

– Entwurf –

G e s e t z
zur Änderung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes und der
Niedersächsischen Bauordnung

Artikel 1

Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz vom 31. März 1967 (Nds. GVBl. S. 91), zuletzt geändert durch § 87 Abs. 5 des Gesetzes vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 21 wird der folgende § 21 a eingefügt:

„§ 21 a

Nachträgliche Wärmedämmung einer Grenzwand

(1) ¹Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben einen Überbau auf das Grundstück bis zu 0,25 m durch eine nachträglich auf eine Grenzwand aufgebrachte Außenwandbekleidung zu dulden, die der Wärmedämmung eines Gebäudes dient, soweit und solange

1. der Überbau die Nutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindert,
2. der Überbau dem öffentlichen Baurecht nicht widerspricht und
3. eine ebenso wirksame Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

²§ 912 Abs. 2 sowie die §§ 913 und 914 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

(2) ¹Der Bauherr hat dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks eine Baumaßnahme nach Absatz 1 spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. ²Aus der Anzeige müssen Art und Umfang der

Baumaßnahme hervorgehen. ³§ 8 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. ⁴Wird über Einwendungen eine Einigung nicht erzielt, so darf die Überbauung nur aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung vorgenommen werden.

(3) Jeder Eigentümer und jeder Nutzungsberechtigte des überbauten Grundstücks kann verlangen, dass der begünstigte Nachbar die Außenwandbekleidung in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält.

(4) Der Bauherr hat dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten des Grundstücks verschuldensunabhängig den Schaden zu ersetzen, der durch einen Überbau nach Absatz 1 oder die mit seiner Errichtung verbundenen Arbeiten entsteht.“

2. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²§ 21 a Abs. 1 Satz 1 gilt mit der Maßgabe, dass der gesamte Überbau 0,25 m nicht überschreiten darf.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3 und wie folgt geändert:

Das Wort „solchen“ wird durch die Worte „über die Grenze hinausreichenden“ ersetzt.

3. § 38 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. aufgrund einer Erlaubnis oder Bewilligung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder aufgrund eines alten Rechts oder einer alten Befugnis nach § 20 Abs. 1 WHG oder“.

bb) In Nummer 2 werden die Worte „dem Niedersächsischen Wassergesetz“ durch die Worte „§ 68 WHG“ ersetzt.

b) In Absatz 3 wird die Verweisung „§ 136 Abs. 1 und 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes“ durch die Verweisung „§ 46 WHG oder § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes“ ersetzt.

c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) § 89 WHG bleibt unberührt.“

4. Die §§ 39 bis 41 werden gestrichen.

5. § 42 erhält folgende Fassung:

„§ 42

Ankündigung, Einwendungen

(1) Ist der Aufenthalt eines nach § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG zur Duldung Verpflichteten nicht bekannt oder ist er bei Aufenthalt im Ausland nicht alsbald erreichbar und ist auch ein Vertreter nicht bestellt, so genügt, wenn mehrere Personen zur Duldung verpflichtet sind, eine Ankündigung gegenüber den übrigen zur Duldung Verpflichteten.

(2) ¹Einwendungen gegen eine nach § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG zu dulddende Beseitigung eines Hindernisses oder einer eingetretenen Veränderung sollen unverzüglich erhoben werden. ²Wird über Einwendungen eine Einigung nicht erzielt, so darf in das Eigentum und die Rechte des Nutzungsberechtigten nur aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung eingegriffen werden.“

6. § 43 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„¹Schaden, der durch eine nach § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG zu dulddende Beseitigung eines Hindernisses oder einer eingetretenen Veränderung dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks entsteht, ist auch ohne Verschulden zu ersetzen.“

7. In § 44 wird das Wort „Anzeige“ durch das Wort „Ankündigung“ ersetzt.

8. § 46 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) ¹Für Anzeigepflicht und Schadensersatz gelten die §§ 14 und 37 Abs. 1 Satz 1 sowie die §§ 42 und 44 entsprechend. ²Mit den Arbeiten darf, wenn nichts anderes vereinbart wird, erst nach Ablauf der Frist nach § 37 Abs. 1 Satz 1 begonnen werden.“

9. § 47 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Nachbargrundstück“ die Worte „und im Fall eines zu duldenen Überbaus auf dem eigenen Grundstück“ eingefügt.

