

**Verwaltungs- und Wirtschafts-  
Akademie (VWA) Nürnberg**

**Betriebswirt / Verw. Betriebswirt /  
Informatik-Betriebswirt (VWA)**

**4.4 Grundlagen der Immobilien-  
wirtschaft I - Wahlpflichtfach -**

**1. Bauordnungsrecht (BayBO)**

**2. Denkmalschutzrecht (DSchG)**

**3. Naturschutzrecht  
(BaumSchVO)**

**4. Energieeinsparrecht (EnEV)**

**Dozent:**

Dipl.-Ing. Gerhard Steinmann  
Bauordnungsbehörde Nürnberg  
Tel.: (0911) 2 31-43 70  
gerhard.steinmann@stadt.nuernberg.de

**Inhaltsübersicht:**

- 1. Bauordnungsrecht (BayBO)**
  - 1.0 Einleitung
  - 1.1 Anwendungsbereich und Begriffe der BayBO
  - 1.2 Behörden und Verfahren
  - 1.3 Materielles Bauordnungsrecht
  - 1.4 Gemeinde und Nachbarn im bauaufsichtlichen Verfahren
  - 1.5 Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn
- 2. Denkmalschutzrecht (DSchG)**
- 3. Naturschutzrecht**
  - 3.1 Baumschutzverordnung
- 4. Energieeinsparrecht**
  - 4.1 Energieeinsparverordnung (EnEV)
  - 4.2 Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung EnEV (ZVEnEV)

# 1. Bauordnungsrecht (BayBO)

## 1.0 Einleitung:

**Informationen zum Bauordnungsrecht** auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums des Innern:  
<http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/>

Den Text der BayBO und auch den *Entwurf des Gesetzes zur Deregulierung des Bauordnungsrechts (BODerG)* findet man dort unter 1. Bayerische Bauordnung, Baugesetzbuch.

Die Broschüre „**Starthilfe für Bauherren**“ gibt es unter 4. Mehr zum Thema; dort ebenfalls Bauantragformulare sowie Gesetze und Verordnungen (i. d. R. als pdf-Dateien zum Download).

**Grundsatz der Baufreiheit** gemäß **Art. 14 GG** (Eigentumsrecht); Inhalt und Schranken werden jedoch durch die Gesetze bestimmt.

Das öffentliche Baurecht (insbesondere das Bauplanungs- und **Bauordnungsrecht**) gibt Antworten auf die folgenden Fragen:

- Wo darf gebaut werden?
- Was darf gebaut werden?
- **Wie darf gebaut werden?**
- **Wer ist zuständig für die Beantwortung dieser Fragen?**

## 1.1 Anwendungsbereich und Begriffe der BayBO

### Art. 1 BayBO Anwendungsbereich:

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) **gilt**

- für **alle baulichen Anlagen und Bauprodukte**,
- für **Grundstücke** sowie für **andere Anlagen und Einrichtungen**, an die nach diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

Sie **gilt nicht**

- für **Anlagen des öffentlichen Verkehrs** sowie ihre Nebenanlagen und Nebenbetriebe, **ausgenommen Gebäude an Flugplätzen**.

### Art. 2 BayBO Begriffe:

**Bauliche Anlagen (Abs. 1)** sind

- mit dem Erdboden fest verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen,
- ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung,
- Aufschüttungen (Abgrabungen sind jetzt im BayAbgrG geregelt),
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
- Camping- und Wochenendplätze,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

**Vorhabensarten (Abs. 4):**

- Vorhaben geringer Schwierigkeit,
- Vorhaben mittlerer Schwierigkeit,
- Sonderbauten.

Es gelten hierbei **unterschiedliche Anforderungen** an den **Prüfumfang** und an die **bautechnischen Nachweise**.

(zu 1.1)

### **Definition des Vollgeschosses**

Für das Bauplanungsrecht des Bundes gilt jeweils die (nicht einheitliche) Vollgeschoss-Definition nach der Landesbauordnung (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

### **Art. 2 Abs. 5 BayBO:**

*„<sup>1</sup> Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*„<sup>2</sup> Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

Der Vollgeschoss-Begriff ist „**dynamisch**“, d. h. es gilt immer die aktuelle Definition gemäß der Landesbauordnung (bei uns: BayBO).

## **1.2 Behörden und Verfahren**

### **Zuständigkeit:**

Sachlich und örtlich zuständig ist die „**untere Bauaufsichtsbehörde**“ gemäß Art. 59 bzw. Art. 61 Abs. 1 BayBO, **die Kreisverwaltungsbehörde** (Landratsamt, kreisfreie Stadt oder sonstige leistungsfähige kreisangehörige Gemeinde). Die Bauaufsichtsbehörden sind ausreichend mit geeigneten **Fachkräften** zu besetzen.

**Höhere Bauaufsichtsbehörde** ist die **Regierung, oberste Bauaufsichtsbehörde** in Bayern ist das **Staatsministerium des Innern** (Art. 59 BayBO).

Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde sind **Staatsaufgaben im übertragenen Wirkungskreis**; deshalb werden die Verwaltungsverfahrensgesetze des Bundes (VwVfG) und der Länder (z. B. BayVwVfG) angewendet.

(zu 1.2)

## **Genehmigungsfreie, genehmigungsfreigestellte und genehmigungspflichtige Vorhaben (Art. 62 ff. BayBO)**

### **Art. 62 BayBO Genehmigungspflichtige Vorhaben:**

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen **müssen grundsätzlich genehmigt werden!**

Um die Bauaufsichtsbehörden zu entlasten, die Verwaltungsverfahren „**bürgerfreundlicher**“ zu gestalten und zu beschleunigen, haben die Länder in den letzten Jahren die Kataloge der genehmigungsfreien bzw. genehmigungsfreigestellten Vorhaben erweitert.

**Genehmigungsfreie Vorhaben** nach Art. 63 BayBO sind - mehr oder weniger - „unbedeutende“ bauliche Anlagen (s. a. tabellarische Aufstellung).

**Genehmigungsfrei** sind auch **Nutzungsänderungen** von Gebäuden und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung **keine anderen öffentlich-rechtlichen, insbesondere bauplanungsrechtlichen Anforderungen** in Betracht kommen (Art. 63 Abs. 4 BayBO).

Genehmigungsfreie **Instandhaltungsarbeiten** (Art. 63 Abs. 5 BayBO):

Nur das Wiedererrichten schadhafter Bauteile oder das Beseitigen von Mängeln oder Schäden, nicht aber z. B. der vollständige Abbruch und Wiederaufbau eines Daches.

Die **Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen**, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden (Art. 63 Abs. 6 BayBO)!

