

Nachträglich Dämmen – mit Recht!

Text: Jutta Heinkelmann



Die BayBO-Novelle vom Februar dieses Jahres macht's möglich: Nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 30 cm aufweisen und mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Zudem sind – und das schon länger – Außenwandbekleidungen und Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, verfahrensfrei (Art. 57 Abs 1 Nr.11 e, f BayBO). Wichtig ist, dass Verfahrensfreiheit nicht heißt, dass die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, nicht eingehalten werden müssten (Art. 55 Abs. 2 BayBO), also z. B. Anforderungen seitens des Abstandsflächenrechts, des Brandschutzes, der Baugestaltung oder aufgrund örtlicher Bauvorschriften bzw. der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Auch müssen ggf. andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen eingeholt werden, wie z.B. eine denkmalrechtlich-erlaubnis. Hinsichtlich der Abstandsflächen eröffnet zumindest die oben genannte neue Regelung Spielräume, gerade dann, wenn bei Errichtung von Gebäuden die Abstände voll ausgeschöpft wurden.

Jetzt vom Bauordnungsrecht zum Bauplanungsrecht: Was tun, wenn die nachträglichen Dämmmaßnahmen nicht den Festsetzungen eines B-Plans oder den Anforderungen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechen? Nach den 2011 ins BauGB eingeführten Sonderregelungen des § 248 können genau für diese energetischen Sa-

nerungsmaßnahmen Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, von der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt werden. Und: In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) kann zudem vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden. Diese Abweichungen gelten unmittelbar kraft Gesetzes, also unabhängig einer behördlichen Zulassungsentscheidung. Voraussetzung ist jedoch immer, dass die Abweichungen geringfügig, mit den nachbarlichen Interessen und den baukulturellen Belangen vereinbar sind. Das Bauministerium führt hierzu in seinem Schreiben vom 29.07.2011 aus: „Die Vorschrift (§ 248 BGB) gilt für alle bestehenden Gebäude ohne zeitliche Einschränkung, d. h. auch für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Gesetzes errichtet werden. Als geringfügig im Sinn von Satz 1 kann faustregelartig eine nachträgliche – ausreichende – Wärmedämmung mit einer Tiefe von 25 cm angesehen werden“.

Zu guter Letzt noch ein Blick ins zivile Recht: Auch hier wurden 2012 Hürden abgebaut, denn unter Umständen kann sogar ein Überbau auf des Nachbarn Grund zugelassen werden, z. B. bei der nachträglichen Dämmung eines grenzständigen Gebäudes. Hier ist Art. 46 a BayAGBGB hervorzuheben. Demnach hat der Eigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks zu dulden, dass die auf einer vorhandenen Grenzmauer oder Kommunmauer nachträglich aufgebraute Wärmedämmung und sonstige mit ihr in Zusammenhang stehenden untergeordnete Bauteile auf das Grundstück übergreifen, soweit und solange diese erstens die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und die zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindert, zweitens die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und drittens eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch Außendämmung mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann (Stichwort: Innendämmung). Hier kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an.

Aber Achtung! Das alles gilt nur für die nachträgliche Dämmung eines bestehenden Gebäudes, nicht für den Neubau!



Novelliert:

DIN 18015-2 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung

Die neu im Oktober veröffentlichte DIN 18015 regelt die Art und den Umfang der Mindestausstattung elektrischer Anlagen in Wohngebäuden – vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus. Für Gebäude mit vergleichbaren Anforderungen ist die Norm sinngemäß anzuwenden