

Gesetzentwurf
der Landesregierung

...tes Landesgesetz zur Änderung des Landesnachbarrechtsgesetzes

A. Problem und Regelungsbedürfnis

Das Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209), BS 403-1 verfolgt im Rahmen des privaten Nachbarrechts das Ziel, die Verständigung unter Nachbarn und damit den Rechtsfrieden zu erhalten und zu fördern. Darüber hinaus besteht ein großer Bedarf an energetischen Sanierungen, auch bei eng bebauten Grundstücken. Bei dem Bestreben nach einer effizienten Ausnutzung der nur beschränkt verfügbaren Grundstücksflächen kann es zu Kollisionen mit nachbarschaftlichen Interessen kommen, die in Ausgleich zu bringen sind.

Kernstück einer energetischen Sanierung ist, insbesondere bei älteren Gebäuden, häufig eine Dämmung der Außenwände. Schon aus technischen Gründen erweist es sich hierbei in aller Regel als sinnvoll, das Dämmmaterial von außen aufzubringen (sogenannte Außendämmung). Steht das Gebäude nah an oder unmittelbar auf einer Grundstücksgrenze, kann das Aufbringen der Außendämmung jedoch einen Überbau erforderlich machen. Die in Rheinland-Pfalz nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl.S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBL. S. 365), BS 213-1, zwar zulässige Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen zum Zwecke der Wärmedämmung ermöglicht dem Betroffenen indes nicht den Überbau auf ein Nachbargrundstück.

Auch nach den derzeit geltenden Vorschriften des Landesnachbarrechtsgesetzes ist der Nachbar zur Duldung eines solchen Überbaus nicht verpflichtet. Der Interessenkonflikt zwischen dem durch den Überbau Betroffenen und demjenigen, der seine Bestandsimmobilie mit einer Außendämmung versehen will, wird so einseitig zugunsten des durch den Überbau betroffenen Nachbarn gelöst, obwohl die Dämmung von Altbauten maßgeblich zur Energieeinsparung beiträgt und daher dem Klimaschutz als wichtigem Gemeinwohlbelang dient. Nach geltendem Recht kann der Nachbar die Anbringung einer

grenzüberschreitenden Dämmung daher selbst dann verhindern, wenn auch für einen objektiven Dritten das Interesse an der Anbringung der Dämmung dasjenige des durch den Überbau nur unwesentlich beeinträchtigten Nachbarn klar überwiegt. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer den Überbau zum Zwecke der Wärmedämmung legitimierenden Bestimmung im Landesnachbarrecht.

Zudem müssen Hausbesitzer bei der Errichtung von Balkonen, Terrassen und ähnlichen Bauteilen, die einen Ausblick zum Nachbargrundstück gewähren, den nach dem Landesnachbarrechtsgesetz geltenden Mindestabstand zum Nachbargrundstück beachten. Soll der nach § 34 Abs. 1 LNRG festgelegte Mindestabstand von 2,50 Meter zur Grenze des Nachbargrundstücks, der nach § 34 Abs. 4 LNRG auch für Balkone, Terrassen und ähnliche Bauteile mit der Möglichkeit des Ausblicks zum Nachbargrundstück gilt, unterschritten werden, bedarf es der Einwilligung des Nachbarn. Die Einwilligung des Nachbarn bedarf es auch dann, wenn das Vorhaben nach den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz rechtmäßig errichtet werden kann.

Abweichend zu § 34 Abs. 1 und Abs. 4 LNRG lässt das Bauordnungsrecht in diesem Zusammenhang in § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO die Errichtung von untergeordneten Vorbauten wie Erkern und Balkonen zu, wenn sie nicht mehr als 1,50 Meter vortreten und eine Entfernung zur Grundstücksgrenze von mindestens 2 Meter gewahrt ist. Als untergeordneter und im Grundsatz bauordnungsrechtlich zulässiger Vorbau in diesem Sinne gelten auch Terrassen, mit Ausnahme von auf Nebengebäuden errichteten Dachterrassen, für welche die Spezialregelung in § 8 Abs. 9 Satz 6 LBauO Anwendung findet.