## Was ist baugenehmigungsfrei?

Auszug aus Art. 63 BayBO	allgemein genehmigungsfrei	B-Plan-konform
<b>Gebäude</b>	Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m <sup>3</sup> , außer im Außenbereich	
	zulässige Grenzgaragen und überdachte Stellplätze an der Grenze (= Gesamtnutzfläche bis 50 m <sup>2</sup> auf dem gesamten Grundstück, Länge bis 8 m je Grundstücksgrenze, mittlere Wandhöhe bis 3 m), außer im Außenbereich	Garagen mit einer Nutzfläche bis 100 m <sup>2</sup> sowie überdachte Stellplätze
<b>Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen</b>	Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW einschließlich der Erneuerung und Modernisierung von Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW ohne wesentliche Erhöhung der Leistung	
	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im übrigen bis zu einer Fläche von 9 m <sup>2</sup>	
<b>Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen</b>	Antennen einschließlich der Masten bis zu einer Höhe von 10 m und zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m <sup>3</sup> sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung und der äußeren Gestalt der Anlage	
<b>Mauern und Einfriedungen</b>	Mauern und Einfriedungen, außer im Außenbereich, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m, im übrigen mit einer Höhe bis zu 1,8 m	Mauern und Einfriedungen
	Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m	
<b>bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung</b>	Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m <sup>3</sup> , außer im Außenbereich	
	Geräte auf Spiel-, Bolz-, Abenteuerspiel- und Sportplätzen	Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze
<b>tragende und nichttragende Bauteile (Forts.)</b>	nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen	

	zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden	Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten
	Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, soweit diese nicht gewerblichen Zwecken dienen, in der Dachfläche liegende Fenster, Verkleidungen und Verblendungen, auch vor Fertigstellung der baulichen Anlage	
<b>Werbeanlagen</b>	Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m <sup>2</sup>	Werbeanlagen
	Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messeplätzen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken	
<b>vorübergehend aufgestellte bauliche Anlagen</b>	Baustelleneinrichtungen	
<b>Plätze</b>	Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze für die Land- und Forstwirtschaft	
	nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze bis zu 300 m <sup>2</sup> Fläche, außer im Außenbereich	
<b>Änderungen und Auswechslungen</b>	unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile baulicher Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen (ohne Flächenbegrenzung), Terrassen, Maschinenfundamente, Pergolen, Bienenfreistände bis zu einem Rauminhalt von 5 m <sup>3</sup> , Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen	
	Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden	
<b>Nutzungsänderung</b>	Nutzungsänderung von Gebäuden und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen, insbesondere auch bauplanungsrechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen	
<b>Instandhaltungsarbeiten</b>	alle Instandhaltungsarbeiten	

(zu 1.2)

## **Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 64 BayBO) möglich, wenn**

- das Vorhaben den Festsetzungen des B-Planes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll;

bei Wohngebäuden geringer Höhe (< 7 m Fußbodenhöhe eines Aufenthaltsraumes über Gelände) und mittlerer Höhe (< 22 m);

bei Gebäuden geringer und mittlerer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder in vergleichbarer Weise gewerblich genutzt werden, jeweils auch in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen;

bei eingeschossigen gewerblichen Lagergebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12m und Grundflächen von nicht mehr als 500 m<sup>2</sup>, ausgenommen Sonderbauten;

in Gewerbe- und Industriegebieten bei eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzten Gebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> (ausgenommen Sonderbauten), alle einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen;

bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Sonderbauten.



(zu 1.2)

## **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 73 BayBO):**

Das **Pflichtprüfprogramm** ist **beschränkt** auf:

- **planungsrechtliche Zulässigkeit** nach §§ 29 bis 38 BauGB, **örtliche Bauvorschriften** und **Abstandsflächenvorschriften** der Art. 6 und 7 BayBO,
- **Baugestaltung** (Art. 11 BayBO),
- **Stellplätze** (Art. 52 und 53 BayBO),
- sehr eingeschränkt: Arbeitsschutz,
- **öffentlich-rechtliche Anforderungen, wenn Baugenehmigung eine andere Genehmigung ersetzt.**

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gilt für **alle nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben außer Sonderbauten.**

(zu 1.2)

## Baugenehmigungsverfahren

mit vollem Prüfprogramm bei Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO); dies sind:

<b>Bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe;</b>
<b>Hochhäuser</b> (= Gebäude mit Fußboden des höchsten möglichen Aufenthaltsraums an einer Stelle <b>mehr als 22 m</b> über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche);
<b>bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche</b> , ausgenommen Wohngebäude;
<b>Verkaufsstätten</b> , Messe- und Ausstellungsbauten mit <b>mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche</b> ;
<b>Versammlungsstätten</b> , einschließlich Kirchen, <b>für mehr als 100 Personen</b> ;
<b>Sportstätten</b> mit mehr als 400 m <sup>2</sup> Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen;
<b>Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen;</b>
<b>Heime und Tageseinrichtungen</b> für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen (z. B. Aussiedler- oder Asylbewerberunterkunft) sowie <b>Kindergärten</b> mit mehr als 2 Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses;
<b>Gaststätten</b> mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten;
<b>Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen;</b>
<b>Garagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche;</b>
<b>Bauliche Anlagen und Räume</b> , deren Nutzung mit <b>erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr</b> verbunden ist, und <b>Anlagen, die am 1.1.1997 immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig waren</b> , inzwischen aber - wegen des Entfallens der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht - baugenehmigungspflichtig sind.

(zu 1.2)

### **Abweichungen nach Art. 70 BayBO**

Wenn gesetzliche Bestimmungen aus bestimmten Gründen nicht eingehalten werden können, besteht die Möglichkeit, **Abweichungen** zuzulassen:

1. von den gesetzlichen Anforderungen der **BayBO** und den aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften,
2. **von örtlichen Bauvorschriften** nach Art. 91 BayBO (Satzungen),
3. **bei genehmigungsfreien Vorhaben** von Vorschriften der BayBO, von den Festsetzungen eines B-Planes oder sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der BauNVO (schriftlicher Antrag erforderlich!); das gleiche gilt für Abweichungen von Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) **nicht geprüft werden**.

### **Nebenbestimmungen (Auflagen)**

Auflagen sind häufig erforderlich, **um baurechtliche Hindernisse „aus dem Weg zu räumen“**, die eigentlich zu einer Versagung der Baugenehmigung führen müssten; z. B. bezüglich des Brandschutzes, der Abwasserbeseitigung; Einschränkungen aufgrund des Immissions-schutzes (z. B. Gewerbebetrieb verursacht Lärm zur Nachtzeit, der die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 übersteigt: ⇒ ggf. Beschränkung der Betriebszeiten erforderlich; dies kommt häufig vor bei Gaststätten, insbesondere mit Freischankflächen).