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) ¹Für Anzeigepflicht und Schadensersatz gelten die §§ 14 und 37 Abs. 1 Satz 1 sowie die §§ 42 und 44 entsprechend. ²Mit den Arbeiten darf, wenn nichts anderes vereinbart wird, erst nach Ablauf der Frist nach § 37 Abs. 1 Satz 1 begonnen werden.“

10. § 49 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) ¹Für Anzeigepflicht und Schadensersatz gelten die §§ 14 und 37 Abs. 1 Satz 1 sowie die §§ 42 und 44 entsprechend. ²Mit den Arbeiten darf, wenn nichts anderes vereinbart wird, erst nach Ablauf der Frist nach § 37 Abs. 1 Satz 1 begonnen werden.“

Artikel 2

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

§ 4 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.

2. Es wird der folgende Satz 2 angefügt:

„²Dies gilt nicht für einen Überbau, der nach § 21 a Abs. 1 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu dulden ist.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass, Ziel und Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf enthält Regelungen zur Wärmedämmung (§ 21 a) und eine Neufassung der wasserrechtlichen Vorschriften des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§§ 38 bis 44).

1. 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. Befindet sich die zu dämmende Wand jedoch an oder auf der Grundstücksgrenze, so würde eine nachträgliche Außendämmung zwangsläufig in das Nachbargrundstück hineinragen. Dem nachträglichen Dämmen stehen daher derzeit die aus dem Eigentum und Besitz folgenden Abwehrrechte der Nachbareigentümerin oder des Nachbareigentümers und anderer Nutzungsberechtigter entgegen. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die nachträglich aufgebrachte Außendämmung die Nachbarin oder den Nachbarn in der Nutzung ihres oder seines Grundstücks beeinträchtigen würde oder nicht. Zwar findet die Vorschrift des § 912 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über die Duldungspflicht beim Überbau entsprechende Anwendung. Ihre Voraussetzungen liegen bei dem nachträglichen Aufbringen einer Außendämmung aber nicht vor, da die oder der Überbauende weiß, dass sie oder er damit die Grenze ihres oder seines Grundstücks überschreitet. Die Nachbarin oder der Nachbar ist auch nicht nach § 21 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu einer Duldung des Wärmeschutzüberbaus verpflichtet. Bei Wärmeschutzmaßnahmen handelt es sich nicht um kleinere, in den Luftraum des Nachbargrundstücks übergreifende Bauteile, die nicht zum Betreten bestimmt sind. Auch unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses ergeben sich im Regelfall keine Duldungspflichten, da dieses nur in zwingenden Ausnahmefällen anwendbar ist.

Nach den Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts in dem Beschluss vom 19. Juli 2007 – 1 BvR 650/03 – ist es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn der Landesgesetzgeber beim Überbau unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips weitere Duldungspflichten schafft. Das Bundesverfassungsgericht hat unter Darlegung der Grundsätze zur konkurrierenden Gesetzgebung ausgeführt, dass die Auslegung des § 912 Abs. 1 BGB als nicht

erschöpfende bundesrechtliche Regelung ebenso vertretbar ist wie die Auslegung des Artikels 124 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) dahingehend, dass unter „andere Beschränkungen“ im Sinne dieser Norm auch im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte gleichartige, in den einzelnen Voraussetzungen und Ausprägungen aber davon verschiedene „Beschränkungen“ des Grundstückseigentums bedeuten können. Verfassungsrechtlich kann demnach die Gesetzgebungskompetenz des Landes für eine landesrechtliche Regelung des wärmedämmenden Überbaus angenommen werden, wenn sich in tatbestandlicher Hinsicht und in seinen Ausprägungen dieser Überbau von dem in § 912 BGB geregelten Überbau unterscheidet. § 912 BGB erfasst nur den Überbau aus Anlass der Errichtung eines Gebäudes, nicht aber den nachträglichen (bewussten) Überbau aus Gründen der Gebäudesanierung.

Bayern, Berlin, Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen haben zur Regelung des überbauenden Wärmeschutzes eigene gesetzliche Vorschriften erlassen (Artikel 46 a AGBGB Bayern, § 16 a NachbG Bln, § 24 a AGBGB Bremen, § 10 a NachbG Hessen, § 23 a NachbG NRW). Im Interesse des für die Allgemeinheit wichtigen Klimaschutzes soll auch in Niedersachsen durch eine neue Vorschrift im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz zur Duldung der in ein Grundstück hineinragenden Wärmedämmung verpflichtet werden. Dabei wird die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks im Hinblick auf den damit verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes (im Folgenden: GG) an enge, das Verhältnismäßigkeitsprinzip wahrende Voraussetzungen geknüpft. Die Nachbarin oder der Nachbar muss den Wärmeschutzüberbau danach nur dulden, wenn hierdurch die Nutzung ihres oder 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 die Nachbarin oder der Nachbar im Gegenzug die Zahlung einer Überbaurente beanspruchen.

