¹Der 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. ²Eine Nutzungsentschädigung kann nicht verlangt werden, soweit nach Abs. 4 Ersatz für entgangene anderweitige Nutzung gefordert wird.“

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

Die Präsidentin

I.V.

Reinhold Bocklet

I. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl

Vierte Vizepräsidentin Christine Stahl: Ich rufe Tagesordnungspunkt 6 auf:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (Drs. 16/9583)

- Zweite Lesung -

Eine Aussprache hierzu findet nicht statt. Wir können deshalb wieder sofort in die Abstimmung eintreten.

Der Abstimmung zugrunde liegen der Gesetzentwurf auf Drucksache 16/9583 und die Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz auf Drucksache 16/10637. Der federführende und endberatende Ausschuss empfiehlt die unveränderte Annahme. Er schlägt jedoch ergänzend vor, in § 2 als Datum des Inkrafttretens den "1. Januar 2012" einzufügen. Wer dem Gesetzentwurf mit dieser Ergänzung zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. - Das sind die Fraktionen der CSU, der FDP, der FREIEN WÄHLER, der SPD, des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN und Frau Dr. Pauli. Gegenstimmen? - Keine. Enthaltungen? - Ebenfalls keine. Dann ist das so beschlossen.

Auch hier können wir gemäß § 56 der Geschäftsordnung sofort in die Schlussabstimmung eintreten, da ein Antrag auf Dritte Lesung nicht gestellt wurde. Ich schlage vor, sie in einfacher Form durchzuführen. - Ich sehe keinen Widerspruch. Wer dem Gesetzentwurf in der Fassung des endberatenden Ausschusses seine Zustimmung geben will, den bitte ich, sich vom Platz zu erheben. - Das sind alle Fraktionen des Hauses und Frau Dr. Pauli. Danke. Gegenstimmen? - Keine. Stimmenthaltungen? - Ebenfalls keine. Das Gesetz ist damit so angenommen. Es hat den Titel: "Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze".

Gesetz- und Verordnungsblatt vom 27.12.2011

Da dieses Dokument größer als 1 MB ist, wird es aus technischen Gründen nicht in die Vorgangsmappe eingefügt.

Download dieses Dokuments [hier](#)