

AKTUELLE URTEILE.

Wärmedämmung: BGH-Urteil und Altbau-Sanierung,

Muss ein Nachbar in Berlin es dulden, wenn die Dämmung eines Neubaus nach der EnEV ab 2016 in sein Grundstück hineinragt?

Sachverhalt: Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft und der Beklagte sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das Grundstück des Beklagten ist mit einem Reihenendhaus bebaut, das an der Grenze zum Grundstück der Wohnungseigentümer steht. An dieses Gebäude hatte ein Bauträger 2004/2005 das heute den Wohnungseigentümern gehörende Mehrfamilienhaus angebaut. Die Giebelwände der Gebäude decken sich nicht vollständig, vielmehr steht diejenige des Mehrfamilienhauses entlang der Grundstücksgrenze 1,61 m vor. In diesem Bereich der Giebelwand brachte der Bauträger im August 2005 Dämmmaterial an, das 7 cm in das Grundstück des Beklagten hineinragt und unverputzt und nicht gestrichen ist. Nun wollen die Wohnungseigentümer Putz und Anstrich mit einer Stärke von maximal 0,5 cm anbringen. Die Klägerin nimmt, u.a. gestützt auf § 16a Abs. 1 und 3 Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln), den Beklagten auf Duldung dieser Maßnahmen in Anspruch. Neubau-Dämmung bis Grenze

Nein, hat der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich entschieden. Berliner Grundstückseigentümer müssen eine grenzüberschreitende Dämmung eines benachbarten Neubaus nicht dulden. (BGH Urteil vom 2. Juni 2017 (Aktenzeichen V ZR 196/16))

KANZLEI-NEWS AUSGABE 11/17

Baurechts ABC E wie Energieeinsparverordnung (EnEV) Energiebedarfsausweis

Hier meine Antwort:

Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. Die Verordnung soll dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 erreicht werden. Die EnEV 2014 als 2. Änderungsnovelle zur Energieeinsparverordnung hat folgende wesentliche Änderungen: Verschärfung der Anforderungen an den Jahres Primärenergiebedarf durch Senkung um 25 % ab dem 01.01.2016 für Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² Nutzfläche; Verschärfung der Anforderungen der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten für nicht Wohngebäude um 20 %; Verschärfung der Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz gemäß DIN 4108-2; Pflicht zum Austausch alter Heizkessel (älter als 1985 bzw. älter als 30 Jahre); Pflicht Angabe energetischer Kennwerte/Informationen in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung; Darstellung der Energieeffizienzklassen in Energieausweisen; Konkretisierung der Vorlage des Energieausweises gegenüber Käufern und Mietern;

Energiebedarfsausweis

Der **Energiebedarfsausweis** ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet.



Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise werden in Deutschland in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (§ 16 Abs. 2 EnEV). Ausgenommen hiervon sind kleine Gebäude bis 50 m² und Baudenkmäler (§ 16 Abs. 5 EnEV). Ausstellungsberechtigt ist, wer berechtigt ist, einen Energieausweis für bestehende Gebäude auszustellen. (§ 21 EnEV) Energieausweise müssen beim Deutschen Institut für Bautechnik registriert werden. Bei Bestandsgebäuden muss ein Energieverbrauchsausweis oder ein Energiebedarfsausweis nur bei Verkauf oder Vermietung vorhanden sein. Der Ausweis muss während der Besichtigung ausliegen und die Angaben daraus in Immobilienanzeigen ebenfalls angegeben werden.

NEUE RECHTSVORSCHRIFTEN:

Aktualisierung der VOB/B beschlossen

Der Vorstand des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) hat unter Vorsitz des Bundesbauministeriums einstimmig beschlossen, die für alle Baubeteiligten bewährte VOB/B unter Einbeziehung des zum 1. Januar 2018 in Kraft tretenden, neuen gesetzlichen Bauvertragsrechts weiterzuentwickeln. Das zum 1. Januar 2018 in Kraft tretende gesetzliche Bauvertragsrecht nimmt sich die VOB/B an vielen Stellen zum Vorbild. An anderen Stellen schlägt das BGB künftig einen anderen Weg ein. Um der öffentlichen Hand und der Bauwirtschaft nun auch künftig vollständige und ausgewogene Regelungen für den Bauvertrag zur Verfügung zu stellen, wird der DVA die VOB/B fortschreiben.

FRAGEN ?

Haben Sie Fragen speziell zu der Rechtsproblematik Baurecht, dann ist es auf jeden Fall empfehlenswert, eine entsprechende Fachkanzlei zu konsultieren und sich entsprechend Rechtsrat einzuholen. Dabei steht Ihnen auch gern unsere Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. Das Netzwerk unserer Kanzlei aus Rechtsanwälten und Steuerberatern versetzt uns in die Lage, Ihnen eine individuell zugeschnittene Rechtsberatung anzubieten. Alles aus einer Hand: Lassen Sie uns ins Gespräch kommen:
Bau- und Architektenrecht & Vertragsrecht

In diesem Sinne
Ihr Diplom-Betriebswirt Ralf-Peter Rose
Rechtsanwalt/Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes e. V.
Lehrbeauftragter Dozent für Wirtschaftsrecht

Berlin, November 2017

In Bürogemeinschaft mit: **RA Jörn Manhart (Strafrecht), Berlin**
In Kooperation mit: **SWP Dr. Hans-Dieter Feuerlein GmbH, Neuss, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer**
In Kooperation mit: **Patentanwalt Manfred Kietzmann, Berlin**