2. Die Neuregelung des Wasserrechts auf Bundes- und Landesebene macht eine Überarbeitung und Anpassung des Siebten Abschnitts des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes „Wasserrechtliches Nachbarrecht“ (§§ 38 bis 44) erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) am 1. März 2010 wurde das Wasserhaushaltsgesetz auf der Grundlage der konkurrierenden Gesetzgebung neu gestaltet. Das Wasserhaushaltsgesetz hat das geltende Rahmenrecht des Bundes durch

Vollregelungen ersetzt. Bis dahin im Landesrecht normierte Bereiche der Wasserwirtschaft wurden in Bundesrecht überführt, soweit ein Bedürfnis nach bundeseinheitlicher Regelung bestand. Der Bund hat damit neues Bundesrecht geschaffen, das entgegenstehendes Landesrecht nach Artikel 31 GG verdrängt. Als Konsequenz musste auch das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) überarbeitet werden. Das neue Niedersächsische Wassergesetz ist ebenfalls am 1. März 2010 (Nds. GVBl. S. 64) in Kraft getreten.

Das Wasserhaushaltsgesetz betrifft zum einen den Wasserhaushalt, der nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 32 GG in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes fällt. Die Länder haben nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 GG für den Bereich des Wasserhaushalts ein Recht zur (nachträglichen) Abweichungsgesetzgebung bei den nicht stoff- oder anlagenbezogenen Bundesregelungen. Zum anderen betrifft das Wasserhaushaltsgesetz aber auch das zivilrechtliche Nachbarrecht, das nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ebenfalls in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes fällt. Für diesen Bereich haben die Länder keine Abweichungsbefugnis nach Artikel 72 Abs. 3 GG.

Der Entwurf passt die Vorschrift des § 38 NNachbG an das neue Wasserrecht an. Die in Bezug genommenen Vorschriften haben sich geändert und befinden sich an anderer Stelle. Der Inhalt der Regelung wird nicht geändert. Die §§ 39 bis 41 NNachbG sind aufzuheben, nachdem der Bundesgesetzgeber mit dem § 37 WHG, der im Wesentlichen denselben Sachverhalt wie die §§ 39 ff. NNachbG regelt, von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG abschließend Gebrauch gemacht hat. Im Übrigen werden die §§ 42 und 43 NNachbG neu gefasst. Bei den Änderungen der §§ 46, 47 und 49 NNachbG handelt es sich um Änderungen, die aufgrund der Änderung des § 42 NNachbG erforderlich sind. Der Inhalt der Regelungen wird nicht geändert.

II. Gesetzesfolgenabschätzung

Von einer Gesetzesfolgenabschätzung wurde abgesehen, da es zu dem vorliegenden Gesetzentwurf keine Regelungsalternativen gibt (bezüglich § 21 a NNachbG-E bestünde lediglich die Alternative, die gegenwärtige Rechtslage unverändert beizubehalten) und Folgen über die Erreichung des Regelungszwecks hinaus nicht zu erwarten sind; insbesondere ergeben sich keine finanziellen Folgen für das Land, die Gemeinden, die Landkreise und andere Träger öffentlicher Verwaltung.

III. Ergebnis der Verbandsbeteiligung

Zum Gesetzentwurf erhielten folgende Verbände Gelegenheit zur Stellungnahme:

- die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens,
- Haus und Grund Niedersachsen, Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e. V.,
- der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen in Niedersachsen/Bremen e. V.,
- der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.,
- der Landesfeuerwehrverband Niedersachsen e. V.,
- Landvolk Niedersachsen Landesbauernverband e. V.,
- Katholisches Büro Niedersachsen,
- Landeskirchenamt der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat vorgeschlagen, statt in § 4 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf § 21 a Abs. 1 NNachbG-E zu verweisen, den Überbau in der Niedersächsischen Bauordnung zu regeln. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Durch den Verweis wird eine Anwendung nicht erschwert. Eine Wiederholung der Voraussetzungen für einen zulässigen Überbau in der Niedersächsischen Bauordnung kann vermieden werden.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat weiter vorgeschlagen, § 5 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 NBauO so zu fassen, dass Außenwandverkleidungen zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden unabhängig vom vorhandenen Abstand zur Grenze bei der Bemessung des Grenzabstandes außer Betracht bleiben. Der Vorschlag wird nicht umgesetzt. Durch § 21 a NNachbG-E soll die nachträgliche Wärmedämmung einer Grenz wand ermöglicht werden. Bei der Änderung von § 4 Abs. 4 NBauO handelt es sich um eine Folgeänderung, die eine Erleichterung für die Praxis zur Folge haben soll. Weitere Änderungen des öffentlichen Baurechts sind derzeit nicht beabsichtigt und zur Erreichung des mit dem Gesetzentwurf verfolgten Zwecks auch nicht notwendig.

