

RENVELOPE-Sanierungen

Rechtliche Rahmenbedingungen

in den Bundesländern

August 2025

Im Rahmen des Forschungsprojekts
RENVELOPE – Energy Adaptive
Shell
Konsortialführung AEE INTEC



RENVELOPE

RENVELOPE-SANIERUNGEN – RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEN BUNDESLÄNDERN

Im Rahmen des Forschungsprojekts RENVELOPE – Energy Adaptive Shell

Konsortialführung AEE INTEC

Gefördert im Rahmen der FTI-Initiative „Vorzeigeregion Energie“ (FFG-Nr. 894534)



**VORZEIGEREGION
ENERGIE**

Team:

Dr.MMag. Alexis Mundt

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

August 2025

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

RENVELOPE-Partner sind:



FH JOANNEUM
University of Applied Sciences

**FORSCHUNG
Burgenland**
RESEARCH & INNOVATION

NUSSMÜLLER.ARCHITEKTEN

I • IBW

**TOWERN
3000**

huter
Geberit Gruppe

necom

WIEN ENERGIE

RENOWATE
Effizient. Energetisch. Erneuern.



reenag
REENAG HOLDING GMBH

STROBL
BAU - HOLZBAU - FERTIGHAUS

SOZIALBAU AG

SONNENKRAFT

evon

INHALT

EINLEITUNG	4
1 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Notwendigkeit einer Überschreitung der Baufluchtlinien	5
1.2 Abstandsbestimmungen zum öffentlichen Raum	6
2 ZIVILRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
2.1 Nachbarschaftsrecht gem. ABGB	9
2.2 Zustimmung einholen	9
3 ÄNDERUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN	11
3.1 Baurecht	11
3.2 Zivilrecht	11
3.3 Sonstiger rechtlicher Handlungsbedarf	12
4 ANHANG	13
4.1 Abbildungsverzeichnis	13
4.2 Literatur	13
4.3 Expertengespräche	13
4.4 Beispiel Einwilligung des Nachbarn	14

EINLEITUNG

RENVELOPE-Sanierungen erfordern in vielen Fällen ein Bauen über die Baulinie oder die minimalen Abstandsflächen oder die Grundgrenze zum Nachbarn. Diesbezügliche Regeln sind überwiegend im Baurecht der Länder verankert, betreffen aber auch Nachbarschaftsrecht (Zivilrecht).

Mit dieser Studie im Rahmen von RENVELOPE wird ein Überblick über die jeweiligen Regelungen im Bundesländervergleich vorgelegt.

Die untersuchte Fragestellung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei nachträglichen Wärmedämmmaßnahmen, bei denen bestehende Baufluchtlinien zum öffentlichen Raum oder zum Nachbargrundstück überragt oder Mindestabstände zum Nachbargrundstück unterschritten werden, ist für die intendierte Skalierung von seriellen Sanierungen von maßgeblicher Bedeutung. Zwar liegen keine Daten über den Anteil an Bestandsbauten vor, die die baurechtlich mögliche Grundstücksausnutzung voll ausgeschöpft haben, doch ist davon auszugehen, dass es sich – zumindest im städtischen Raum – um die Mehrheit des Sanierungspotenzials handelt.

1 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Fassadensanierungen sind häufig mit der Problematik konfrontiert, dass eine zusätzliche Wärmedämmung nur bei Überschreiten bestehender Baufluchtlinien möglich ist. Dies betrifft insbesondere die geschlossene Bauweise im städtischen Raum, aber auch jene Gebäude, die an einer oder mehrere Seiten bei Mindestabstand an Nachbargrundstücke angrenzen.

In Österreich ist das Baurecht Ländersache, was bedeutet, dass jedes Bundesland eigene Bauordnungen und Raumordnungsgesetze hat. Es gibt neun unterschiedliche Bauordnungen in den neun Bundesländern.¹ Die OIB-RL 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ wurde 2023 neu aufgelegt und ersetzt die Version von 2019. Bis 2026 ist eine neue Version fällig. Diese Richtlinie behandelt die Problematik der Unterschreitung von Mindestabständen nach Fassadensanierungen zum aktuellen Zeitpunkt (noch) gar nicht.