**Baugenehmigung gilt 4 Jahre** und kann um jeweils bis zu 2 Jahre verlängert werden.

(zu 1.2)

### **Vorbescheid (Art. 75 BayBO)**

Antrag auf Vorbescheid ist sinnvoll, wenn die **grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit**, hier insbesondere die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** eines Vorhabens vorab überprüft werden soll (⇒ Rechtssicherheit z. B. vor einem Grundstückskauf!).

Es können **nur einzelne Fragen** gestellt werden (und nur zum Pflichtprüfprogramm!), z. B. zu den Abstandsflächen- und / oder Stellplatzvorschriften sowie Fragen der Baugestaltung.

Ein **bestandskräftiger Vorbescheid** setzt sich sowohl gegen spätere Rechtsänderungen als auch B-Plan-Änderungen durch und bindet die Behörde im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren!

**Vorbescheid gilt 3 Jahre** und kann verlängert werden.

### **Baueinstellung, Baubeseitigung, Nutzungsuntersagung**

Repressive Maßnahmen des „Verwaltungszwangs“ gegen rechtswidrige Baumaßnahmen („**Schwarzbauten**“).

#### **Art. 81 BayBO Baueinstellung** bei:

- Ausführung ohne Genehmigung,
- Verwendung unrechtmäßiger Bauprodukte,
- Abweichungen von genehmigten Plänen.

#### **Art. 82 BayBO Baubeseitigung**

kann geboten sein, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können, d. h. nachträgliche Baugenehmigung möglich ist.

**Nutzungsuntersagung** (Satz 2) kann erforderlich sein, wenn die Nutzung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.

## 1.3 Materielles Bauordnungsrecht

### Zugänge und Zufahrten

#### **Art. 4 BayBO bauordnungsrechtliche Erschließung:**

Das Baugrundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

### Stellplätze und Garagen

**Art. 52 BayBO:** Bei der Errichtung baulicher Anlagen müssen Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und geeigneter Beschaffenheit errichtet werden, **Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg** (GaStS) mit Richtzahlenliste und Beschränkungszone;  
**Garagenverordnung** (GaV).

**Rechtliche Sicherung** auf einem Grundstück in der Nähe ist zulässig.

Nach **Art. 53 BayBO** ist Stellplatzablösung möglich.

### **Abstandsflächen (Art. 6 u. 7 BayBO)**

Jedes Gebäude muss einen gewissen **Mindestabstand zum Nachbargrundstück** einhalten, damit eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung möglich ist und bestehende nachbarliche Konflikte nicht über Gebühr vergrößert werden.

Dies gilt nicht, wenn nach **planungsrechtlichen Vorschriften** an die Grenze gebaut werden muss oder darf (z. B. bei geschlossener Bauweise, bei vorgegebenen Baulinien)!

Zu **öffentlichen Flächen** dürfen die Abstandsflächen (AF) bis zu deren Mitte reichen (Art. 6 Abs. 7).

Tiefe der AF bemisst sich nach deren Wandhöhe und wird senkrecht zur Wand gemessen, quasi umgeklappt; Sonderregelungen gibt es für Dachflächen und -giebel (Art. 6 Abs. 3).

Abbildung 1 Abstandsflächen nach Art. 6

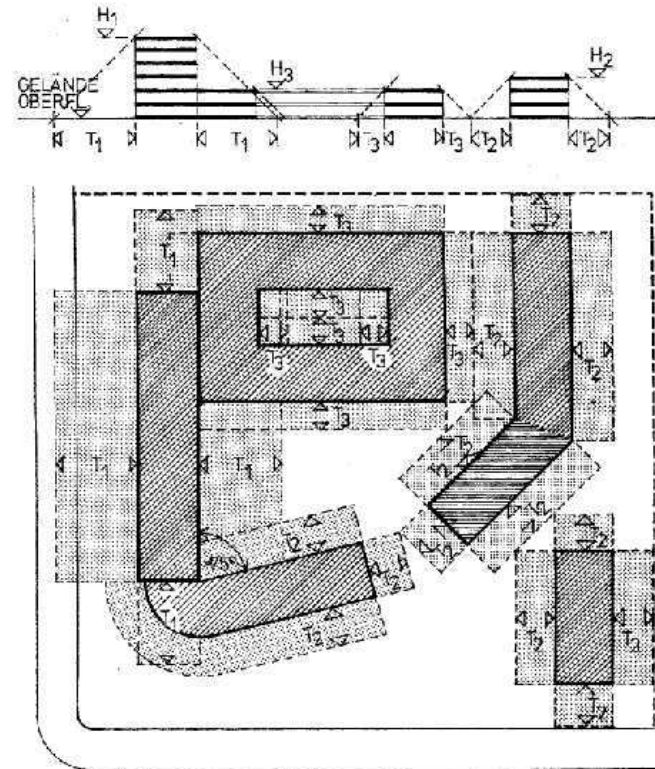


Abbildung 2 Bestimmung der Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2

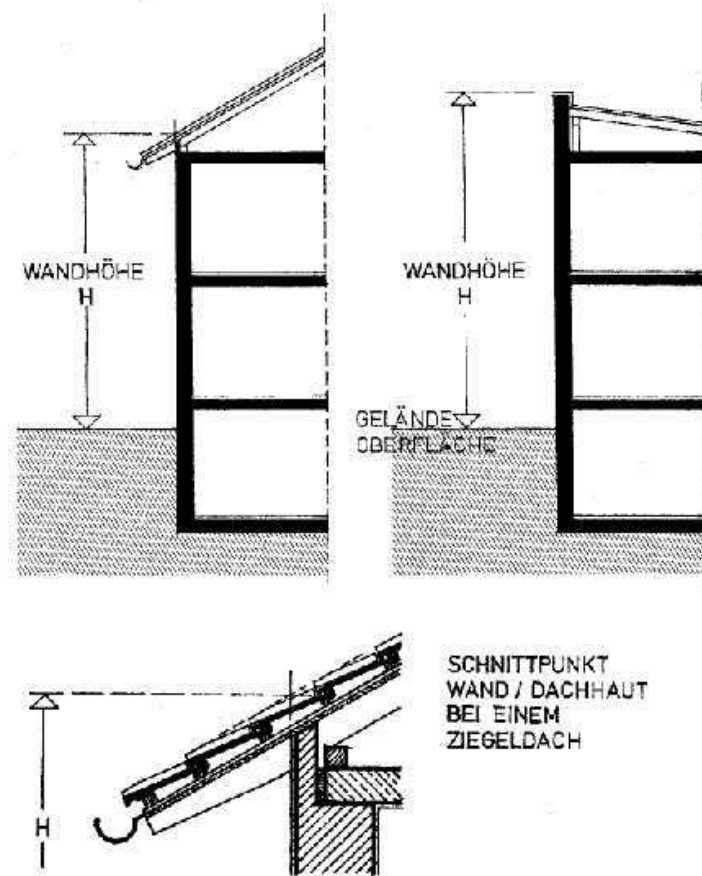


Abbildung 3 Tiefe der Abstandsflächen bei einem Hanghaus nach Art. 6 Abs. 3 Sätze 1, 2 u. 5

