



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Regierungen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
IIB4-4101-010/10

Bearbeiter

München
04.02.2011

Baurechtliche Behandlung von Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO sind Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern verfahrensfrei. Da die Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung befreit, die jeweils maßgeblichen materiellrechtlichen Anforderungen zu beachten (Art. 55 Abs. 2 BayBO), stellt sich insbesondere häufig die Frage, ob zugunsten solcher Maßnahmen Ausnahmen und Befreiungen von Bauplanungsrecht (§ 31 BauGB) oder Abweichungen von Bauordnungsrecht (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) zugelassen werden können (Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO). Hierzu geben wir die folgenden Hinweise:

1. Bauplanungsrecht

1.1 Geltungsbereich von Bebauungsplänen

1.1.1 *Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)* können Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) entgegenstehen, weil durch die Wärmedämmung Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) oder Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) überschritten werden, an die angebaut werden muss bzw. die nicht überbaut werden dürfen. Berührt sein können ferner Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO), da alle hierfür verwendeten Maßgrößen auf die Außenmaße der Gebäude abstellen (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO: Grundfläche/Grundflächenzahl, § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO: Geschossfläche/Geschossflächenzahl, § 21 Abs. 2 Satz 1 BauNVO: Baumassenzahl). Dasselbe gilt für Festsetzungen der Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO). Berührt sein können schließlich Festsetzungen über die Bauweise, die darüber entscheiden, ob an die Grenze gebaut werden muss oder von dieser die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsfläche einzuhalten ist (zur strikten Orientierung der Bauweise an der Grundstücksgrenze BVerwG, Urt. v. 24.02.2000 – 4 C 12.98: Doppelhaus).

1.1.2 Die *unmittelbar auf der BauNVO beruhenden Möglichkeiten zur Zulassung von Ausnahmen* reichen zur Bewältigung der hier auftretenden Probleme häufig nicht aus: Die zur Prüfung gestellten Abweichungen werden mindestens nicht immer als nur geringfügig (vgl. § 18 Abs. 2 BauNVO: Höhe; § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2, Satz 4 Nr. 1: Grundfläche) einzustufen sein. Feste Maßgrößen lassen sich insoweit nicht angeben. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist geringfügig, wenn sie bei natürlicher Betrachtungsweise nicht wesentlich ins Gewicht fällt, wenn der Unterschied in der Höhenentwicklung nicht augenfällig ist. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist geringfügig, wenn sie im Vergleich zur insgesamt vorhandenen zulässigen Grundfläche nicht wesentlich ins Gewicht fällt.

1.1.3 Bei der Entscheidung über die Zulassung von *Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)* ist von folgenden Erwägungen auszugehen:

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, *Gründe des Wohls der Allgemeinheit* die Befreiung erfordern und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Regelung ermöglicht es, Gemeinwohlgründen Rechnung zu tragen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Gemeinde nicht bekannt oder ihr zwar bekannt waren, denen aber das ihnen heute zukommende Gewicht damals noch nicht beigemessen wurde. Das trifft auf die im allgemeinen Interesse liegenden Ziele der Energieeinsparung und des Klimaschutzes bei älteren Bebauungsplänen zu. Als „älter“ in diesem Sinn werden – in Anlehnung an die Übergangsregelungen der §§ 25a ff. BauNVO – Bebauungspläne angesehen werden können, deren Entwurf vor dem 01.10.2009 (Inkrafttreten der aktuellen Fassung der EnEV) letztmals öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) worden ist.

Die Befreiung ist auch im Sinn der Vorschrift im Interesse dieser Gemeinwohlgüter *erforderlich*, nämlich „vernünftigerweise geboten“, wobei allerdings auch die Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit anderer Lösungen in die Betrachtung einzubeziehen sind (so zuletzt BVerwG, Beschl. v. 05.02.2004 – 4 B 110.03). Von solchen Befreiungen werden die *Grundzüge der Planung* nicht schon deshalb berührt, weil sie auf mehreren oder gar allen Grundstücken im Plangebiet in Betracht kommen; in der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist auch eine rein quantitative, an dem Ausmaß der Abweichung orientierte Betrachtung vorgenommen worden (BVerwG, Urt. v. 19.09.2002 – 4 C 13.01: Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 4,8 % unbedenklich). Das Erfordernis der *Würdigung nachbarlicher Interessen* hindert auch bei nachbarschützenden Festsetzungen die Erteilung von Befreiungen nicht. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Die Zustimmung des Nachbarn kann zwar ein wichtiges Indiz zugunsten einer Befreiung sein, sie darf aber nicht generell als Voraussetzung für eine Befreiung gefordert werden.