Die unterschiedlichen Regelungen in § 34 Abs. 1 und 4 LRNG einerseits und § 8 Abs. 5 S. 2 LBauO andererseits können demnach dazu führen, dass ein bauliches Vorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist, aufgrund von privaten Rechten Dritter aber nicht ausgeführt werden kann. Da im Baugenehmigungsverfahren nur zu prüfen ist, ob einem Vorhaben baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 65 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und da die Baugenehmigung zum einen zu erteilen ist, wenn einem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO), sowie zum anderen unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird (§ 70 Abs. 1 Satz 3 LBauO), ist es möglich, dass eine Baugenehmigung für Erker, Balkone oder Terrassen mit 2 Meter Abstand zur

Grundstücksgrenze aufgrund des Einhaltens der in § 8 LBauO enthaltenen Abstandsflächen erteilt wird, die aufgrund privater Rechte Dritter nach § 34 Abs. 1 und 4 LNRG hingegen nicht ausgenutzt werden darf. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Harmonisierung der Vorschriften des Landesnachbarrechtsgesetzes und der Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Nachbargrundstücke unter gewissen Voraussetzungen zur Duldung von Maßnahmen der Wärmedämmung auch dann verpflichtet, wenn die anzubringende Wärmedämmung in ihr Grundstück hineinragt.

Zudem wird mit dem Gesetzentwurf eine Angleichung der verschiedenen Regelungsbeziehe des privaten Nachbarrechts und des Bauordnungsrechts dergestalt vorgenommen, dass für die nach § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO rechtlich zulässigen Vorhaben keine gesonderte Einwilligung des Nachbarn erforderlich ist. Dabei werden die Interessen der Beteiligten zu einem gerechten Ausgleich gebracht, indem auch das Ausmaß der hinzunehmenden Beeinträchtigung für das Nachbargrundstück berücksichtigt und beschränkt wird.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Altersstruktur.

C. Alternativen

Als Alternative käme ein unverändertes Beibehalten der derzeitigen Rechtslage in Betracht. Angesichts des Klimawandels, steigender Energiepreise und des stetig wachsenden Bedürfnisses, auch ältere Bestandsimmobilien mit einer wirksamen Außendämmung zu versehen, erscheint ein solch unverändertes Beibehalten der bisherigen Rechtslage, die einen Überbau zu energetischen Zwecken nicht vorsieht, nicht interessengerecht.

In Bezug auf die divergierenden Normen des Landesnachbarrechtsgesetzes und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist ein Beibehalten der bisherigen Rechtslage eben-

falls nicht interessengerecht. Voneinander abweichende Rechtsvorschriften stehen bereits mit dem Grundsatz der einheitlichen Rechtsordnung nicht im Einklang, wonach die Rechtsordnung als Einheit zu beschreiben ist und sich nicht widerspricht beziehungsweise sich nicht widersprechen soll. Ein solcher Widerspruch zeigt sich aber, wenn ein Vorhaben aus öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten genehmigungsfähig und damit rechtmäßig ist, aus privatrechtlichen Gesichtspunkten hingegen rechtswidrig ist.

Zudem ist gegenüber dem Bürger als Adressat einer Baugenehmigung nur mit erheblichem Begründungsaufwand zu rechtfertigen, warum ein bauliches Vorhaben nach dem erfolgreichen Durchlaufen eines förmlichen Baugenehmigungsverfahren allein aufgrund privater Rechte des Nachbarn nicht realisiert werden kann. Der sich hieraus ergebende Widerspruch ist, sofern er zulasten des Adressaten einer Baugenehmigung gelöst wird, vor diesem Hintergrund geeignet, in der Bevölkerung die allgemeine Akzeptanz der Normen des Landesnachbarrechtsgesetzes und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in Frage zu stellen.

D. Kosten

Keine.

E. Zuständigkeit

Federführend ist das Ministerium der Justiz.



DER MINISTERPRÄSIDENT DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

1. Oktober 2025

Präsidenten des
Landtags Rheinland-Pfalz
Herrn Hendrik Hering, MdL
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

**Entwurf eines Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des
Landesnachbarrechtsgesetzes**

- Elektronische Anlage -

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

als Anlage übersende ich Ihnen den von der Landesregierung beschlossenen
Gesetzentwurf.

Ich bitte Sie, die Regierungsvorlage dem Landtag zur Beratung und Beschluss-
fassung vorzulegen.

Federführend ist das Ministerium der Justiz.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hendrik Hering".