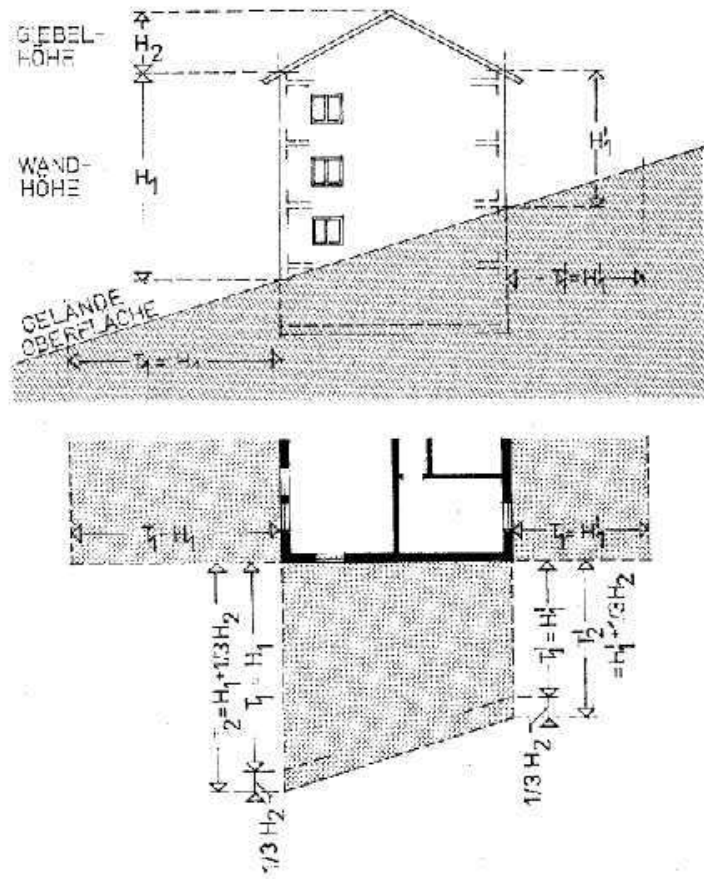


Abbildung 4 Bestimmung der Wandhöhe bei Gebäuden mit versetzten Außenwandteilen nach Art. 6 Abs. 3 Satz 3

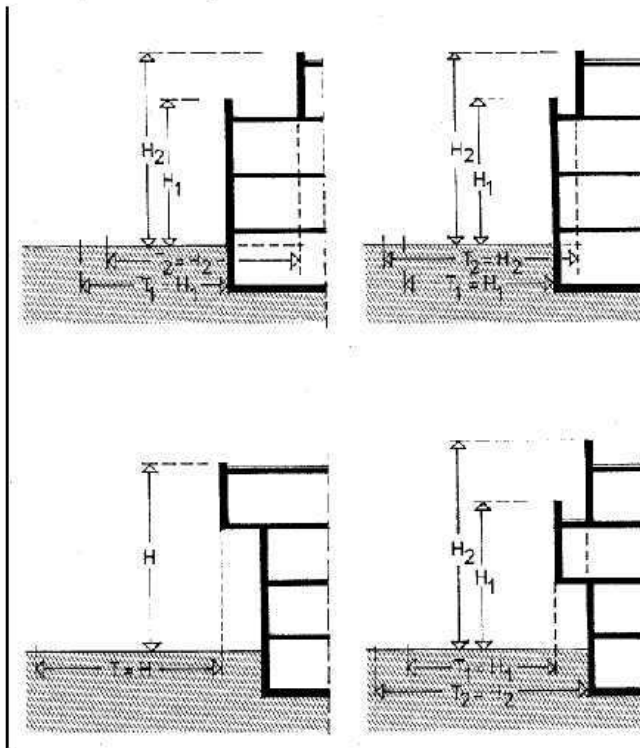
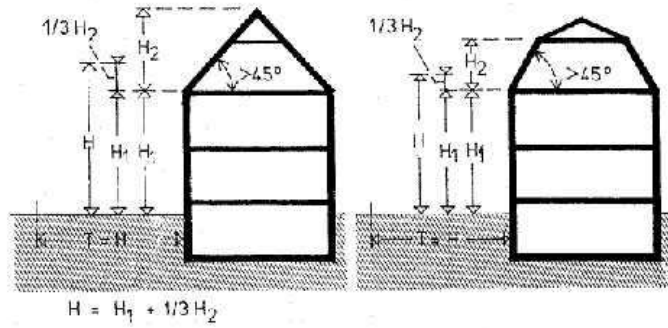


Abbildung 5 Bestimmung der Wandhöhe Dächer mit einer Neigung von mehr als 45° bis 75° nach Art. 6 Abs. 3 Satz 4 2. Halbsatz



DÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON MEHR ALS 75° NACH ART. 6 ABS. 3 SATZ 4 1. HALBSATZ