1.1 NOTWENDIGKEIT EINER ÜBERSCHREITUNG DER BAUFLUCHTLINIEN

Der baurechtliche Handlungsbedarf zur Erleichterung serieller Sanierungen unterscheidet sich nur wenig von jenem, der gegeben ist, um thermisch-energetischer Gebäudesanierungen generell voranzutreiben. Eine Besonderheit ist der etwas größere Platzbedarf gegenüber einem normalen Wärmedämmverbundsystem.

Die Dicken seriell vorgefertigter Außenwand-Elemente liegen meist **in einem Bereich von 28 bis 45 cm**, da sie oft mit hinterlüfteter Fassade ausgeführt werden. Wenn die vorgefertigten Elemente auch Haustechnikkomponenten enthalten, etwa Lüftung oder Bauteilaktivierung und/oder mit ökologisch vorteilhaften Dämmstoffen wie Einblas-Zellulose oder Einblas-Stroh ausgeführt werden, liegt die Dicke eher an der oberen Grenze des genannten Bereichs. Ökologische Dämmstoffe haben im Vergleich zu den in Wärmedämmverbundsystemen vorrangig eingesetzten Produkten aus EPS oder Mineralfaser eine um 10 bis 50% höhere Wärmeleitfähigkeit, so dass für gleich gute U-Werte merklich höhere Dämmstoffdicken notwendig sind.

Um diesem zusätzlichen Platzbedarf Rechnung zu tragen, wurden in den Bauordnungen mehrerer Bundesländer Regelungen erlassen, dass für Wärmedämmungen die Baufluchtlinien und Abstandsflächen überragt werden dürfen, sofern eine ausreichende Breite der Gehsteige gesichert bleibt. Diese maximal zulässigen Überragungen liegen meist bei 20 cm (s. unten).

Für serielle Sanierungen ist eine Adaption der Regelung auf mindestens 30 cm, besser 40 cm dringend notwendig. Auch bei einer Fassadenbegrünung reichen z.B. die 30 cm, die aktuell in Wien möglich sind, nicht aus. *Grünstattgrau*, die österreichische Kompetenzstelle für Bauwerksbegrünung, fordert etwa eine Ausweitung auf 40 cm.² Zweckmäßig wäre eine diesbezüglich länderübergreifend einheitliche Regelung, etwa über die OIB-Richtlinien. Die derzeitigen Regelungen in den einzelnen Bundesländern Österreichs sind durchaus unterschiedlich.

¹ Systematische Darstellung der aktuellen Gesetzesquellen s. https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/bauen/Seite.2260200.html [16.6.2025].

² <https://gruenstattgrau.at> [17.6.2025].

1.2 ABSTANDSBESTIMMUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

Beim Übertreten von Baufluchtlinien zum öffentlichen Raum hin ermöglichen die Länder teilweise Ausnahmen, insbesondere für „nachträglich angebrachten Wärmeschutz“. Diese sind teilweise auch bei der Unterschreitung des Mindestabstands zu Nachbargrundstücken anzuwenden, insofern die Bundesländer solche vorgeben. Zwischen WDVS und seriellen Sanierungen, die auch Haustechnikkomponenten integrieren, wird meist nicht unterschieden.

Tabelle 1 gibt die relevanten Bestimmungen der Bundesländer wieder. Sie befinden sich in unterschiedlichen Rechtsquellen, nicht ausschließlich in den Bauordnungen. Zusammengefasst ist die aktuelle Rechtslage folgendermaßen:

- Am häufigsten wird eine Übertretung von 20 cm erlaubt: K, NÖ, S, T.
- In Vorarlberg sind es seit 2025 bis zu 30 cm, auch in Wien sind 30 cm möglich, wenn eine Kombination von Wärmedämmung und Fassadenbegrünung durchgeführt wird. Eine weitere Begünstigung für Wärmeschutzfassaden, die Haustechnikkomponenten oder Hinterlüftung integrieren, wird in Wien – u.a. auf Initiative des RENVELOPE-Konsortiums – gerade diskutiert.
- Im Burgenland kann die Baubehörde ein Vorspringen über die Baulinie genehmigen. Fixe Maximalausmaße sind nicht vorgesehen.
- Die aus RENVELOPE-Sicht vorteilhafteste Regelung hat derzeit die Steiermark, denn Wärmedämmmaßnahmen dürfen ungeachtet der Abstandsregeln durchgeführt werden, wobei eine Einschränkung bezüglich der Dicke der Dämmung nicht spezifiziert wird.
- Oberösterreich scheint hingegen als einziges Bundesland keine Ausnahmen für Wärmeschutz vorzusehen.