**Zweites Landesgesetz
zur Änderung des Landesnachbarrechtsgesetzes**

Der Landtag Rheinland-Pfalz hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Landesnachbarrechtsgesetz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209), BS 403-1, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 16 wird folgender neue Vierte Abschnitt eingefügt:

**„Vierter Abschnitt
Überbau durch Wärmedämmung**

**§ 16 a
Hauptpflichten**

(1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten eines Grundstücks haben einen Überbau auf ihr Grundstück durch eine Wärmedämmung an der Außenwand eines auf einem Nachbargrundstück bestehenden Gebäudes zu dulden, soweit und solange

1. die zulässige Nutzung ihres Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird,
2. die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und
3. eine angemessene Wärmedämmung auf andere, die Belange des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten schonendere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht erreicht werden kann.

Die Duldungspflicht besteht auch für weitere, mit der Wärmedämmung in Zusammenhang stehende untergeordnete Bauteile und die notwendige Änderung von Bauteilen. Wird die Grenze zum Nachbargrundstück durch die Wärmedämmung um mehr als 0,25 m überschritten, wird vermutet, dass eine nicht nur geringfügige Beeinträchtigung im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 vorliegt.

(2) Die Eigentümer oder Nutzungsberichtigen des von dem Überbau betroffenen Grundstücks können von dem nach Absatz 1 Berechtigten verlangen, dass der Überbau in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten wird. Wenn und soweit sie selbst zulässigerweise an die gedämmte Wand anbauen wollen, sind die durch Absatz 1 begünstigten Eigentümer des Gebäudes zur Beseitigung der Wärmedämmung verpflichtet.

§ 16 b

Anzeigepflicht, Schadensersatz und Entschädigung

Für die Verpflichtungen des Berechtigten zur Anzeige, zum Schadensersatz und zur Entschädigung gelten die §§ 6, 19 und 20 dieses Gesetzes entsprechend.“

2. Die bisherige Abschnittszählung vier bis dreizehn erhält die Abschnittszählung fünf bis vierzehn.

3. § 35 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 5 wird der Schlusspunkt durch ein Komma ersetzt.

b) Folgende Nummer 6 wird angefügt:

„für Balkone, Terrassen und ähnliche Bauteile, die einen Ausblick zum Nachbargrundstück gewähren, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten.“

4. Die Inhaltsübersicht wird entsprechend den vorstehenden Bestimmungen geändert.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Eine moderne Wärmedämmung ist ein zentraler Baustein der Klimawende im Gebäudebereich, da sie ganz maßgeblich zur Einsparung von Energie beiträgt. Eine technisch und finanziell oft vorzugswürdige und in der Praxis daher übliche Außendämmung stößt jedoch bislang vor allem dort auf Hindernisse, wo ein Gebäude nah an oder unmittelbar auf der Grenze zu einem Nachbargrundstück steht. Eine Außendämmung ist hier ohne einen Überbau auf das Nachbargrundstück häufig nicht realisierbar. Bislang kann der betroffene Nachbar einen solchen Überbau unter Berufung auf seine durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes und Artikel 60 Abs. 1 der Verfassung für Rheinland-Pfalz geschützten Eigentumsrechte auch dann abwehren, wenn der Überbau die Nutzung seines Grundstücks tatsächlich nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

Diese derzeitige Rechtslage erschwert die energetische Sanierung von nah an oder unmittelbar auf der Grundstücksgrenze stehenden Bestandsbauten, wie sie insbesondere in älteren Ortslagen mit geschlossener Bauweise anzutreffen sind, in unnötiger, auch durch eigentumsrechtlich geschützte Interessen der Nachbarn nicht gerechtfertigter Weise. Die mit der Änderung des Landesnachbarrechtsgesetzes geplanten Bestimmungen zum Überbau zum Zwecke der Wärmedämmung sollen hier Abhilfe schaffen. Bei Vorliegen von eng gefassten gesetzlichen Vorgaben, namentlich wenn die Nutzung des zu überbauenden Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird, die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und eine angemessene Wärmedämmung auf andere, die Belange des Eigentümers oder Nutzungs berechtigten schonendere Weise mit vertretbaren Aufwand nicht erreicht werden kann, soll die Errichtung einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung ausnahmsweise möglich sein.

Die Ermöglichung von grenzüberschreitenden energetischen Sanierungen ist mit einer positiven gesamtgesellschaftlichen Wirkung verbunden. Die Wärmedämmung an Gebäuden bewirkt, dass möglichst wenig Wärme nach außen dringt. Das nachträgliche Dämmen von älteren Gebäuden leistet einen wichtigen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit zum Klimaschutz.