Im Übrigen gab es weder Bedenken noch Änderungsvorschläge.

IV. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Positive Auswirkungen auf die Umwelt sind zu erwarten. Mit der Duldungspflicht des § 21 a NNachbG-E sollen energetische Sanierungen, die bislang ohne nachbarliche Zustimmung nicht zulässig wären, ermöglicht werden. Die Wärmedämmung dient insbesondere der Verbesserung der Klimabilanz und der Steigerung der Energieeffizienz. Dem Gebäudebereich kommt bei der Reduktion des klimaschädlichen CO²-Ausstoßes eine wesentliche Rolle zu. Etwa 40 Prozent des deutschen Energieverbrauchs und etwa 20 Prozent der CO²-Emissionen entstehen in Gebäuden. Das konkrete Ausmaß der Verbesserung der Klimabilanz und Steigerung der Energieeffizienz durch den § 21 a NNachbG-E lässt sich derzeit nicht zuverlässig abschätzen.

Auswirkungen auf den ländlichen Raum und die Landesentwicklung sind nicht zu erwarten.

V. Auswirkungen auf Familien, auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern oder auf Menschen mit Behinderungen

Auswirkungen auf Familien, die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern und auf Menschen mit Behinderungen ergeben sich nicht.

VI. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen

Keine.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1:

Zu Nummer 1 (§ 21 a):

Im neuen § 21 a wird eine Duldungspflicht der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers oder der oder des Nutzungsberechtigten von übergreifenden Bauteilen an der Grenz wand des Nachbargrundstücks, die der nachträglichen Wärmedämmung dienen, eingeführt. Die Duldungspflicht ist, um dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu genügen, an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Überbauung darf die Grundstücksgrenze um höchstens 0,25 m überschreiten. Durch die Anlehnung an den Wortlaut des § 5 Abs. 4 Satz 2 NBauO und Übernahme des Wortes „Außenwandbekleidung“ wird deutlich, dass die

Wärmedämmung in der Regel nur ein Teil der Außenwandbekleidung ist und die vollständige Außenwandbekleidung höchstens 0,25 m in das Nachbargrundstück hineinragen darf.

Absatz 1

Die Duldungspflicht setzt voraus, dass die Nachbarin oder der Nachbar in der Nutzung ihres oder seines Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt ist (Nummer 1). Dies wird umso eher der Fall sein, je geringer die Überbauung in das nachbarliche Grundstück übergreift. Die Energieeinsparverordnung verpflichtet die Eigentümerin oder den Eigentümer, die oder der an einem bestehenden Gebäude eine Wärmedämmung aufbringt, lediglich im Regelfall einen bestimmten Mindestwärmeschutz einzuhalten. Mit welchen Dämmstoffen dieser erreicht wird, 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 die Nachbarin oder der Nachbar die ernsthafte Absicht hat, die Nutzung ihres oder seines Grundstücks zu verändern, jedoch durch die überbauende Wärmedämmung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen an einer Realisierung seiner Absicht gehindert ist. Möchte die Nachbarin oder der Nachbar z. B. zu einem späteren Zeitpunkt auf ihrer oder seiner Grundstücksseite in einer Weise an eine Grenzwand anbauen, die ohne die überbauende Wärmedämmung baurechtlich zulässig wäre, und ist dabei die überbauende Wärmedämmung im Wege, muss sie oder er den Überbau nicht mehr dulden. Gleiches gilt, wenn die überbaute Fläche z. B. nachträglich benötigt wird, um eine geplante Durchfahrt zu einer neu eingerichteten Parkfläche oder Garage zu schaffen.

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

Des Weiteren setzt die Duldungspflicht voraus, dass der Überbau mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere Regelungen des Baurechts vereinbar ist, also zulässig ist (Nummer 2).

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit hat die Dämmung auf dem eigenen Grundstück Vorrang, soweit mit ihr die angestrebten Dämmwerte erzielt werden können und der Aufwand nicht außer Verhältnis steht (Nummer 3). 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.