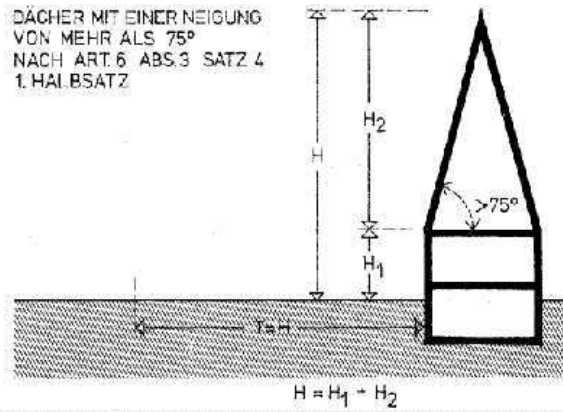
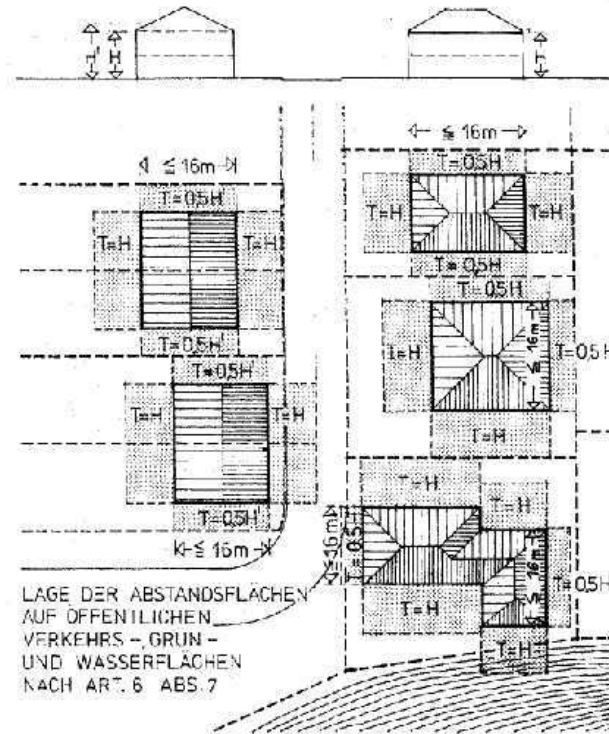


Abbildung 9 Verringerte Tiefe der Abstandsflächen vor Wänden von nicht mehr als 16 m Länge nach Art. 6 Abs. 5





(zu 1.3)

## **Baugestaltung (Art. 3 und 11 BayBO)**

Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie **nicht verunstaltend wirken**.

Sie sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten (korrespondiert mit dem Einfüegebot des § 34 BauGB).

**BVerwG:** „Das Ortsbild wird verunstaltet, wenn der Gegensatz zwischen der baulichen Anlage und der Umgebung von einem durchschnittlichen, für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend oder Unlust erregend empfunden wird.“

**Eingriff in Art. 14 GG** („Baufreiheit“) und ggf. auch in **Art. 2 GG** (allgemeines Persönlichkeitsrecht).

## **Örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO)**

Art. 91 ermächtigt die **Gemeinden**, auch bauordnungsrechtliche Sachverhalte durch **Satzungen** (= Ortsgesetze) zu regeln:

In der Stadt Nürnberg gibt es eine

- *Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS - GaStS);*
- *Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (FahrradabstellplatzS - FAbS) und*
- *Satzung über Kinderspielplätze (KinderspielplatzS - KSpS).*

**<http://www.stadtrecht.nuernberg.de/>**

dort auf *Bauwesen* klicken, dann scrollen bis *630 Bauordnungsbehörde (BoB)*

## 1.4 Gemeinde und Nachbarn im bauaufsichtlichen Verfahren

### 1.4.1 Gemeinde

Gemeinde ist im sowohl im Genehmigungsverfahren als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu beteiligen (⇒ **Planungshoheit**, Art. 28 GG!):

Der Bauantrag gemäß Art. 67 bzw. die Vorlagen gemäß Art. 64 BayBO sind bei der Gemeinde einzureichen.

Dadurch hat die Gemeinde die Möglichkeit, darauf ggf. **planungsrechtlich** zu reagieren (Sicherung der Bauleitplanung durch Aufstellung eines B-Planes bzw. Zurückstellung eines Bauantrages, Erlass einer Veränderungssperre).

Für die **Beurteilung der Rechtslage** im Genehmigungsverfahren ist nicht die Einreichung eines Antrages, sondern **Datum der Entscheidung maßgeblich!**

**Gemeinden** sind i. d. R keine Genehmigungsbehörden (Ausnahmen: Kreisfreie Städte bzw. Große Kreisstädte, usw.).

Die **untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet** nach § 36 Abs. 1 BauGB über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 **im Einvernehmen mit der Gemeinde**. Im Geltungsbereich eines B-Planes nach § 30 Abs. 1 oder 2 ist kein Einvernehmen mehr erforderlich, weil hier die Gemeinde ihren Planungswillen bereits zum Ausdruck gebracht hat (gilt jedoch nicht für Befreiungen!).

Die Genehmigungsbehörde ist jedoch an das erteilte Einvernehmen der Gemeinde nicht gebunden, wenn planungsrechtliche Gründe entgegen stehen!

**Verweigert die Gemeinde das Einvernehmen rechtswidrig, kann es nach Art. 74 BayBO ersetzt werden.**

## 1.4.2 Nachbarn

### Rechtsstellung Nachbarn:

Gemäß Art. 71 Abs. 1 BayBO sind vom Bauherrn grundsätzlich die **Eigentümer benachbarter Grundstücke** im Genehmigungsverfahren zu beteiligen, weil das öffentliche Baurecht grundstücks- und nicht personenbezogen ist.

Wer zu beteiligender Nachbar ist, hängt von dem geplanten Vorhaben und seinem „Störpotenzial“ ab (Einzelfallentscheidung).

**Nachbar ist insbesondere, wer durch baurechtliche Vorschriften öffentlich-rechtlich geschützt werden soll**, z. B. durch die Festsetzung eines B-Planes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften, speziell durch das Abstandsflächenrecht.

Die **Nachbarbeteiligung** dient speziell der **Rechtssicherheit des Bauherrn!**

⇒ Kreis der Nachbarn nicht zu eng ziehen!

Hat ein Nachbar die Baupläne nicht unterschrieben, wird ihm der Genehmigungsbescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt. Die **Frist** für einen **Widerspruch beträgt 1 Monat**.

Bei Vorhaben, die die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft **erheblich belästigen oder gefährden** können, ist auf Antrag des Bauherrn eine **Beteiligung gemäß Art. 71 Abs. 4 BayBO** möglich (Veröffentlichung im Amtsblatt und Tageszeitungen).

Im **Genehmigungsfreistellungsverfahren** nach Art. 64 BayBO muss der Bauherr die Nachbarn nur in geeigneter Form von dem geplanten Bauvorhaben benachrichtigen.

(zu 1.4.2)

## **Materielle bauordnungsrechtliche Vorschriften des Nachbarrechts**

Nur eine Verletzung von Vorschriften, die nach dem Willen des Gesetzgebers ausdrücklich (auch) dem Schutz des Nachbarn dienen, kann dazu führen, dass Nachbarrechte verletzt werden.

Dies können sein:

- Art. 6     Abstandsflächen!**
- Art. 7     Abweichungen von den AF,**
- Art. 12    Baustellen,**
- Art. 13    Standicherheit,**
- Art. 14    Schutz gegen Einwirkungen,**
- Art. 15    Brandschutz,**
- Art. 31    Brandwände,**
- Art. 52    Stellplätze und Garagen.**

Nicht nachbarschützend sind die Art. 3, 4, 8 bis 11, 19 bis 27, 42 bis 50 BayBO.

