

Wichtiger Hinweis:
Nachbarrecht ist Privatrecht. Diese Zusammenstellung
Bietet eine erste Informationsgrundlage, hat aber weder
Anspruch auf Vollständigkeit noch ersetzt sie eine rechtliche
Beratung!



Neckarsulm, 25.03.2026

Hinweise

für die Außenwanddämmung bei grenzständigen Gebäuden

Zu unterscheiden sind folgende Fallgruppen:

1.) Hinweis bei der Überbauung privater Grundstücksgrenzen:

Die Fassadendämmung darf den Nachbarn nur minimal beeinträchtigen. Vor Beginn der Arbeiten müssen Hausbesitzer sicherstellen, dass die Dämmung die Nutzung des Nachbargrundstücks kaum beeinträchtigt. Deshalb ist es erlaubt, dass die Dämmung maximal 25 Zentimeter über die Grundstücksgrenze hinausragt.

Die Regelungen zur Fassadendämmung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks finden sich im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW).

Konkret wird dies im § 7c NRG BW behandelt. In diesem Paragraphen geht es um die Duldungspflicht des Nachbarn bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere bei der Wärmedämmung von Außenwänden.

Auch wenn Sie das Recht klar auf Ihrer Seite haben, empfehlen wir immer vor Beginn einer Maßnahme die Information und das Gespräch mit ihrem betroffenen Nachbarn. Ggf. ist den Eigentümern und dinglich Nutzungsberechtigten des überbauten Grundstücks ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten.

2.) Hinweise bei der Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen:

a) Ohne gleichzeitige Unterbauung des Straßenbaukörpers:

Einer Auskragung der straßenseitigen Außendämmung in dem geplanten Umfang (bis max.30 cm) wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch die Anbringung der Außendämmung nicht behindert werden.
- Es besteht kein Anspruch auf Umbau bzw. bestehender Verkehrseinrichtungen (Schilder, Bepflanzungen)
- Die Durchführung von Reinigungs- und Schneeräumarbeiten darf durch die nachträgliche Anbringung der Außenwanddämmung nicht erschwert werden. Im Falle etwaiger Beschädigungen der Außenwanddämmung, die im Zuge der üblichen Straßenreinigung / Schneeräumung entstehen, können gegenüber der Stadt Neckarsulm nicht geltend gemacht werden.

- Sofern durch die Maßnahme für städtische Bauarbeiten Mehraufwendungen zum Schutz des Überbaus entstehen, sind diese vom Eigentümer des Überbaus (Verursacher) entsprechend vollständig zu tragen.
- Als Ansprechpartnerin bei Rückfragen wäre Frau Julia Hetzler vom Amt für Bürgerservice und Ordnung. Die Kontaktdaten wären. Tel. 07132/35-1302, E-Mail: julia.hetzler@neckarsulm.de

b) Mit gleichzeitiger Unterbauung des Straßenbaukörpers:

Sofern eine Anbringung der Wärmedämmung auch unter der Oberkante des Gehwegniveaus / Straßenniveaus vorgesehen und demnach mit einem Eingriff in den vorhandenen Gehweg / Straßenbelag / die Pflasterung und den Untergrund des öffentlichen Verkehrsraumes verbunden ist, gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Vor Eingriff in den öffentlichen Straßenbelag ist die Ausführung der Bauarbeiten mit dem städtischen Tiefbauamt (Ansprechpartner: Frau Ulrike Küfer Tel.: 07132/35-2412, E-Mail: Ulrike.Kuefer@Neckarsulm.de abzustimmen; dabei ist die betroffene öffentliche Fläche durch den Bauherrn auch auf etwaige Ver- und Entsorgungsleitungen hin zu überprüfen.
- Die Bauarbeiten sind grundsätzlich durch eine Fachfirma auszuführen.
- Die Fertigstellung der Baumaßnahmen ist dem städtischen Tiefbauamt anzuzeigen.
- Durch den Bauherrn ist eine Beweissicherung (zumindest in Form einer Fotodokumentation vor und nach der Baumaßnahme) durchzuführen.
- Bei einem späteren Eingriff in den Straßenbaukörper (Fahrbahn bzw. an die Fassadendämmung anschließender Gehweg) sind Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Neckarsulm wegen möglicher Beschädigungen der über die Grundstücksgrenze hinausragenden Dämmung ausgeschlossen.
- Sofern durch die Maßnahme für städtische Bauarbeiten Mehraufwendungen zum Schutz des Überbaus entstehen, sind diese vom Eigentümer des Überbaus (Verursacher) entsprechend vollständig zu tragen.

3.) Brandschutzrechtliche Anforderungen:

- Die Vorgaben und Anforderungen für die Verwendung von Außenwanddämmungen an Gebäuden ergeben sich aus § 5 Abs.2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (AVOLBO). Danach müssen Außenwandverkleidungen einschließlich Dämmstoffen und Unterkonstruktionen der Baustoffklasse B1 (schwerentflammbar) entsprechen. Dies gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1-3. Hier sind dennoch die Herstellervorgaben des einzusetzenden Wärmeverbundsystems in brandschutztechnischer Hinsicht zu beachten.
- Grundsätzlich sind Außenwanddämmungen im grenznahen Bereich zum Nachbargrundstück - d.h. ab einem Wandabstand von weniger als 2,50 m zur

Grundstücksgrenze – mit Baustoffen der Baustoffklasse A (nicht brennbar) herzustellen; dies gilt auch für Wände, die nicht parallel zur Nachbargrenze verlaufen. Einzelheiten können mit der städtischen Baurechtsbehörde (Frau Schmidt, Tel: +49 7132 35 2108) abgestimmt werden.