
Hinweise zu § 172 (4) Nr. 1a Baugesetzbuch (BauGB)

Bauliche oder anlagentechnische Mindestanforderungen für Bestandsgebäude nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Milieuschutzsatzungsgebieten

Nach § 172 Abs. 4 Nr. 1a BauGB ist die Änderung einer baulichen Anlage dann zu genehmigen, wenn die Änderung einer Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV dient. Bei der Beurteilung ist dabei die jeweils aktuell gültige EnEV heranzuziehen. Eine energetische Sanierung ist immer dann zu genehmigen, wenn sie rechtlich zwingend erforderlich ist.

Regelungen zu Bestandgebäuden treffen die §§ 9 bis 12 der EnEV, zwingende Vorschriften finden sich dabei in den §§ 9 und 10 EnEV.

Anforderungen des § 10 EnEV

Nach der EnEV sind für bestehende Gebäude Mindeststandards auch dann einzuhalten, wenn keine Sanierung, Anbau, Umbau oder Ausbau geplant sind. Diese Mindeststandards sind in § 10 EnEV geregelt und sind, falls diese nicht eingehalten werden, innerhalb bestimmter Fristen nachzurüsten.

Zu den folgenden Nachrüstungen sind Eigentümer nach der Energieeinsparverordnung verpflichtet:

1. Erneuerung der Heizkessel (10 Abs. 1 EnEV)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre alten Heizkessel, die flüssigen oder gasförmigen Brennstoff nutzen, nach dem Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben.

Diese Verpflichtung gilt nicht für

- Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel,
- Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 KW oder mehr als 400 KW,
- Heizkessel für besondere Brennstoffe,
- Anlagen, die nur Warmwasser zubereiten, oder für Küchenherde, Heizgeräte, die hauptsächlich für einen Raum ausgelegt sind und die auch Warmwasser für die Zentralheizung oder für sonstige Gebrauchszwecke liefern.

2. Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen (10 Abs. 2 EnEV)

Eigentümer müssen dafür sorgen, dass bisher ungedämmte und zugängliche Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie deren Armaturen in unbeheizten Räumen gedämmt sind.

3. Dämmung von Decken zu unbeheizten Dachböden (10 Abs. 3 EnEV)

Die Eigentümer von Wohngebäuden müssen dafür sorgen, dass die Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum gedämmt sind. Diese Dämmungen sind aber nicht erforderlich, wenn der Dachraum selbst ausreichend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz entspricht.

Die o.g. Verpflichtungen gelten auch für die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, die jährlich mindestens vier Monate mit mindestens 19 Grad Celsius (°C) beheizt werden.

Eine generelle Nachrüstungsverpflichtung für weitere Bauteile besteht nach der Energieeinsparverordnung nicht.

Anforderungen des § 9 EnEV

Bei Änderung von Außenbauteilen formuliert § 9 EnEV Anforderungen an die energetische Qualität des Bauteils und des Gesamtgebäudes. Außenbauteile im Sinne der EnEV sind:

1. Außenwände
2. Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer
3. Außentüren
4. Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizte Dachräume
5. Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Räume (mit Ausnahme von Dachräumen) sowie Decken nach unten gegen Erdreich, Außenluft oder unbeheizte Räume
6. Vorhangfassaden

Diese Anforderungen gelten jedoch erst dann, wenn die Fläche der geänderten Bauteile mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft (§ 9 Abs. 3 EnEV).

Im Einzelfall ist nachzuweisen, dass die Änderung eines Außenbauteils (z.B. die Erneuerung des Außenputzes oder der Austausch von Fenstern) zwingend und auf einer entsprechenden Fläche, also mehr als 10 % notwendig ist. Ein zwingender Grund kann dabei jedoch nicht in der beabsichtigten energetischen Optimierung des Gebäudes liegen. Gleiches gilt, wenn die Änderung nur dazu dienen soll, sie mit einer energetischen Sanierung zu verbinden.

Besitzt ein Gebäude allerdings auf mehr als 10 % der Fensterflächen eine Einfachverglasung, kann regelmäßig ein Austausch der Fenster auf ein aktuelles energetisches Niveau zugelassen werden. Das trifft besonders dann zu, wenn andere Anforderungen an die Fenster wie etwa der ausreichende Schallschutz damit erfüllt werden können.

Ausnahme für Baudenkmäler

Ausnahmen von den (Mindest)Anforderungen sieht § 24 Abs. 1 EnEV für Baudenkmäler und besonders erhaltenswerter Bausubstanz vor. Hier müssen die o.g. Anforderungen nicht einhalten werden, wenn hierdurch die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite www.bauaufsicht-frankfurt.de.