Tabelle 1: Abstandsregelungen bei nachträglich angebrachtem Wärmeschutz in den Bundesländern

	BESTIMMUNGEN	POTENZIELL RELEVANTE RECHTSQUELLEN
B	· § 5 Abs. 1 bis 2 Bgld. BauG enthält generelle Abstandsbestimmungen. · Die Baubehörde kann unter besonderer Berücksichtigung des Anrainer-schutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abwei-chend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bau-ten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, in-nerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist (§ 5 Abs. 3 Bgld. BauG). · Nachträgliche Wärmedämmungen gelten als geringfügige Bauvorha-ben, die kein Bauverfahren voraussetzen. · Gemäß § 5 Abs. 6 des Bgld. BauG kann die Baubehörde für eine nachträgliche Wärmedämmung ein Unterschreiten der in Abs. 1 und 2 angeführten Abstände zu den Grundstücksgrenzen sowie ein Vorsprin-gen über die Baulinie genehmigen, wenn das Ortsbild, die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden.	· § 5 Bgld. Baugesetz 1997 · § 34 Bgld. Bauverordnung 2008 · (Burgenländisches Raumpla-nungsgesetz 2019)

K	· §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften regeln das Thema „Abstände“. · Bereits seit 2012 wird eine Ausnahme für später angebrachten Vollwärmeschutz ermöglicht (Artikel IV Abs. 11 K-BV und Artikel V Abs. 11 K-BO): <i>Wird an ein im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehendes Gebäude ein Vollwärmeschutz angebracht, so darf dieser höchstens 20 cm in die Abstandsfläche ragen.</i>	· Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO) · Kärntner Bauvorschriften 1985 (K-BV) · Kärntner Raumordnungsgesetz 2022
NÖ	· Abstandsbestimmungen sind in den §§ 49-56 der NÖ Bauordnung festgelegt. Häufig ist ein Bauwich vorgegeben, also ein zwingender Abstand zur Grundstücksgrenze. Dadurch ist bereits häufig ein Abstand zu Verkehrsflächen bei bestehenden Gebäuden gegeben. · Gemäß § 52 Absatz 4 NÖ Bauordnung dürfen „Wärmeschutzverkleidungen“ mit bis zu 20 cm Dicke an Gebäuden nachträglich angebracht werden, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden. Diese wirken sich auch nicht auf die Bebauungsdichte aus.	· Niederösterreichische Bauordnung 2014 · Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014
OÖ	· Abstandsbestimmungen sind in §§ 6 und 29 Oö BO 1994, vielmehr aber in § 40 Oö. BauTG geregelt. · § 38 Oö. BauTG widmet sich der nachträglichen Wärmedämmung, eröffnet aber keine Ausnahme zur Unterschreitung der Mindestabstände für solche Vorhaben. · Auch die Bautechnikverordnung 2013 sieht nichts dergleichen vor. · Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist auf das Erfordernis einer Zustimmung der Straßenverwaltung hinzuweisen (§ 18 Oö. Straßengesetz 1991).	· OÖ Bauordnung 1994 · Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013 · Oberösterreichische Bautechnikverordnung 2013 · Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 · Oberösterreichisches Straßengesetz 1991
S	· Abstandsbestimmungen sind in Salzburg in § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) geregelt. · Bewilligungspflichtige Maßnahmen: nachträgliche Wärmedämmungen von Außenwänden bis 20 cm Stärke, allenfalls auch unter Unterschreitung von Abstandsbestimmungen bis zum genannten Ausmaß (§ 2 Abs 2 Z 17 BauPOIG). · Im Bautechnikgesetz finden sich keinen Ausnahmen für nachträglich angebrachten Wärmeschutz.	· Baupolizeigesetz 1997 · Bautechnikgesetz 2015 · Bebauungsgrundlagengesetz · Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 · Salzburger Raumordnungsgesetz 2009
ST	· Abstandsbestimmungen finden sich im Stmk. Baugesetz in § 13. · Bauphysikalische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) dürfen bei bestehenden Gebäuden ungeachtet dieser Abstandsregeln durchgeführt werden (siehe § 13 Abs. 14 Stmk. BG). · Eine Einschränkung bezüglich der Dicke der Dämmung wird nicht spezifiziert: Bei nachträglichen Bebauungen von Nachbargrundstücken sind bei Ermittlung des Gebäudeabstandes (Abs. 1) die bauphysikalischen Maßnahmen nicht zu berücksichtigen. Ein Überbauen der Nachbargrenze ist nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig. Eine Beschränkung bezüglich des Alters des bestehenden Gebäudes ist nicht vorgegeben.	· Steiermärkisches Baugesetz · Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
T	· Abstandsbestimmungen finden sich insbesondere in §§ 5-6 TBO 2022. · In § 71 Abs 7 wird folgender Ausnahmefall spezifiziert: „Wird an ein im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehendes Gebäude ein Vollwärmeschutz angebracht, so darf dieser bis höchstens 20 cm vor die Baufluchtlinie, vor die Baugrenzlinie, mit Zustimmung des Straßenverwalters vor die Straßenfluchtlinie und mit Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Grundstückes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten über die Grenzen des Bauplatzes ragen. Im Fall der Festlegung der besonderen Bauweise darf das für die	· Tiroler Bauordnung 2022 · Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