Zu der beabsichtigten Legalisierung von Überbauten durch Wärmedämmung gibt es keine hinreichende Regelungsalternative. Über die Erreichung des Regelungszweckes hinausgehende Folgen sind nicht zu erwarten. Als Alternative bestünde lediglich die Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage, wodurch die Förderung von energetischen Sanierungen nicht erreicht werden kann.

Den Interessen des durch einen Überbau beeinträchtigten Nachbarn wird Rechnung getragen. Die legalisierenden Bestimmungen lassen die grenzüberschreitende Anbringung der Wärmedämmung nur unter eng definierten Voraussetzungen zu. Indem die Errichtung der Wärmedämmung davon abhängig gemacht wird, dass die Nutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird und die angemessene Wärmedämmung nicht auf andere, die Belange des Eigentümers oder Nutzungsberichtigten schonendere Weise mit vertretbarem Aufwand erreicht werden kann, handelt es sich bei der grenzüberschreitenden energetischen Sanierung nicht um den Regel-, sondern um den Ausnahmefall. Der beeinträchtigte Nachbar kann zudem die Instandhaltung des Überbaus und bei einem beabsichtigten eigenen Anbau an die gedämmte Wand gar die Beseitigung der Wärmedämmung verlangen. Liegen die eng beschriebenen Voraussetzungen zur Errichtung einer Außendämmung vor, ist der beeinträchtigte Nachbar zudem durch die Zahlung einer Geldrente schadlos zu halten.

In der Vergangenheit war zweifelhaft, ob dem Land überhaupt die Gesetzgebungskompetenz für Regelungen zusteht, die den Grundstückseigentümer zur Duldung einer nachträglichen grenzüberschreitenden Wärmedämmung des Nachbargebäudes verpflichten. Für das bürgerliche Recht weist Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Für die Gesetzgebung der Länder bleibt daher nach Artikel 72 Abs. 1 des Grundgesetzes nur Raum, solange und soweit der Bund die Materie nicht erschöpfend geregelt hat. Ob danach noch Raum für eine Länderkompetenz besteht, war lange nicht geklärt. Der Bundesgerichtshof hat jedoch zwischenzeitlich mit Urteil vom 12. November 2021 (Az: V ZR 115/20) entschieden, dass Regelungen, die den Grundstückseigentümer zur Duldung einer nachträglichen grenzüberschreitenden Wärmedämmung des Nachbargebäudes verpflichten, aufgrund des Vorbehalts in Artikel 124 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch von der Gesetzgebungskompetenz der Länder umfasst sind.

Die nunmehr vorgesehenen Bestimmungen zum Überbau zum Zwecke der Wärmedämmung stehen auch inhaltlich im Einklang mit den Vorgaben des Grundgesetzes und der Landesverfassung. Sie bringen die Interessen des Berechtigten an einer auch in energetischer Hinsicht modernen Standards entsprechenden Nutzung seines Gebäudes und die eigentumsrechtlich geschützten Interessen des von dem Überbau betroffenen Nachbarn zu einem angemessenen Ausgleich und entsprechen damit namentlich den Anforderungen des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes und des Artikels 60 Abs. 1 der Verfassung für Rheinland-Pfalz.

Dieser Befund wird durch einen Blick in die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs bestätigt. Zwar hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil aus dem Jahr 2022 Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Berliner Regelung zum Überbau zum Zwecke der Wärmedämmung, insbesondere an deren Vereinbarkeit mit Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes angemeldet. Hauptkritikpunkt an der Berliner Regelung war jedoch, dass diese keine Einschränkungen oder Ausnahmen von der Duldungspflicht vorsehe. Dem erkennenden Senat erschien es daher zweifelhaft, ob der Berliner Landesgesetzgeber die grundrechtlich geschützten Interessen des von dem Überbau betroffenen Nachbarn ausreichend berücksichtigt hatte (vgl. BGH, Urteil vom 1. Juli 2022, Az: V ZR 23/21).