## **1.5        Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn**

*„Wird jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt, so steht ihm der Rechtsweg offen.“* (Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG)

### **1.5.1     Baugenehmigung wird versagt**

Baugenehmigung oder Vorbescheid werden **bei einem Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften versagt** (oder nur unter den Bauherrn belastenden Auflagen erteilt).

Der **Bauherr** kann dann **fristgemäß** (bei Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung **1 Monat**, ohne 1 Jahr!) schriftlich **Widerspruch** einlegen. Vor Erhebung der Klage beim Verwaltungsgericht muss er (noch) gemäß § 68 VwGO Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit in einem Vorverfahren (**Widerspruchsverfahren**) nachprüfen lassen.

(zu 1.5.1)

Die Behörde kann dem Widerspruch **abhelfen**, wenn sie ihn für begründet hält, oder **der höheren Bauaufsichtsbehörde** (also der Regierung) **zur Entscheidung** vorlegen. Diese erlässt dann einen Widerspruchsbescheid.

Dagegen kann der Bauherr nun **Verpflichtungsklage** beim Verwaltungsgericht (VG) erheben. Gegen ein Urteil des VGs ist seit der Änderung der VwGO eine **Berufung** nur noch zulässig, wenn sie durch das VG oder auf eine Beschwerde hin durch den **Verwaltungsgerichtshof** (VGH) ausdrücklich zugelassen worden ist.

Der VGH ist letzte Instanz für „normales“ Landesrecht (z. B. BayBO).

Eine **Revision** zum BVerwG ist nur in ganz seltenen Ausnahmefällen möglich.

### **Befristete Sonderregelung für Mittelfranken:**

Für Vorhaben, bei denen das **Verwaltungsgericht Ansbach** für die Entscheidung über eine Klage **örtlich zuständig** ist, hat Bayerische Landtag für den Zeitraum vom 01.07.2004 bis zum 30.06.2006 das Widerspruchsverfahren **probeweise** abgeschafft.

Wer einen Bescheid anfechten will, muss innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe direkt Klage beim Verwaltungsgericht Ansbach erheben.

Für den o. g. Zeitraum entfällt also die Möglichkeit, gegen Bescheide zunächst Widerspruch einzulegen, damit sie von der Regierung von Mittelfranken überprüft werden.

(zu 1.5.1)

Wenn ein Bauherr ohne besonderen Grund **länger als 3 Monate** auf seine Baugenehmigung, Vorbescheid oder auf einen Widerspruchsbescheid warten muss, kann eine **Untätigkeit** der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

⇒ **Gemäß § 75 VwGO kann Klage beim VG erhoben werden.**

Das Gericht kann die Behörde **zum Erteilen der Genehmigung verurteilen.**

Wenn sich in einem nachfolgenden **Zivilrechtsstreit** heraus stellen sollte, dass sich die Behörde mit der Verzögerung rechtswidrig (d. h. Verstoß gegen Art. 69 BayBO) und schuldhaft verhalten hat, können sich durchaus auch **Schadensersatzansprüche wegen Amtspflichtverletzung** in beträchtlicher Höhe ergeben.

## 1.5.2 Rechtsmittel des Nachbarn

Das Verfahren ist das gleiche wie vorstehend beschrieben.

Da der Nachbar den Verwaltungsakt aufheben lassen will, handelt es sich um eine **Anfechtungsklage.**

Gemäß § 42 Abs. 2 VwGO ist seine Klage jedoch nur zulässig, wenn er geltend machen kann, dass er **durch die Genehmigung in seinen Rechten verletzt ist** (z. B. Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften, wie z. B. Abstandsflächen, Art. 6 und 7 BayBO).

Es ist möglich, dass eine Baugenehmigung zwar **objektiv rechtswidrig** ist, diese aber nicht aufgehoben werden kann, weil der Nachbar durch sie **nicht in seinen Rechten verletzt** ist und insbesondere **nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme** (§ 15 BauNVO) verstoßen wurde.

### 1.5.3 Kein Baustopp durch Nachbarwiderspruch (§ 212 a BauGB)

Widerspruch oder Klage des Nachbarn hatten gemäß Art. 80 Abs. 1 VwGO grundsätzlich aufschiebende Wirkung, d. h. von einer Genehmigung konnte kein Gebrauch gemacht werden.

Mit der Einführung des **§ 212 a BauGB 1998** wurde generell diese **aufschiebende Wirkung aufgehoben**.

Allerdings kann der Nachbar nun gemäß § 80 a i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung vom VG wieder herstellen lassen.

Das VG prüft in einem **Eilverfahren** die Erfolgsaussichten. Bei einer positiven Einschätzung für den Nachbarn wird es den **Sofortvollzug** aussetzen, also einen „**Baustopp**“ verhängen.

Dagegen kann der Bauherr **Beschwerde** zum VGH einlegen.

Im gegenteiligen Fall wird der Antrag des Nachbarn zurück gewiesen und damit das Bauvorhaben frei gegeben.

**Ergebnis des Hauptsacheverfahrens wird damit nicht vorweg genommen!**

Restrisiko des Bauherrn bleibt bestehen.

Theoretisch könnte erst nach jahrelangem Rechtsstreit heraus kommen, dass ein Vorhaben rechtswidrig errichtet wurde und ggf. sogar deshalb beseitigt werden muss.

Im **Genehmigungsfreistellungsverfahren** gibt es keine Baugenehmigung und damit auch **keine Widerspruchs- oder Klagemöglichkeit**. Aufgrund eines Antrags nach § 123 VwGO kann das VG die Behörde durch **einstweilige Anordnung** allerdings verpflichten, den Bau einzustellen. **Rechtsmittel des Nachbarn bewirken grundsätzlich keine Schadenersatzpflicht.**

## 2. Denkmalschutzrecht (DSchG)

**Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** wurde zuletzt am 24.07.2003 geändert.

### Art. 1 Begriffe:

**Baudenkmäler:** Bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke und mit geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher **Bedeutung**.

**Ensemble** (= eine Mehrheit von baulichen Anlagen) ist auch dann ein Denkmal, wenn nicht jede einzelne bauliche Anlage ein Denkmal ist, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

### Art. 2 DSchG Denkmalliste:

Baudenkmäler und Ensembles werden in eine von jedermann einsehbare **Denkmalliste** eingetragen.