	Gebäudesituierung festgelegte Höchstaussmaß oder zwingende Ausmaß um höchstens 20 cm überschritten werden. Ein entsprechender Vollwärmeschutz bleibt weiters im Ausmaß von höchstens 20 cm im Rahmen der Abstandsbestimmungen des § 6 Abs. 1, 3, 7 erster Satz, 8 und 10 sowie der Baumasse, der Baumassendichte und der Bebauungsdichte unberücksichtigt.“ Da das Gesetz 2022 eingeführt wurde, gilt die Ausnahme für alle Bestandsgebäude vor diesem Jahr.	
V	§§ 5-7 Baugesetz enthält Abstandsbestimmungen. - Nach § 7 Abs. 1 lit. d Baugesetz dürfen sowohl Abstandsflächen als auch Bauabstände um (mittlerweile: seit 2025) bis zu 30 cm überschritten werden, wenn dies für eine nachträglich angebrachte Dämmung der Außenwände notwendig ist. - Eine Einschränkung bezüglich des Baualters des zu dämmenden Gebäudes besteht nicht. Analoge Regelungen bezüglich der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch zusätzliche Dämmung des Dachs bestehen nicht. - Da die Bauflächenzahl und die Baunutzungszahl in Vorarlberg gemäß §3 und § 4 Baubemessungsverordnung auf Grundlage der Nettogrundfläche bestimmt wird, spielt die Dicke einer Außenwanddämmung keine Rolle bei der Bestimmung der beiden Maßzahlen. Die nachträgliche Außenwanddämmung hat damit keinen Einfluss auf die Überbaubarkeit von Grundstücken.	- Vorarlberger Baugesetz - Vorarlberger Baubemessungsverordnung 2010
W	- Die Wiener Bauordnung regelt in § 79 die Abstandsflächen, die zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Abs. 5 bestimmt, dass <i>„in Gartensiedlungsgebieten die Gebäude auf den Baulosen von der Achse der Aufschließungswege einen Mindestabstand von 4 m aufweisen müssen. Wird das Gebäude nicht unmittelbar an Grundgrenzen errichtet, muss es von diesen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Dieser Abstand ist mit Ausnahme von Nebengebäuden von jeder Bebauung freizuhalten. Für das Anbauen an Grundgrenzen bedarf es nicht der Zustimmung des Eigentümers der Nachbargrundstücksgemeinschaft. Baulose dürfen auch geschlossen bebaut werden.“</i> - Art. V Abs. 5 BO für Wien ermöglicht seit 2023 folgende Ausnahme: „An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBl. für Wien Nr. 4/2020, bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen sowie die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Bei einer Kombination beider Maßnahmen ist ein Übertreten bis 30 cm zulässig. Zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen darf bei diesen Gebäuden die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss um nicht mehr als 30 cm überschritten werden.“ - Es wird also auf alle Bestandsbauten vor 2020 abgestellt.	- Bauordnung für Wien - Wiener Bautechnikverordnung 2023 - Zahlreiche Nebengesetze und Verordnungen, siehe Auflistung unter diesem Link.

Quelle: Baurecht der Länder, eigene Recherche; Expertengespräch Martin Ploss, EIV, 24.7.2025.