Gleichsam im Umkehrschluss spricht diese Entscheidung daher für die Verfassungsmäßigkeit der hier vorgesehenen Regelungen. Den berechtigten, durch Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes und Art. 60 Abs. 1 der Verfassung für Rheinland-Pfalz geschützten Interessen des betroffenen Nachbarn wird durch weitgehende Einschränkungen seiner Duldungspflicht in § 16 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des vorliegenden Gesetzentwurfs in angemessener und ausgewogener Weise Rechnung getragen. Zwar ließe sich gegen die Einführung einer entsprechenden Duldungspflicht einwenden, dass der Wärmeschutz teilweise mit vertretbarem Aufwand auch durch eine Innendämmung zu erreichen ist. Die Innendämmung ist aus Gründen des Raumklimas jedoch in der Regel problematisch, weil sie den Taupunkt nach innen verlagert mit der Folge, dass sich dort Kondenswasser bildet, was zu Schimmelbildung führen kann. Eine technisch korrekt ausgeführte Innendämmung ist deshalb meistens deutlich aufwändiger als eine Außendämmung, weil gewährleistet sein muss, dass das Tauwasser entweder gar nicht erst in die Innenräume gelangt oder aber dort zügig abgeleitet wird. Unabhängig davon erfordert die Anbringung einer

Innendämmung in der Regel auch eine Renovierung der Innenräume. Sie bietet sich daher in erster Linie dann an, wenn eine Außendämmung nicht in Betracht kommt, etwa aus Gründen des Denkmalschutzes. In vielen Fällen ist es deshalb technisch vorzugs-würdig die Dämmung als Außendämmung auszuführen. Kann eine Innendämmung da-gegen mit vertretbarem Aufwand und in zumutbarer Art und Weise ausgeführt werden, besteht nach der vorgeschlagenen Regelung kein Duldungsanspruch. Zusätzlich werden die Interessen des durch den Überbau Betroffenen auch dadurch geschützt, dass die Ausführung der Dämmung ihn lediglich geringfügig beeinträchtigen darf.

Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der hier vorgesehenen, ausdifferenzierten, die wechselseitigen Interessen angemessen berücksichtigenden Regelung wird auch durch eine Kammerentscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2007 zu § 7 b des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Baden-Württemberg bestätigt. Das Gericht hat auch hier eine im Luftraum zugelassene Überbauung des Nachbargrundstücks als verfassungsgemäß gebilligt und dabei zur Begründung maßgeblich auf die differenzierten Vorgaben zur Duldungspflicht des Nachbarn in der besagten Vorschrift, auch und vor allem zu deren inhaltlicher und zeitlicher Begrenzung (solange die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird) verwiesen (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 19. Juli 2007, Az: 1 BvR 650/03).

Eine Angleichung der Vorschriften des Landesnachbarrechtsgesetzes vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209), BS 403-1 und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365), BS 213-1 ist zudem Ausgangspunkt für eine transparente und nachvollziehbare Rege-lung der Rechte und Pflichten der Nachbarn untereinander. In diesem Zusammenhang erscheint es nicht ausgeschlossen, dass sich Bauherren zwar über die Regelungen des Baurechts informieren, das private Nachbarrecht hingegen bei der Betrachtung außen vor bleibt. Dies kann, insbesondere bei kleineren Vorhaben geringeren Ausmaßes, wie beispielsweise der Errichtung einer Terrasse, vorkommen. Deshalb soll in Angleichung an die bauordnungsrechtlichen Regelungen ein Ausnahmetatbestand dahingehend ge-schaffen werden, dass eine Einwilligung des Nachbarn bei der Errichtung von Balkonen,

Terrassen und ähnlichen Bauteilen mit Ausblick zum Nachbargrundstück dann nicht erforderlich ist, wenn sie nicht mehr als 1,5 Meter vortreten und einen Mindestabstand von 2 Metern zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten.

Auch zu der Angleichung der Vorschriften des Landesnachbarrechts und des Baurechts gibt es keine hinreichende Regelungsalternative. Über die Erreichung des Regelungszweckes hinausgehende Folgen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Als Alternative bestünde lediglich die Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage, wodurch einheitliche Vorgaben im Bau- und Nachbarschaftsrecht nicht erreicht werden können.

Eine Angleichung der verschiedenen Rechtsbereiche ist unter diesen Umständen geeignet, in praktisch verwertbarer und unkomplizierter Weise Rechtssicherheit zwischen den Nachbarn herzustellen. Darüber hinaus entlastet die Gesetzesänderung als Nebeneffekt auch die öffentliche Verwaltung dergestalt, dass Konstellationen vermieden werden, in denen zunächst unter Aufwendung erheblicher Personal- und Sachkosten Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, um dann im weiteren Verlauf festzustellen, dass eine erlangte Baugenehmigung aufgrund der fehlenden Einwilligung des Nachbars praktisch nur eingeschränkt verwertbar ist.