Als Ausgleich für den Eingriff in ihr oder sein Eigentum erhält die Nachbarin oder der Nachbar einen Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente. Deren Höhe bestimmt sich nach den hierzu bestehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Absatz 2

Durch § 21 a Abs. 2 wird klargestellt, dass die Baumaßnahme der Eigentümerin oder dem Eigentümer und der oder dem Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks vor Beginn angezeigt werden muss, gegebenenfalls der unmittelbaren Besitzerin oder dem unmittelbaren Besitzer des Grundstücks, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte nicht erreichbar ist. Dies ist der Bauherrin oder dem Bauherrn zuzumuten und dient dem Informationsbedürfnis der Nachbarin oder des Nachbarn, deren oder dessen Eigentum in Anspruch genommen wird. Angesichts des Eingriffs in das Eigentumsrecht ist ein Prüfungszeitraum von einem Monat angemessen. Damit die Nachbarin oder der Nachbar sich ein ausreichendes Bild von der geplanten Bauausführung machen kann, hat die Anzeige auch Art und Umfang der Baumaßnahme zu enthalten. Durch Satz 4 wird klargestellt, dass jemand, der überbauen will, nicht die Befugnis hat, sein Recht eigenmächtig gegen den Willen der betroffenen Nachbarin oder des betroffenen Nachbarn durchzusetzen. Er bedarf vielmehr, wenn sein Recht bestritten wird, eines vollstreckbaren Titels und muss sich in die Klägerrolle begeben.

Absatz 3

Die oder der von der überbauenden Wärmedämmung begünstigte Eigentümerin oder Eigentümer ist gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer und den sonstigen Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks verpflichtet, die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Das Recht, den Nutzen aus einer Maßnahme ziehen zu können, korrespondiert mit der Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, dass der geschaffene Zustand keine weitere nachteilige Entwicklung erfährt.

Absatz 4

Entsteht der Nachbarin oder dem Nachbarn durch den Überbau oder die mit seiner Errichtung verbundenen Arbeiten ein Schaden, ist dieser ohne Rücksicht auf Verschulden vom Veranlasser des Überbaus zu ersetzen. Denkbar ist, dass sich Teile der Außenwandbekleidung lösen oder in Brand geraten und dadurch das nachbarliche Eigentum beschädigt wird. Verpflichteter ist der Bauherr. Dies wird in der Regel die Eigentümerin oder der Eigentümer des durch den Überbau begünstigten Grundstücks sein; im Einzelfall kommen aber auch Nutzungsberechtigte wie die oder der Erbbauberechtigte oder die Mieterin oder der Mieter in Betracht.

Zu Nummer 2 (§ 22):

In Satz 1 wird geregelt, dass die Bestimmungen über die Grenz wand auch für eine über die Grenze hinausreichende Wand gelten, wenn die Vorschriften über die Nachbarwand nicht anwendbar sind. Durch den neuen Satz 2 wird klargestellt, dass der gesamte Überbau, also bereits vorhandener Überbau zuzüglich nachträglicher Wärmeschutzüberbau, 0,25 m nicht überschreiten darf. Der bisherige Satz 2 wird Satz 3. Der eingefügte Satz 2 macht eine sprachliche Änderung von Satz 3 notwendig. Inhaltlich wird Satz 3 nicht geändert.

Zu Nummer 3 (§ 38):

Nach der Neugestaltung des Wasserrechts auf Bundes- und Landesebene gibt es die in § 38 in Bezug genommenen Regelungen nicht mehr oder diese befinden sich an anderer Stelle. Die Verweisungen sind nicht mehr richtig. Der Entwurf passt die Vorschrift des § 38 an das neue Wasserrecht an. Der Inhalt der Regelung wird nicht geändert.

§ 38 Abs. 1 nennt die verbotenen Einwirkungen auf den Untergrund des Grundstücks. Danach darf die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks oder die oder der

Nutzungsberechtigte nicht in einer Weise auf den Untergrund des Grundstücks einwirken, dass der Grundwasserspiegel steigt oder sinkt oder die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Grundwassers verändert wird, wenn dadurch die Benutzung eines anderen Grundstücks erheblich beeinträchtigt wird. Absatz 2 enthält Ausnahmen zu Absatz 1. Absatz 3 enthält eine Ausnahme zu Absatz 1, die die Nachbarin oder der Nachbar ohne Entschädigung dulden muss. In Absatz 4 wird klargestellt, dass die Haftungsvorschrift für nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit unberührt bleibt.

Buchstabe a (§ 38 Abs. 2)

Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich um eine durch die Neuregelung des Wasserrechts erforderlich gewordene Änderung. Absatz 2 des § 38 regelt die Ausnahmen zu Absatz 1. Es werden die erlaubten Einwirkungen auf das Grundwasser aufgeführt.

Eine Bewilligung, aufgrund derer eine Einwirkung auf das Grundwasser erlaubt ist, wurde bis zur Neuregelung des Wasserrechts nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (§§ 3 ff. NWG a. F.) und wird nunmehr nach dem am 1. März 2010 in Kraft getretenen Wasserhaushaltsgesetz (§§ 8 ff. WHG) erteilt. Aufgenommen wurden auch Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Ein Grund, hier zwischen Erlaubnissen und Bewilligungen zu differenzieren, besteht nicht.