2 ZIVILRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bisher wurden nur die baurechtlichen Regelungen der Bundesländer und aktuelle Änderungen behandelt. Die jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer normieren vereinzelt Duldungspflichten der Nachbarn zur Benützung von deren Liegenschaften zur Durchführung von zeitlich begrenzten Bauführungen oder Instandsetzungsarbeiten an Nachbargebäuden, sofern diese ansonsten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sind. Die Benützung der Nachbarliegenschaften ist demnach jedoch nur für zeitlich begrenzte Arbeiten zulässig, nicht aber für dauerhafte Maßnahmen (Haumer-Mörzinger, 2021).

Schwieriger ist die Sachlage bei Wärmedämmungen, die über die Grundgrenze zum Nachbarn ragen würden und somit neben dem Baurecht auch zivilrechtliche Regelungen betreffen. Man denke beispielsweise an Feuermauern, die direkt an eine andere Liegenschaft angrenzen, auf der noch kein Gebäude steht (obwohl von der Widmung her möglich), oder, ein klassischer Fall z.B. in Wien, ein Gebäude angrenzt, das wesentlich niedriger ist als das Gebäude, das wärmegeklämmt werden soll. In diesem Zusammenhang können insbesondere Baumaßnahmen im eng bebauten Stadtgebiet oder an dicht aneinandergrenzenden Bauten Schwierigkeiten bei der Einhaltung der Grenze des Nachbargrundes bereiten und zu Streitfällen wegen Grenzüberbauten führen.

2.1 NACHBARSCHAFTSRECHT GEM. ABGB

Rechtliche Basis stellen die §§ 415 und 418 ABGB in Analogie dar. Hier wird geregelt, wie Sachen, die verarbeitet, vereinigt, vermengt oder vermischt wurden, wieder getrennt werden können und wie die Rechtsfolge vorgegeben ist. § 418 ABGB behandelt die Situation, wenn jemand ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf dessen Grund baut.

Nach allgemeiner Rechtsmeinung gehört die über die Grundgrenze ragende Dämmung zum gedämmten Haus, was eine Wertminderung des Nachbargrundstücks bewirken kann. Geringfügige Grenzüberbauten können gemäß herrschender Rechtsprechung unter Umständen zulässig sein und dazu führen, dass der Eigentümer des Bauwerks Eigentümer auch des überbauten Nachbargrundes wird (Haumer-Mörzinger, 2021). Die Zulässigkeit von Grenzüberbauten ist jedoch einzelfallbezogen zu beurteilen. In einzelnen gerichtlichen Entscheidungen wurden derartige Maßnahmen häufig als „geringfügig“ und damit zulässig beurteilt (Haumer-Mörzinger, 2021). Bei dieser Judikatur handelt es sich allerdings um Fassadenstärken, die das Eigentum des Nachbarn um 10-20 cm verletzen. Für die hier angesprochenen notwendigen 30 cm und darüber hinaus kann daher nicht von „Geringfügigkeit“ gesprochen werden (Expertengespräch Mayer, 16.7.2025).

Es ist jedenfalls zu empfehlen, vertragliche Vereinbarungen mit den Nachbarn abzuschließen und verbüchern zu lassen, bevor mit der Wärmedämmung des Gebäudes begonnen wird.

2.2 ZUSTIMMUNG EINHOLEN

Ragt die Wärmedämmung über das angrenzende Grundstück, braucht der Eigentümer für diesen Überbau die Zustimmung des Nachbarn. Ohne Erlaubnis des Nachbarn darf die Wärmedämmung die Grundstücksgrenze also nicht überragen. Handelt der sanierungswillige Liegenschaftseigentümer ohne dieses Einverständnis, stellt die Verletzung der Grundstücksgrenze einen Eingriff in das Eigentumsrecht

des Nachbarn dar, der vor Gericht die Beseitigung der in sein Grundstück ragenden Wärmedämmung begehren kann (Pesek, 2025).