Die Gesetzgebungskompetenz erfolgt auch in Bezug auf diese Regelung zur Angleichung des Landesnachbarrechtsgesetzes und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz aus Artikel 72 Abs. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit dem Regelungsvorbehalt des Artikel 124 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Der Bundesgesetzgeber hat im materiellen Sachenrecht keine abschließende Regelung zu wahrenen Abstandsflächen getroffen, sodass Regelungen des Landesgesetzgebers weiterhin möglich sind. Insbesondere aus den Vorschriften über das Eigentum nach §§ 903 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergeben sich keine, bei der Errichtung von Balkonen, Terrassen und ähnlichen Bauteilen, die einen Ausblick zum Nachbargrundstück gewähren, zu wahrenen Abstandsflächen.

Die hier gegenständliche Einschränkung des sachlichen Anwendungsbereichs des § 34 Abs. 1 und Abs. 4 LNRG durch Ergänzung des § 35 LNRG ist von der Gesetzgebungs-kompetenz ebenfalls umfasst. Kann der Landesgesetzgeber in die Dispositionsfreiheit

eines Bauherrn durch Schaffung von verbindlichen Abstandsflächen eingreifen, kann er diese Beschränkung auch teilweise wieder zurücknehmen.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die spezifische Lebenssituation von Frauen und Männern sind durch die Änderungen des Landesnachbarrechtsgesetzes nicht zu erwarten. Auf die Bevölkerungs- und Altersentwicklung in Rheinland-Pfalz hat der vorliegende Gesetzentwurf keine Auswirkungen.

Durch den Gesetzentwurf entstehen dem Land keine zusätzlichen Kosten. Das Kontextsprinzip ist nicht berührt, da den kommunalen Gebietskörperschaften mit der Gesetzesänderung keine Aufgaben übertragen werden. Für die Bürgerinnen und Bürger entstehen hingegen Kosten für die Errichtung und Instandhaltung der grenzüberschreitenden Dämmung. Da Maßnahmen der energetischen Sanierung zu Energieeinsparungen führen, ist jedoch langfristig mit einer finanziellen Entlastung der privaten Haushalte zu rechnen. In Bezug auf die angepassten Abstandsflächen, die bereits nach bauordnungsrechtlichen Maßstäben zulässig sind, ist abgesehen von den privaten Errichtungs- und Instandhaltungskosten ebenfalls mit keinen zusätzlichen Kosten für die Bürgerinnen und Bürger zu rechnen.

Die Änderungen im Landesnachbarschaftsrecht lassen keine Auswirkungen auf die Arbeitsplätze sowie die Wettbewerbsfähigkeit der mittelständischen Wirtschaft erwarten.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1

Zu § 16 a)

Absatz 1 normiert erstmals eine Duldungspflicht sowohl für die Anbringung der Dämmung selbst als auch für sonstige Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang erforderlich werden und für den durch die Dämmung verursachten Überbau. Dabei werden die Interessen des Überbauenden an der Anbringung der Dämmung und die Interessen des durch den Überbau Betroffenen durch inhaltliche Einschränkungen der Duldungspflicht zu einem gerechten Ausgleich gebracht. So darf die zulässige Nutzung des von dem Überbau be-

troffenen Grundstücks durch die grenzübergreifende Wärmedämmung allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden. Insofern normiert Absatz 1 Satz 3 eine gesetzliche Vermutung dahingehend, dass eine wesentliche Beeinträchtigung jedenfalls dann vorliegt, wenn die Grundstücksgrenze durch die Maßnahme um mehr als 0,25 Meter überschritten wird.

Mit einer Dämmstärke von 0,25 Meter können nicht nur die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), erfüllt, sondern auch höhere energetische Standards umgesetzt werden. Das vorgesehene Maß von 0,25 Meter entspricht zudem den Vorgaben anderer Bundesländer (Baden-Württemberg: § 7c Abs. 1 Satz 2, Brandenburg: § 19a Abs. 1, Niedersachsen: § 21a Abs. 1 Satz 1, Nordrhein-Westfalen: § 23a Abs. 1 Satz 2, Saarland: § 19a Abs. 1 Satz 1, Sachsen: § 25 Abs. 1 Satz 3, Schleswig-Holstein: § 15 Abs. 2 Satz 1, Thüringen: § 14a Abs. 1 Satz 2).

