

## **EUROVERMESSUNG**

### **Newsletter 06/08**

#### **Wärmedämmung verfahrensfrei ?**



In dem soeben erschienen „amtlichen“ Kommentar zur Bauordnung für Berlin werden von der Richterin am 2. Senat des OVG Berlin-Brandenburg Dr. Cornelia Broy-Bülow einige interessante Ausführungen im Zusammenhang mit dem Abstandsflächenprivileg von Außenwandbekleidungen zum Zwecke der Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden im § 6 Abs.6 Satz 1 Nr.3 gemacht.

Nach diesen Ausführungen sind Außenwandbekleidungen, die ausschließlich zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden angebracht werden als **Anlage der technischen Gebäudeausrüstung** zu betrachten. Diese Anlagen können wiederum nach § 62 Abs. 1

Nr. 2 b **verfahrensfrei** errichtet werden.

Allerdings stehen diese Ausführungen im Widerspruch zur Kommentierung des § 62 Abs.1 Nr. 10 d. Dort wird von einem anderen Kommentator ausgeführt, dass die nachträgliche Anbringung von „Außenwandbekleidungen“ (Wärmedämmverbundsystemen) lediglich auf Gebäude der der Gebäudeklassen 1 und 2 beschränkt ist.

Eine derartige Beschränkung führt allerdings regelmäßig zu einigem Unverständnis beim Bauherrn, da derartige Gebäude eher selten von nachträglichen Dämmmaßnahmen betroffen sind. Für alle anderen Gebäude gilt die Genehmigungsfreistellung oder das vereinfachte **Baugenehmigungsverfahren**, was naturgemäß mit zusätzlichem bürokratischen Aufwand und entsprechenden Kosten verbunden ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat aber angekündigt, die Bauordnung kurzfristig anzupassen und die Verfahrensfreiheit bis zur Hochhausgrenze auszudehnen.

## Baurecht vs. Energiesparen

Zunehmend treten vor allem bei der nachträglichen Dämmung von Gebäuden, die insbesondere durch die **EnEV** gefordert wird, Konflikte zwischen dem gesellschaftlich unumstrittenen Ziel der Energieeinsparung, dem geltenden Baurecht und dem Eigentumsrecht auf.

**Eigentumsrechtliche Probleme** sind immer dann zu erwarten, wenn zum Beispiel in Baulücken die Giebelwände gedämmt werden sollen. In diesen Fällen ist fast immer davon auszugehen, dass durch die Dämmung ein Überbau auf dem Nachbargrundstück entsteht. Dieser Konflikt ist nur im Zusammenwirken mit dem Nachbarn zu lösen. Im Einzelfall kann es dazu führen, dass durch den Nachbar entsprechende Maßnahmen verhindert werden.



**Planungsrechtlich** besteht das Problem, dass durch die zusätzliche Wärmedämmung eine GFZ-Erhöhung verursacht wird. Im Schrifttum waren in der Vergangenheit gelegentlich unterschiedliche Auffassungen vertreten worden, ob ein Vollwärmeschutz bei der GFZ-Ermittlung zu berücksichtigen sei oder nicht. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 07.06.2006 (BVerwG 4 C 7.05) unmissverständlich klargestellt, dass es aus seiner Sicht keine plausiblen Gründe dafür gibt bei der GFZ-Berechnung lediglich auf die Rohbaumaße abzustellen.

*Die Verkehrsanschauung bezeichnet Bauteile, die sich vor der eigentlichen Gebäudekonstruktion befinden und die der Witterung ausgesetzte Gebäudehülle bilden, als Fassade und zählt Fassaden zu den Gebäudebestandteilen. Dazu gehört auch eine wärmegeämmte Vorhangfassade. Ihre Außenkante ist Bezugspunkt des Außenmaßes.*

*Stellt § 20 BauNVO auf die Außenmaße des Gebäudes ab, ist auch der Vollwärmeschutz, der das Wohnen innerhalb des Gebäudes ermöglicht und inzwischen nach der EnEV vorgeschrieben ist, mitzurechnen, beschneidet er doch wie das Mauerwerk selbst die Freifläche.*

Im Ergebnis führt diese Klarstellung dazu, dass bei unveränderten planungsrechtlichen Festsetzungen bei Einhaltung der EnEV eine geringere Nutzfläche errichtet werden kann. Vermutlich waren diese Folgen dem Bundesgesetzgeber bei der Formulierung der EnEV nicht klar. Dieses Problem ist aber nur durch eine entsprechende Anpassung der BauNVO

zu lösen. Allerdings sind bisher in dieser Richtung keine Initiativen ergriffen worden, so dass eine Verbesserung nicht absehbar ist.

Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang auch die gebührenrechtliche Problematik. Da gerade in den innerstädtischen Bereichen die Grundstücke in der Regel bereits stärker bebaut sind, als planungsrechtlich zulässig ist, wird praktisch in jedem Fall eine **Befreiung** von der planungsrechtlichen Festsetzung der GFZ erforderlich

Gerade die **Gebühren** für eine Überschreitung der GFZ bieten in Berlin ein nicht unerhebliches Konfliktpotenzial, das schon verschiedene Gerichte beschäftigt hat. Allerdings hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits angekündigt, dass durch eine entsprechende Änderung der Baugebührenordnung weitestgehend auf eine Gebührenpflicht im Zusammenhang mit Dämmmaßnahmen verzichtet werden soll.

## **Festsetzung von Baugrenzen**

In einem Verfahren hatte sich das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit der Zulässigkeit der Festsetzung von Baugrenzen im Sinne einer **Baukörperausweisung** im allgemeinen Wohngebiet zu befassen. In dem Urteil vom 11.10.2007 (OVG 2 A 7.06) hat das Gericht einige grundsätzliche Feststellungen hinsichtlich der Zulässigkeit getroffen.

Danach bedarf die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs.1 und 3 BauNVO zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen als die Bebaubarkeit einschränkende planungsrechtliche Regelung in jedem Fall einer städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen müssen **städtebaulich motiviert** sein. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete bedarf es gewichtiger städtebaulicher Belange für Baugrenzenfestsetzungen, die die bebaubaren Grundstücksflächen verengend festschreiben.

Eine Planung, die sich ohne weitere städtebauliche Rechtfertigung darin erschöpft, zum Beispiel die vorhandene Bebauung vor Änderung durch eine Festschreibung des Bestandes zu bewahren, ist abwägungsfehlerhaft.

Die Festsetzung von Baugrenzen im Sinne einer Baukörperausweisung führt immer zu einer erheblichen Beeinträchtigung der privaten Belange des Eigentümers, da sie ihn bei jeder künftigen Bebauung auf einen bestimmten Grundriss festlegt.

Nach den Ausführungen des Oberverwaltungsgerichtes ist die Festsetzung einer Baugrenze mit dem Zweck einen bestimmten Abstand der Bebauung zu einer Straße zu gewährleisten unter dem Gesichtspunkt der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Regel ein zulässiger städtebaulicher Grund. Eine weitergehende Einschränkung innerhalb eines Grundstücks bedarf aber der ausdrücklichen städtebaulichen Rechtfertigung, warum gerade ein derartiger „Baukörper“ und nicht ein anderer Grundriss zwingend für die städtebauliche Zielsetzung erforderlich ist.

## Neue Ausführungsvorschriften

In den letzten Monaten wurden neu zwei Ausführungsvorschriften und eine Erläuterung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegeben.

Im Januar 2008 erschienen die Erläuterungen zum **Kriterienkatalog** nach § 13 Abs.4 BauVerfVO. Dort werden einzelne Begriffe des Kriterienkatalogs erläutert, nach dem der Standsicherheitsnachweis bauaufsichtlich geprüft sein muss.

Am 1. Mai 2008 sind sie Ausführungsvorschriften Liste der Technischen Baubestimmungen (**AV LTB**) in Kraft getreten. Damit wurden die in der Anlage der Vorschrift enthaltenen technischen Regeln als **Technische Baubestimmungen** eingeführt.

Am 1. Juni 2008 sind die Ausführungsvorschriften zu § 52 BauOBln (**AV Mustervorschriften**) in Kraft getreten. Bei der Prüfung der Bauanträge und Brandschutznachweise für Sonderbauten und großen Garagen hat die Bauaufsicht bzw. der Prüflingenieur eine Ermessensentscheidung nach § 52 BauOBln zu treffen, ob besondere Anforderungen erforderlich oder Erleichterungen möglich sind. Diesem Ermessen sind ab sofort die Mustervorschriften der Bauministerkonferenz zu Grunde zu legen.

Die jeweiligen Texte der Verordnungen können wie gewohnt von der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>

herunter geladen werden.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablenz-Straße 19  
13403 Berlin (Reinickendorf)  
Tel (030) 3198 1713  
Fax (030) 3198 1714  
E-mail: [info@eurovermessung.de](mailto:info@eurovermessung.de)