Der Sanierungswillige befindet sich hierbei in einer schlechten Verhandlungsposition, weil er seinen Nachbar nicht zur Erteilung der Zustimmung zu einer in dessen Grundstück ragenden Wärmedämmung zwingen kann. Denkbar wäre eine Zustimmung des Nachbarn zur Überbauung in Gestalt eines entsprechenden Servituts im Grundbuch. Das wäre die beste, weil rechtssichere Lösung. Eine andere Möglichkeit wäre eine schriftliche Zustimmung. Eine Vorlage dazu wurde von Hans Jörg Ulreich, dem Bauträgersprecher in der WKO, erarbeitet und ist im Anhang (Kap. 4.4) verfügbar. Eine andere Möglichkeit wäre die Ablösung des Teiles des Nachbargrundstückes, das durch die Wärmedämmung überbaut wird (z.B. 30 cm). Ein entsprechendes Angebot zu aktuellen Grundstückpreisen sollte die Obergrenze eines solchen Angebots sein. Mit dem Vermesser müsste ein entsprechender Teilungsplan erstellt werden (Expertengespräch Mayer, 16.7.2025).

3 ÄNDERUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN

Für die intendierte Skalierung serieller Sanierungen mit entsprechenden Dämmstärken sind Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen dringend erforderlich.

3.1 BAURECHT

Anzustreben ist die Aufnahme baurechtlicher Rahmenbedingungen für nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen in die OIB-Richtlinie 6 (2026) mit folgenden funktionalen Bestimmungen:

- a) Definition der Maßnahmen, die die nachfolgenden Ausnahmen bestehender Regelungen rechtfertigen, ggf. abgestuft nach thermisch-energetischer sowie ökologischer Performance.
- b) Zulässigkeit des Überragens bestehender Baufluchtlinien zum öffentlichen Raum hin um mind. 30 cm; Detaillierung zur verbleibenden Gehsteigbreite; ggf. abgestuftes Überragen auf Gehsteigniveau bzw. in den Obergeschoßen.
- c) Zulässigkeit des Überragens bestehender Grenzen zu Nachbargrundstücken: In Abstimmung mit den gem. Kap. 3.2 umzusetzenden zivilrechtlichen Regelungen; Differenzierung nach der Art des Nachbargrundstücks (Widmung; bebaut oder nicht); zulässige Überbauung mind. 30 cm.
- d) Zulässigkeit des Unterschreitens von Mindestabständen zur Grundgrenze unter Berücksichtigung von deren sachlicher Begründung (v.a. Belichtung).
- e) Bei Rechtstexten sollte generell eine neutrale Bezeichnung und Definition der „Wärmedämmung der Außenhülle“ verwendet werden, da Bezeichnungen wie „Vollwärmeschutz“ oft nur mit WDVS in Verbindung gebracht werden. Eine einfache Möglichkeit wäre eine einheitliche Definition über die OIB-Richtlinie *Begriffsbestimmungen*, die die Technologie von seriellen Sanierungen mitberücksichtigt.

3.2 ZIVILRECHT

Schwieriger als die baurechtlichen Rahmenbedingungen ist es, die zivilrechtlichen in den Griff zu bekommen. Doch gibt es vielversprechende Ansätze. Die aus Sicht der Autoren beste Lösung wäre die Anlehnung an in Deutschland praktizierte nachbarschaftsrechtliche Regelungen (Vorschlag a), vorzugsweise über die OIB-Richtlinien im Baurecht der Länder.

a) Orientierung an nachbarschaftsrechtlichen Regelungen in Deutschland

Empfohlen wird eine Anlehnung an deutsche Regelungen (Steves, 2023; Pesek, 2025). Die meisten deutschen Bundesländer haben in ihren Landesgesetzen eine entsprechende Duldungspflicht des Nachbarn verankert: Dient die Maßnahme der nachträglichen Wärmedämmung, dann hat der Nachbar den Überbau unter den im jeweiligen Landesrecht genannten Voraussetzungen zu dulden, zum Beispiel nach § 23a Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW); § 14a Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG); Art. 46a Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches Bayern (BayAGBGB); § 7c Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW).

Beispielhaft sei auf § 16a Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) verwiesen, das durch Knappheit und Präzision besticht:

„§16a Wärmeschutzüberbau der Grenzwand

- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.