Der Überbau muss darüber hinaus in Einklang mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts, insbesondere der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, stehen, zumindest soweit nicht im Einzelfall ausnahmsweise Bestandsschutz greift. Zugleich ist eine Duldungspflicht dann ausgeschlossen, wenn die beabsichtigte Wärmedämmung auch durch weniger einschneidende Maßnahmen erreicht werden kann, sofern diese Maßnahmen im Bereich des Zumutbaren liegen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Anbringung einer Dämmung, die für den durch den Überbau Betroffenen nicht mit relevanten Einschränkungen verbunden ist, dann zulässig bleibt, wenn eine andere Form der Dämmung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand, erheblichen Kosten oder in sonst unzumutbarer Weise möglich ist. Zugleich darf lediglich die Dämmung selbst die Grundstücksgrenze überschreiten, sodass beispielsweise ein Überbau zur Erweiterung der Nutzfläche ausgeschlossen bleibt.

Neben der Anbringung der Dämmung selbst muss der Begünstigte auch die Möglichkeit erhalten, sonstige hiermit notwendigerweise zusammenhängende bauliche Maßnahmen auszuführen oder ausführen zu lassen. Denkbar ist etwa, dass durch die Dämmung auf der Grundstücksgrenze eine Giebelwand betroffen ist, bei der das Dach bündig mit der Wand abschließt. In diesem Fall setzt die Anbringung der Wärmedämmung möglicherweise voraus, dass auch das Dach mindestens in der Dämmstoffstärke erweitert wird. Außerdem muss es dem Begünstigten möglich sein, mit dem Aufbringen der Dämmung

einhergehende Arbeiten, wie etwa die Anbringung eines neuen Außenputzes und Anstrichs, auszuführen oder ausführen zu lassen.

Durch diese Regelung des § 16a Abs. 2 wird eine Unterhaltungspflicht des Begünstigten normiert und somit klargestellt, dass dieser und nicht der durch den Überbau Betroffene für die Instandhaltung aufkommen muss. Mit der Nutzungsberechtigung einher geht die Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, dass der durch den Überbau Betroffene nicht durch eine unzureichende Instandhaltung zusätzliche Beeinträchtigungen erfährt.

Die Rechte des durch den Überbau Betroffenen werden zusätzlich dadurch gestärkt, dass er Anspruch darauf hat, dass die Dämmung wieder entfernt wird, wenn er an die gedämmte Wand anbauen will. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Recht des durch den Überbau Betroffenen an einer möglichst uneingeschränkten Nutzung auch langfristig gewahrt bleibt.

Zu § 16 b)

Die Vorschrift verweist auf die bereits bestehende Regelung zur vorherigen Anzeigepflicht eines Anbaus an die Nachbarwand, damit sich der Nachbar auf die Baumaßnahme einstellen kann. Die Interessenlage im Falle des Überbaus durch Wärmedämmung erscheint vergleichbar, weil es sich dabei um Baumaßnahmen handelt, die für den Nachbarn in vergleichbarer Weise beeinträchtigend sein dürften. Überdies nimmt § 16 b Bezug auf die Schadensersatz- und Entschädigungspflichten, die aus den Duldungspflichten nach § 17 folgen. Auch im Rahmen von § 17 wird das Nachbargrundstück durch den Nachbarn in Anspruch genommen. Insofern besteht eine vergleichbare Interessenlage, die daher unter den in den §§ 19 und 20 genannten Voraussetzungen gleichermaßen zu Schadensersatzansprüchen und Entschädigungen führen muss.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um rein redaktionelle Anpassungen.

Zu Nummer 3 (§ 35 Nr. 6)

Nummer 3 Buchst. a) enthält eine rein redaktionelle Anpassung.

Mit der gemäß Nummer 3 Buchst. b) erfolgten Einfügung eines neuen § 35 Nr. 6 LNRG wird im Wege des Ausnahmetatbestands geregelt, dass die Einwilligung des Nachbarn

in den Fällen nicht erforderlich ist, in denen sich das bauliche Vorhaben nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz als rechtlich zulässig erweist. Durch die Angleichung der Vorschriften des § 34 Abs. 1 und Abs. 4 LNRG einerseits und § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO andererseits werden die Interessen der Nachbarn in einen gerechten Ausgleich gebracht.

Es ist zu berücksichtigen, dass ein Hausbesitzer, der einen Balkon, eine Terrasse oder ein ähnliches Bauteil mit Ausrichtung zum Nachbargrundstück errichten möchte, mit der Erlangung einer Baugenehmigung einen gewissen Vertrauenstatbestand erfüllt, während der beeinträchtigte Nachbar unschwer Einwendungen bereits im Genehmigungsverfahren geltend machen kann. In diesem Zusammenhang sieht § 68 LBauO ausdrücklich die Beteiligung des Nachbarn bei drittschützenden Normen vor.