1.2 Nicht beplanter Innenbereich

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nicht beplanter Innenbereich) kann hinsichtlich der Merkmale des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, jedenfalls faustregelartig davon ausgegangen werden, dass sich i. S. des § 34 Abs. 1 Satz 1

BauGB in die umgebende Bebauung alles einfügt, was – das Vorliegen eines Bebauungsplans unterstellt – im Wege der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden könnte (BVerwG, Urt. v. 23.04.1969 – IV C 12.67; v. 18.10.1974 – IV C 77.73; v. 04.05.1979 – 4 C 23.76; v. 15.01.1982 – 4 C 58.79).

2. Bauordnungsrecht

2.1 Abstandsflächen

Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und/oder Dächern führen zu einer Verlagerung der Außenwand, vor der die Abstandsfläche liegen muss (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO) und/oder zu einer Vergrößerung der für die Tiefe der Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 ff. BayBO). Hat dies zur Folge, dass die erforderliche Abstandsfläche nicht mehr – wie regelmäßig erforderlich – auf dem (Bau-) Grundstück selbst untergebracht werden kann, kommt die Zulassung einer *Abweichung* (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) in Betracht. Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO kann eine Abweichung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist. Dabei stellen die öffentlichen Belange nicht nur eine Schranke, sondern ggf. auch einen Rechtfertigungsgrund für die Zulassung einer Abweichung dar. Diese öffentlichen Belange sind nicht auf Gesichtspunkte des Bau- und Bodenrechts beschränkt. Für die Zulassung einer Abweichung spricht daher nicht nur das private Interesse des jeweiligen Bauherrn an der nachträglichen Wärmedämmung, sondern auch das öffentliche Interesse an Energieeinsparung und Klimaschutz. Dabei schlagen die Interessen des Bauherrn stärker zu Buche, wenn er gesetzlich zu einer Nachbesserung des Wärmeschutzes verpflichtet ist und sowohl bautechnisch machbare als auch wirtschaftlich zumutbare Alternativen zur Außenwärmedämmung nicht bestehen. Welches Gewicht den Interessen des Nachbarn zukommt, hängt in erster Linie von der tatsächlichen Beeinträchtigung der abstandsflächenrechtlichen Schutzgüter wie namentlich Belichtung und Belüftung ab; sie werden mindestens stärker wiegen, wenn der Bauherr bereits

mit dem vorhandenen Bestand die abstandsflächenrechtlichen Anforderungen nicht einhält. Zur Bedeutung der Nachbarzustimmung s. o. 1.1.3 a. E.

2.2 Brandschutz

Wird eine Gebäudeabschlusswand an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet, ist sie nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO – vorbehaltlich der dort beschriebenen Ausnahmen – grundsätzlich als Brandwand auszuführen. Wird auf eine solche Brandwand nachträglich eine Wärmedämmung aufgebracht, muss dabei die Brandwandeigenschaft erhalten bleiben. Das setzt voraus, dass nur nichtbrennbare Baustoffe verwendet werden. Dies gilt auch, wenn

- die auf die Brandwand aufgebrachte Wärmedämmung teilweise auf dem Nachbargrundstück liegt,
- auf eine nicht als Brandwand ausgebildete Wand nachträglich eine Wärmedämmung mit der Folge aufgebracht wird, dass (erstmal) der Abstand nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO unterschritten wird.

Die Zulassung einer Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Wir bitten, die nachgeordneten Behörden in geeigneter Weise zu unterrichten. Die Landratsämter bitten wir, im Hinblick auf Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO die kreisangehörigen Gemeinden, die nicht untere Bauaufsichtsbehörden sind, zu informieren. Die Landesrechtsanwaltschaft Bayern, der Bayerische Gemeindetag, der Bayerische Städtetag und der Bayerische Landkreistag erhalten Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Simet
Ministerialdirigentin