### Art. 6 Abs. 1 DSchG

#### Maßnahmen an Baudenkmalern

Wer **Baudenkmäler** beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort versetzen will, braucht eine **Erlaubnis**, ebenso, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Dies gilt jedoch bei einem **Ensemble** nur, wenn die Veränderung ein Baudenkmal betrifft, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.



(zu 2.)

### **Art. 6 Abs. 2 DSchG**

Die **Erlaubnis kann versagt werden**, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

### **Art. 6 Abs. 3 DSchG**

Ist eine **Baugenehmigung erforderlich**, so **entfällt die Erlaubnis**. Die **Baugenehmigung kann versagt werden**, wenn die o. g. Gründe vorliegen.

### **Art. 11 DSchG Denkmalschutzbehörden**

Untere Denkmalschutzbehörde ist die **Kreisverwaltungsbehörde** (in Nürnberg gehört sie zum städtischen Hochbauamt), höhere die Regierung, oberste das zuständige Staatsministerium.

### **Art. 12 Landesamt für Denkmalpflege**

Das Landesamt für Denkmalpflege ist die **staatliche Fachbehörde** für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Es ist dem Staatsministerium unmittelbar nachgeordnet.

...

### **Art. 25 Erteilung von Bescheinigungen für steuerliche Zwecke**

Bescheinigungen für die Erlangung von Steuervergünstigungen werden vom **Landesamt für Denkmalpflege** erteilt.

### 3. Naturschutzrecht

(soweit es unmittelbar auf das Baugenehmigungsverfahren einwirkt):

#### 3.1 Baumschutzverordnung

„Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumschutzVO - BaumSchVO)“

Im Internet unter

<http://www.stadtrecht.nuernberg.de/>

dort auf *Recht, Sicherheit und Ordnung* klicken, dann scrollen bis *325 Umweltamt (UwA)*

**Rechtsgrundlage:** „Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - **BayNatSchG**)“.

### § 1 BaumSchVO

**Geltungsbereich, Schutzgegenstand:**

- Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Unter die Verordnung fallen Bäume

1. mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm = Ø 25,5 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden, bzw.
2. die nach § 6 als Ersatz gepflanzt wurden.

**Nicht unter Schutz stehen z. B.**

1. Obstbäume, außer Walnuss, Esskastanie und Obstbäume, die nach § 6 als Ersatz gepflanzt worden sind;
2. Bäume, die in Baumschulen und Gärtnereien für gewerbliche Zwecke gezogen werden.

(zu 3.1)

## § 2 BaumSchVO Schutzzweck

1. eine angemessene **Durchgrünung** der bebauten Gebiete der Stadt zu gewährleisten, das **Straßen- und Ortsbild zu beleben** und die **Lebensqualität der Bürger zu erhöhen**;
2. die **Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhöhen** und Lebensraum für wildlebende Tiere sicherzustellen;
3. das **Kleinklima günstig zu beeinflussen**, die Reinhaltung der Luft zu fördern und schädliche Umwelteinwirkungen zu mildern;
4. die **Vielzahl von Pflanzen** in der Stadt unter Berücksichtigung ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit **zu fördern**.

## § 3 BaumSchVO Verbote

Es ist **insbesondere verboten, Bäume und Ersatzpflanzungen** sowie Teile von ihnen

1. zu entfernen, insbesondere zu fällen, abzuschneiden, abzubrennen oder zu entwurzeln;
2. zu zerstören, insbesondere Maßnahmen vorzunehmen, die zum Absterben von Bäumen führen.

Nicht verboten sind **fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer Gefahren** für die Allgemeinheit oder für einzelne (z. B. bei Sturmschäden).

(zu 3.1)

## § 5 BaumSchVO Verfahren

Wer Eingriffe an geschützten Bäumen vornehmen will, hat dies unter Angabe der Gründe **schriftlich anzuzeigen**.

Die Stadt **bestätigt den Eingang** der Anzeige.

Die Maßnahme darf **einen Monat danach** ausgeführt werden, es sei denn, die Stadt hat bereits vorher mitgeteilt, dass sie die Maßnahme nicht untersagen wird. Beabsichtigt die Stadt, die Maßnahme zu untersagen, so teilt sie dies rechtzeitig vor Ablauf der Frist mit.

Wird der **Eingriff durch ein nach anderen Rechtsvorschriften gestattungsbedürftiges Vorhaben veranlasst** (z. B. Baugenehmigungsverfahren, immissionschutzrechtliches oder wasserrechtliches Verfahren), so ist eine **Genehmigung erforderlich**.

Der Genehmigungsantrag ist bei der für dieses Vorhaben zuständigen Behörde einzureichen. In diesem Verfahren wird **die Genehmigung durch die nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Gestattung ersetzt**.

## § 6 BaumSchVO Ersatzpflanzungen

Die Genehmigung für die Entfernung von Bäumen kann unter der Auflage erteilt werden, dass durch die Anpflanzung von Bäumen ein angemessener Ersatz für die eintretende Bestandsminderung geleistet wird.

## § 7 Ausgleichszahlungen

Kommen Verpflichtete Auflagen, eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, nicht nach oder sind Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich, so haben sie Ausgleichszahlungen zu leisten.

## 4. Energieeinsparrecht (EnEG)

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG)“ ermächtigt die Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen.

Die **Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)** trat am 01.02.2002 in Kraft und löste die bisher gültige Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagen-Verordnung ab. Sie wurde am 02.12.2004 novelliert.

Informationen im Internet unter <http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/bautechnik/> und Deutsche Energie-Agentur (DENA) <http://www.deutsche-energie-agentur.de/>.

## 4.1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Bei uns werden fast 40 % der eingesetzten Energie für Raumheizung und Warmwasserbereitung verwendet.

**Ziele der EnEV** sind

- **Absenkung des Energiebedarfs bei Neubauten** um durchschnittlich 30 % auf den sogenannten Niedrigenergiestandard,
- **ein wirksamer Beitrag zur Klimavorsorge** (erneuerbare Energien werden in der Verordnung besonders berücksichtigt),
- **Gesamtbilanzierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik**, d. h. ein weniger hoher Standard im baulichen Wärmeschutz kann künftig durch eine effizientere Gebäudetechnik ausgeglichen werden - und umgekehrt.

### 4.1.1 Was gilt für den Neubau?

Mit der neuen **EnEV** wird nunmehr der jährliche **Primärenergiebedarf** eines Gebäudes ermittelt und begrenzt. Dabei muss aber ein **baulicher Mindestwärmeschutz** eingehalten werden.