Zudem ist zu beachten, dass eine verweigerte Einwilligung des angrenzenden Nachbarn mit ganz erheblichen Folgen für den Bauherrn verbunden sein kann. Erfolgt die Errichtung eines Balkons, einer Terrasse oder eines ähnlichen Bauteils mit Ausrichtung zum Nachbargrundstück ohne Einwilligung des Nachbarn, läuft der Bauherr Gefahr, dass ein Anspruch auf Beseitigung erfolgreich durchgesetzt wird. Die Situation stellt sich für den Bauherrn umso schwerwiegender vor dem Hintergrund dar, dass nach Ansicht des Oberlandesgerichts Koblenz (Urteil vom 6. März 2006, Az: 12 U 97/05) ein solcher Beseitigungsanspruch auch dann in Betracht kommt, wenn es sich bei dem Nachbargrundstück um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich handelt. In diesem Zusammenhang stellt das Oberlandesgerichts Koblenz weiter fest, dass ein Beseitigungsverlangen des Nachbarn nur bei besonderen Umständen rechtsmissbräuchlich sein kann.

Die bestehende Rechtslage kann mithin dazu führen, dass ein vollständiger Rückbau wegen eines Verstoßes gegen § 34 Abs. 1 und Abs. 4 LNRG erfolgen muss, obwohl zuvor ein Verstoß gegen öffentliches Baurecht und insbesondere gegen die Grenzabstandsregelung verneint wurde. Die mit dem Rückbau verbundenen Kosten sowie der im Wege des Substanzeingriffs erlittene wirtschaftliche Verlust belasten den Bauherren besonders stark. Hinzu kommen gegebenenfalls auch die Kosten für ein Gerichtsverfahren, dass der beeinträchtigte Nachbar zeitnah anstrengen muss, will er den Untergang seines Beseitigungsanspruchs verhindern. Die Vorschrift des § 36 LNRG sieht insoweit vor, dass der Anspruch auf Beseitigung ausgeschlossen ist, wenn der Nachbar nicht innerhalb von zwei Jahren Klage auf Beseitigung erhebt.

Die Abwägung der Interessen der Nachbarn untereinander führt im Hinblick auf die zu erwartenden gravierenden wirtschaftlichen Nachteile dazu, dass die Interessen des bauenden Nachbarn überwiegen. Hierfür spricht bereits das ausdifferenzierte Gefüge der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz. Auch der Vorschrift des § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO liegt die Erwägung zugrunde, dass der angrenzende Nachbar nicht gänzlich rechtlos gestellt wird. Weder § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO noch § 35 Nr. 6 des vorliegenden Gesetzentwurfs sehen vor, dass eine Bebauung mit einem Grenzanstand von weniger als 2,50 Metern generell zulässig ist. Es geht gerade nicht um eine grenznähere Bebauung von Gebäuden im weiteren Sinne, etwa die Errichtung von Haupt- oder Nebengebäuden, sondern um eine eng formulierte Ausnahmeregelung für Vorbauten eines speziellen Typs, nämlich um Balkone, Terrassen und ähnliche Bauteile, die einen Ausblick zum Nachbargrundstück gewähren. Hinzu kommt, dass auch dieser Anwendungsbereich auf bestimmte Vorbauten nochmals dadurch eingrenzt wird, dass weitere eng formulierte Kriterien erfüllt werden müssen. Die Vorbauten dürfen nicht mehr als 1,50 Meter hervortreten und müssen einen Abstand von mindestens 2 Metern zur Grundstücksgrenze einhalten. Der damit im Ergebnis reduzierte Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,50 Meter auf 2 Meter läuft auf eine Differenz von gerade einmal 0,5 Meter im Vergleich zur derzeit geltenden Rechtslage hinaus. Eine solche Differenz fällt im Hinblick auf die weiter einschränkenden Tatbestandsmerkmale nicht erheblich ins Gewicht. Überwiegende Interessen des angrenzenden Nachbarn, die gegen eine Angleichung der Vorschriften sprechen, liegen vor diesem Hintergrund nicht vor.

zu Nummer 4

Die Inhaltsübersicht ist entsprechend der vorstehenden Bestimmungen anzupassen.

Zu Artikel 2

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.