Eine weitere Ausnahme zu Absatz 1 gilt für Einwirkungen aufgrund eines alten Rechts oder einer alten Befugnis, die in § 32 NWG in der Fassung vom 25. Juli 2007 aufrechterhalten worden war. Die Vorschrift enthielt u. a. Übergangsregelungen für bestimmte Gebiete und Zeiträume und ist durch § 20 WHG ersetzt worden.

Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine durch die Neuregelung des Wasserrechts erforderlich gewordene Änderung. Das Planfeststellungsverfahren erfolgt nicht mehr nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (§ 127 NWG a. F.), sondern nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 67 ff. WHG). Die Planfeststellung ist in § 68 WHG geregelt.

Buchstabe b (§ 38 Abs. 3)

Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers waren geregelt in § 136 NWG a. F. (erlaubnisfreie Benutzung). Erlaubnisfrei waren nach § 136 Abs. 1 NWG a. F. das Entnehmen,

Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser (1.) für den Haushalt, für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb, für das Tränken von Vieh außerhalb des Hofbetriebes oder in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck und (2.) zum Zweck der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke. Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers sind nunmehr geregelt in § 46 WHG (erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers) und § 86 Abs. 1 und 2 NWG (erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers). Anders als § 136 Abs. 1 NWG a. F. bestimmt § 46 Abs. 1 WHG allerdings einschränkend, dass die im Übrigen in beiden Vorschriften fast wortgleich aufgeführten Maßnahmen nur dann keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen, wenn keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind.

Buchstabe c (§ 38 Abs. 4)

Die Haftung für Änderungen der Beschaffenheit des Wassers war bislang in § 64 NWG a. F. geregelt. Nunmehr ist die Haftung in § 89 WHG geregelt.

Zu Nummer 4 (§§ 39 bis 41):

Der Bundesgesetzgeber hat mit § 37 WHG, der im Wesentlichen denselben Sachverhalt wie die §§ 39 bis 41 regelt, von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG abschließend Gebrauch gemacht. Aus der Gesetzesbegründung selbst (BT-Drs. 16/12275 S. 82) folgt, dass die Regelungen abschließend sein sollen. § 37 WHG hat zwar auch wasserwirtschaftliche Bedeutung, betrifft aber das zivilrechtliche Nachbarrecht. Obschon die privatrechtlichen Teile des § 37 WHG keine stoff- oder anlagenbezogenen Regelungen treffen, unterliegen sie als auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht) gestütztes Bundesrecht nicht der Abweichungsbefugnis nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 GG, zumal auch der Vorbehalt privaten Landeswasserrechts (Artikel 65 EGBGB) mit dem Gesetz vom 31. Juli 2009 gefallen ist (Czychowski/Reinhardt, 10. Auflage, § 37 WHG Rn. 3).

Geregelt wird das Verhältnis zwischen Ober- und Unterlieger mit Blick auf wild abfließendes Wasser. § 37 WHG wurde in Anlehnung an landeswassergesetzliche und landesnachbarrechtliche Bestimmungen über das „wild abfließende Wasser“ in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen. Die Vorschrift enthält abschließende Verbotsregelungen zum Wasserabfluss auf Nachbargrundstücken und schließt damit Verbotsregelungen auf landesrechtlicher Ebene im Zivilrecht aus. Unmittelbar erfasst sind hiervon die Regelungen des § 39 Abs. 2 und 3.

Auch Absatz 1 ist aufzuheben. Das Wasserhaushaltsgesetz lässt auch insoweit eine ergänzende Regelung nicht zu. § 37 Abs. 1 und 2 WHG gilt für alle oberirdischen Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 1 WHG und außerdem für das in § 37 Abs. 4 WHG definierte wild abfließende Wasser. Neben diesem Anwendungsbereich hat die in § 39 Abs. 1 enthaltene Definition keinen eigenständigen Bedeutungsgehalt mehr.

Auch der § 40, in dem die Hinderung des Zuflusses von wild abfließendem Wasser geregelt ist, wird durch die abschließende Vorschrift des § 37 Abs. 2 WHG verdrängt.

§ 41 ist ebenfalls aufzuheben. § 37 Abs. 2 WHG regelt auch den durch § 41 Abs. 1 geregelten Sachverhalt, nämlich unter welchen Voraussetzungen die Beseitigung des Hindernisses oder der eingetretenen Veränderung zu dulden ist. Auch Absatz 2 ist aufzuheben. Der Bundesgesetzgeber hat sich gegen eine besondere zeitliche Befristung entschieden. Eine Regelungskompetenz für den Landesgesetzgeber besteht damit nicht mehr.

