

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 Nutzungsschädigungszahlung 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.