- (2) Im Falle des Wärmeschutzüberbaus ist der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwand anbauen will.
- (3) Der Begünstigte des Wärmeschutzüberbaus muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten. Er ist zur baulichen Unterhaltung der wärmegeprägten Grenzwand verpflichtet.“

Nach wie vor besteht auch in Deutschland hinsichtlich der Vereinbarkeit von Landes- und Bundesrecht Unklarheit. Der Bundesgerichtshof hat allerdings in zwei jüngeren Entscheidungen der landesgesetzlichen Duldungspflicht zugunsten des „Überbauers“ entschieden (Steves, 2023). Dem Argument, dass es den Ländern an einer einschlägigen Gesetzgebungskompetenz fehle und die Landesregelung daher gemäß Art. 31 GG („Bundesrecht bricht Landesrecht“) nichtig sei, erteilte der BGH eine Absage.

b) Temporäre Duldung

Diese von Hans Jörg Ulreich erarbeitete Kompromisslösung bezieht sich auf die geltende Regelung in Wien, dass das Aufstellen eines Gerüsts auf dem Nachbargrundstück vom Nachbar zu dulden ist. Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung soll analog behandelt werden, quasi als temporäre Maßnahme. Wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, wird die Wärmedämmung auf Kosten des Errichters im nötigen Ausmaß wieder entfernt. Das ist technisch unkompliziert möglich und würde in Wien zu Vereinfachungen führen. Anzustreben wäre aber eine bundeseinheitliche Regelung entweder baurechtlich über die OIB-Richtlinien oder zivilrechtlich über das ABGB.

c) Vollwärmeschutz als Dämmfuge

Denkbar ist auch eine nur dünne Dämmung von z.B. 5 cm, die als Dämmfuge aufzufassen wäre. Eine solche braucht es ohnehin zwischen den Häusern, v.a. aus Gründen der Erdbebensicherheit.

3.3 SONSTIGER RECHTLICHER HANDLUNGSBEDARF

Nach geltendem Recht bedarf es bei benachbarten Wohnungseigentumsobjekten für freiwillige Vereinbarungen zur Überbauung der Grundgrenze für eine Wärmedämmung der Zustimmung von 100 Prozent der Eigentümer:innen, was in der Praxis fast unmöglich zu erreichen ist. Hier wäre eine Anpassung der Quorumregelungen wünschenswert, dass derartige Maßnahmen mit qualifizierter Mehrheit gem. § 24 (4) beschlossen werden können.

4 ANHANG

4.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Abstandsregelungen bei nachträglich angebrachtem Wärmeschutz in den Bundesländern

6

4.2 LITERATUR

Alle einschlägigen Rechtsmaterien in geltender Fassung.

IIBW (2023): Hebel zur Forcierung der Eigenheimsanierung (Wien: IIBW, in Kooperation mit der ARGE Baugeswerbe NÖ, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2291).

EC (2024c): Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (Europäisches Parlament und Europäischer Rat), In: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32024L1275> (abgerufen am 08.11.2024; 12:00)

Haumer-Mörzinger, J. (2021): Ist das Überbauen der Grenze des Nachbargrundes zulässig? Cerha Hempel Rechtsanwälte GmbH [<https://www.rechtambau.at/ist-das-ueberbauen-der-grenze-des-nachbargrundes-zulaessig/>].

IBR&I (Institute of Building Research & Innovation) (2020): Bestandsgebäude gasfrei machen; Untersuchung der technischen Möglichkeiten Bestandsgebäude gasfrei machen (Wien: im Auftrag der MA20 Energieplanung Wien).

Oberhuber, A. (2024): Drei rechtliche Stellungnahmen zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten. In: Amann/Struber (Hrsg.) (2024): Österreichisches Wohnhandbuch (Wien: Linde-Verlag).

Passivhaus Institut (2016): Kriterien für den Passivhaus-, EnerPHit- und PHI-Energiesparhaus-Standard (Passivhaus-Institut Darmstadt) [https://www.ibo.at/fileadmin/ibo/documents/enerphit_gebaeudekriterien_de.pdf]

Pesek, R. (2025): Grundstücksüberschreitende Wärmedämmung. In: Recht & Service. OIZ, Hg. Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder.

Steves, V. (2023): Grenzüberschreitende Wärmedämmung. In: Deutsches Architektenblatt 01-02.2023. [<https://www.dabonline.de/recht/waermedaemmung-grundstuecksgrenze-erlaubt-nachtraeglich-baurecht-ueberbau/>]

WKO Wien (2022): Forderungen der Wirtschaftskammer Wien. Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder an die kommende Bauordnungsnovelle in Wien (Wien: WKO).

4.3 EXPERTENGESPRÄCHE

- Mag. Johannes Mayer, Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, 16.7.2025
- Mag. Hans Jörg Ulreich, Bautensprecher der WKO, 23.7.2025
- DI. Arch. Martin Ploss, EIV, 24.7.2025

VEREINBARUNG