Zu Nummer 5 (§ 42):

Die Absätze 1 und 4 sind im Hinblick auf die abschließende Regelung des Bundesrechts zu streichen. Die bisherigen Absätze 2 und 3 können im Ergebnis bestehen bleiben. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass der Bundesgesetzgeber mit der Duldungspflicht in § 37 Abs. 2 WHG zugleich die Einwendungsbefugnis der Eigentümerinnen oder Eigentümer und der Nutzungsberechtigten von Grundstücken, auf denen das Hindernis liegt, negativ hat regeln wollen. Gleiches gilt für den Fall des unbekanntem Aufenthalts der oder des Duldungspflichtigen.

Die Reihenfolge der verbleibenden Absätze wird umgestellt. Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 1 und der bisherige Absatz 2 bleibt Absatz 2. Es wird zunächst das Ergänzende zur Ankündigung geregelt. Im Anschluss wird eine Regelung zu Einwendungen getroffen.

Im Einzelnen:

Überschrift

Die Überschrift ist aufgrund des reduzierten Regelungsgehalts der Vorschrift zu ändern. Geregelt werden in erster Linie die Ankündigung der beabsichtigten Rechtsausübung und die Erhebung von Einwendungen sowie die sich daraus ergebenden Folgen.

Absätze 1 und 4 (alt)

Die bisherigen Absätze 1 und 4 sind zu streichen. § 37 Abs. 2 WHG regelt abschließend die Pflicht der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Nutzungsberechtigten von Grundstücken, die Beseitigung von Hindernissen zu dulden, wobei die Beseitigung vorher angekündigt werden muss. Weitere Voraussetzungen des Verfahrens werden nicht geregelt. Die Regelungen in § 42 Abs. 1 und 4 (alt) schränken die Ausübung des Beseitigungsrechts nach Ankündigung in zeitlicher Hinsicht ein.

Absatz 1

Nach Wegfall des bisherigen Absatzes 1 muss, um die verbliebenen Regelungen verständlich zu machen, dargestellt werden, um welche Rechtsausübung es sich handelt. Nunmehr regelt § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG im Wesentlichen den zuvor durch § 41 Abs. 1 geregelten Sachverhalt. § 37 WHG regelt die Pflicht der Eigentümerinnen und Eigentümer oder der Nutzungsberechtigten, die Beseitigung des Hindernisses oder der eingetretenen Veränderung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer oder der Nutzungsberechtigten der benachteiligten Grundstücke zu dulden. Nach Satz 2 gilt die Duldungspflicht nur, soweit die Beseitigung vorher angekündigt wurde. § 42 Abs. 1 ergänzt die Ankündigungsregelung des § 37 Abs. 2 Satz 2 WHG dahin, dass die Ankündigung gegenüber den übrigen zur Duldung Verpflichteten genügt, wenn ein zur Duldung Verpflichteter nicht bekannt oder bei Aufenthalt im Ausland nicht alsbald erreichbar und auch eine Vertreterin oder ein Vertreter nicht bestellt ist.

Absatz 2

Absatz 2 enthält – wie bisher – eine Regelung zu Einwendungen. Die Bezugsnorm ist aber nicht mehr § 41 Abs. 1 NNachbG a. F. sondern § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG, in dem die Duldungspflicht geregelt ist.

Satz 2 wird sprachlich an § 37 WHG, der von Eigentümerinnen und Eigentümern und Nutzungsberechtigten handelt, angepasst. Durch die weitere sprachliche Änderung im Hauptsatz wird eine Häufung von Negationen vermieden.

Zu Nummer 6 (§ 43 Satz 1):

§ 43 kann im Grundsatz bestehen bleiben. Der Bundesgesetzgeber hat keine verschuldensunabhängige Schadensersatzpflicht geregelt. Er hat insoweit von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch gemacht.

In der Begründung des Gesetzentwurfs zum Wasserhaushaltsgesetz wird ausgeführt, dass die Schadensersatzregelungen des § 41 Abs. 4 sowie der §§ 89 und 91 Sätze 2 und 3 WHG abschließend sein sollen (BT-Drs. 16/12275 S. 82). Der Anwendungsbereich der Regelungen bezieht sich allerdings nur auf bestimmte Tatbestände. § 41 Abs. 4 WHG regelt abschließend nur Schadensersatzansprüche bei Verletzung der besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung. Sie berühren die Fallgruppen des § 37 Abs. 1 und 2 WHG nicht. Der abschließende Charakter des § 37 Abs. 2 WHG mit der darin geregelten Duldungspflicht steht dem § 43 nicht entgegen. Der Bundesgesetzgeber weist selbst darauf hin, dass bei Verschulden der Eigentümerin oder des Eigentümers oder der oder des Nutzungsberechtigten (in Bezug auf die Veränderungen) auf die allgemeinen zivilrechtlichen Anspruchsgrundlagen zurückgegriffen werden kann (BT-Drs. 16/12275 S. 62). Daraus folgt, dass der Bundesgesetzgeber auch keine abschließende Regelung für die Fälle treffen wollte, in denen bei der Beseitigung der Veränderung Schäden verursacht werden.