Die EnEV sieht zwei Berechnungsmethoden vor:

- Das **detaillierte Berechnungsverfahren ermöglicht** unter Berücksichtigung aller gebäude- und anlagen-spezifischen Faktoren (wie solare und interne Wärmegewinne, Lüftungswärmeverluste, Wärmebrücken, Aufstellort der Feuerstätte, Leitungsverlegung für Heizung und Warmwasser) eine **individuelle Gebäudeplanung in flexibler und umfassender Form**.

- Als Alternative zur ausführlichen Berechnung gibt es für Wohngebäude ein **vereinfachtes Nachweisverfahren**. Das vereinfachte Verfahren kann zwar zusätzliche Wärmegewinne z. B. durch Glasvorbauten und transparente Wärmedämmung nicht berücksichtigen, es ist jedoch trotzdem **flexibel handhabbar** und kann auch noch **"von Hand"** gerechnet werden.

Das vereinfachte Verfahren ist dann anwendbar, wenn der **Fensterflächenanteil 30 % nicht überschreitet**.

#### 4.1.2 Was gilt für den Gebäudebestand?

Die **größten Energieeinsparpotentiale liegen im Gebäudebestand.**

Deshalb **stellt die EnEV auch Anforderungen an bestehende Gebäude.**

Zu unterscheiden ist hier zwischen „bedingten“ und „echten“ Anforderungen.

„**Bedingte**“ Anforderungen werden ausgelöst, wenn bestehende Gebäude erweitert oder wenn Außenbauteile ohnehin ersetzt, erneuert oder erstmalig eingebaut werden (z. B. nachträgliche Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Dachdeckung, Austausch von Fenstern). In diesen Fällen sind bestimmte Wärmedämmwerte zu beachten. **Diese Anforderungen sind wirtschaftlich vertretbar.**

In begrenztem Umfang enthält die EnEV auch „**echte**“ **Nachrüstungsanforderungen** beim unveränderten Gebäudebestand:

- **die Dämmung nicht ausbaufähiger, aber zugänglicher Dachräume bis Ende 2006;**
- **die Dämmung bisher ungedämmter zugänglicher Heizungsrohre und Warmwasserleitungen bis Ende 2006;**
- **alte Heizkessel für Öl oder Gas mit Einbaudatum vor Oktober 1978 müssen ebenfalls bis Ende 2006 ausgetauscht werden.**

Sind allerdings bereits Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel vorhanden, ist ein Austausch nach der EnEV nicht erforderlich.

(zu 4.1.2)

Die EnEV lässt **Ausnahmen** zu: **Eigentümer von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen zum 01. Februar 2002 eine der Eigentümer selbst bewohnt, sind von den "echten" Nachrüstungsanforderungen der EnEV freigestellt.**

Nur im Fall eines **Eigentümerwechsels** muss - **mit einer Frist von zwei Jahren** ab dem Eigentumsübergang, frühestens jedoch nach Ablauf der oben genannten Frist Ende 2006 - **nachgerüstet** werden.

Der vorgeschriebene Kesselaustausch nach EnEV darf nicht verwechselt werden mit einem eventuell erforderlichen Brenneraustausch auf Grund zu hoher Abgasverluste (gemäß 1. BImSchV).

#### 4.1.3 **Wie werden die Berechnungen dokumentiert?**

- Zusammenstellung wesentlicher Berechnungsergebnisse in einem **Energiebedarfsausweis.**
- Im Unterschied zum bisherigen Wärmebedarfsausweis werden nunmehr neben den **gebäudespezifischen Daten auch die Kennwerte der Heizungsanlage miterfasst.**
- Bei **Neubauten** und wesentlichen baulichen Änderungen ist der **Energiebedarfsausweis verpflichtend**, bei Bestandsbauten freiwillig.
- Auf Wunsch kann der Käufer oder Mieter eines Gebäudes den Energiebedarfsausweis einsehen.
- Die **Fachbetriebe** müssen in bestimmten Fällen (z. B. bei Änderungen von Außenbauteilen) „**Unternehmererklärungen**“ ausfertigen.



## 4.2 Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung EnEV (ZVEnEV)

Wie ist der Vollzug der EnEV in Bayern geregelt?

Gemäß § 15 Wärme- und Schallschutz der **Bauvorlagenverordnung (Bau-VorIV)** müssen die Berechnungen den ausreichenden Wärmeschutz auch dann nachweisen, wenn er nach Vorschriften zur Energieeinsparung gefordert wird.

Diese Berechnungen gehören zwar zu den bautechnischen Nachweisen, sind allerdings **nicht als Bauvorlagen** mit dem Bauantrag **einzureichen** und werden nach Art. 72 Abs. 1 Satz 2 BayBO **nicht geprüft!**

**Zuständigkeiten** sind in der **ZVEnEV** festgelegt. Zuständig ist grundsätzlich die **untere Bauaufsichtsbehörde**.

**§ 6 Energiebedarfsausweis und Wärmebedarfsausweis** (z. § 13 EnEV) ist von einem für das Bauvorhaben **nachweisberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen**.

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** kann **in begründeten Einzelfällen** verlangen, dass Vollständigkeit und Richtigkeit des Energiebedarfsausweises oder des Wärmebedarfsausweises von einem **Sachverständigen** im Sinn des § 2 Abs. 1 ZVEnEV bescheinigt werden.

(zu 4.2)

## § 8 Ausnahmen (zu § 16 EnEV)

Über Ausnahmen nach § 16 **Abs. 1** EnEV entscheidet die **untere Denkmalschutzbehörde**.

Ist für die Anlage eine bauaufsichtliche Gestattung oder eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG erforderlich, so sind die Anforderungen in diesen Verfahren zu prüfen. Die Entscheidung wird durch die bauaufsichtliche Gestattung oder die Erlaubnis nach Art. 6 DSchG ersetzt.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 16 **Abs. 2** EnEV („Soweit die Ziele dieser Verordnung durch andere als in dieser Verordnung vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden,...“) muss von einem Sachverständigen im Sinn des § 2 Abs.1 bescheinigt werden.

## § 9 Befreiungen (zu § 17 EnEV)

Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine **Befreiung** wegen besonderer Umstände, **die durch unangemessenen Aufwand zu einer unbilligen Härte** führen (§ 17 Satz 1 Alternative 1, Satz 2 EnEV) muss von einem **Sachverständigen** im Sinn des § 2 Abs. 1 bescheinigt werden.

Ist eine bauaufsichtliche Gestattung erforderlich, so sind diese Anforderungen in dem bauaufsichtlichen Gestattungsverfahren zu prüfen.

Die Befreiung wegen besonderer Umstände, **die in sonstiger Weise** zu einer unbilligen Härte führen, wird durch die bauaufsichtliche Gestattung ersetzt.