Allerdings ist die in § 43 Satz 1 in Bezug genommene Vorschrift des § 41 Abs. 1 durch die Aufhebung weggefallen. Sie ist zu ersetzen durch § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG. Diese Vorschrift regelt im Wesentlichen den zuvor durch den § 41 Abs. 1 geregelten Sachverhalt. Im Übrigen wird sprachlich klargestellt, dass es um den Schaden geht, der durch eine nach § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG zu duldende Beseitigung eines Hindernisses oder einer eingetretenen Veränderung entsteht.

Zu Nummer 7 (§ 44):

In § 37 Abs. 2 Satz 1 WHG wird der Begriff „Ankündigung“ verwendet. Dieser wird übernommen.

Zu Nummer 8 (§ 46 Abs. 2):

Nach der Änderung des § 42 und dem Wegfall des bisherigen § 42 Abs. 1 Satz 1, der die Anzeigepflicht regelte, wird, um die Anzeigepflicht aufrechtzuerhalten, zusätzlich die entsprechende Geltung des § 37 Abs. 1 Satz 1 angeordnet. § 37 Abs. 1 Satz 1 regelt wie der ursprüngliche § 42 Abs. 1 Satz 1 die Pflicht, die beabsichtigte Maßnahme einen Monat vorher anzuzeigen. Der neue Satz 2 wiederholt den weggefallenen § 42 Abs. 1 Satz 2 alt.

Zu Nummer 9 (§ 47):

Buchstabe a (§ 47 Abs. 1 Satz 1)

Nach dem bisherigen Wortlaut des Satzes 1 gilt die Duldungspflicht nicht für den Fall des Anbringens einer Außenwandbekleidung im Sinne des § 21 a Abs. 1, in dem die Baumaßnahme auf dem Grundstück stattfindet, das auch betreten und benutzt werden muss. Der Satz 1 wird ergänzt, damit die Duldungspflicht auch diesen Fall erfasst.

Buchstabe b (§ 47 Abs. 4)

Nach der Änderung des § 42 und dem Wegfall des bisherigen § 42 Abs. 1 Satz 1, der die Anzeigepflicht regelte, wird, um die Anzeigepflicht aufrechtzuerhalten, zusätzlich die entsprechende Geltung des § 37 Abs. 1 Satz 1 angeordnet. § 37 Abs. 1 Satz 1 regelt wie der ursprüngliche § 42 Abs. 1 Satz 1 die Pflicht, die beabsichtigte Maßnahme einen Monat vorher anzuzeigen. Der neue Satz 2 wiederholt den weggefallenen § 42 Abs. 1 Satz 2 alt.

Zu Nummer 10 (§ 49 Abs. 3):

Nach der Änderung des § 42 und dem Wegfall des bisherigen § 42 Abs. 1 Satz 1, der die Anzeigepflicht regelte, wird, um die Anzeigepflicht aufrechtzuerhalten, zusätzlich die entsprechende Geltung des § 37 Abs. 1 Satz 1 angeordnet. § 37 Abs. 1 Satz 1 regelt wie der ursprüngliche § 42 Abs. 1 Satz 1 die Pflicht, die beabsichtigte Maßnahme einen Monat vorher anzuzeigen. Der neue Satz 2 wiederholt den weggefallenen § 42 Abs. 1 Satz 2 alt.

Zu Artikel 2:

§ 4 Abs. 4 NBauO, nach dem eine bauliche Anlage nicht auf mehreren Baugrundstücken gelegen sein darf, ist um einen Satz 2 zu ergänzen, damit die Regelung auf Fälle einer die Voraussetzungen des § 21 a Abs. 1 Nr. 1 bis 3 NNachbG erfüllenden Wärmedämmung nicht anzuwenden ist. Für den Wärmeschutzüberbau nach dieser Vorschrift ist eine Vereinigungsbaulast nicht erforderlich.

Zu Artikel 3:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Die Änderungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung bedürfen keiner Vorbereitung. Das Gesetz soll daher am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten.