



Hinweise zum Energiesparen



Baugenehmigung für energiesparende Maßnahmen

01	Vorschriften und technische Regeln
02	Begriffe im Bau- und Heizungsbereich
03	Baugenehmigung für energiesparende Maßnahmen
04	Der Private Bauherr
05	Heizkostenabrechnung
06	Modernisierung mit Mietern
07	Baumängel – Bauschäden – Mängelansprüche
08	Feuchte Wände und Schimmelbildung
09	Mauerfeuchtigkeit
10	Raumklima und Behaglichkeit
11	Vom Mindestwärmeschutz zum Niedrigstenergiegebäude
12	Wärmeschutz an Fenstern
13	Fensterabdeckungen – Schutz vor Wärme und Kälte
14	Wärmeschutz an der Außenwand
15	Wärmeschutz am Dach
16	Wärmeschutz im Kellergeschoss
17	Wärmedämmung – Wärmespeicherung
18	Wärmebrücken
19	Luftdichtheit der Gebäudehülle
20	Wärmeschutz – Schallschutz
21	Dämmstoffe
22	Baustoffe für tragende Bauteile
23	Putze und Anstriche
24	Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)
25	Vorgehängte hinterlüftbare Fassaden (VHF)
26	Baubiologie und Wärmeschutz
27	Passive Sonnenenergienutzung
28	Unbeheizte Wintergärten
29	Natürliche Klimatisierung
30	Bauwerksbegrünung
31	EnEV – Altbausanierung
32	Heizen und Lüften
33	Stromsparen im Haushalt
34	Abstimmung von Gebäude und Heizung
35	Bestandteile einer Heizungsanlage
36	Brennertypen
37	Moderne Heizungsregelung
38	Kamine und andere Abgasanlagen
39	Heizwärmeverteilung im Gebäude
40	Thermostatventile
41	Brennstoffe
42	Verbesserungsvorschläge für bestehende Heizungen
43	Warmwasserbereitung
44	Heizkessel
45	Holzfeuerungen
46	Wärmepumpen
47	Aktive Sonnenenergienutzung
48	Kosten und Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen

Für Bauvorhaben besteht in vielen Fällen Genehmigungspflicht. Maßnahmen, die das Äußere eines Gebäudes verändern, können Gestaltungsvorschriften unterliegen.

Ein Bauvorhaben kann nur dann genehmigt werden, wenn es sowohl den bauplanungsrechtlichen als auch den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch alle anderen einschlägigen öffentlichen Rechtsvorschriften eingehalten sind (siehe dazu [Merkblatt 01](#) „Vorschriften und technische Regeln“).

Um das Bauordnungsrecht zu vereinfachen und die technischen Anforderungen sowie auch die Verfahrensabläufe selbst zu erleichtern, ist die [Bayerische Bauordnung \(BayBO\)](#) in mehreren Stufen geändert worden.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI S. 588) wurde mehrfach geändert, zuletzt am 22. Juli 2014 (GVBI S. 286).

Eine Anzahl von Änderungen, auf die im Folgenden näher eingegangen werden soll, erleichtert bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung (Energieeffizienz) und zur Nutzung erneuerbarer Energien ganz erheblich.

Dabei ist die [Genehmigungsfreistellung](#) nach Art. 58 BayBO von [Verfahrensfreien Bauvorhaben](#) nach Art. 57 BayBO zu unterscheiden.

Genehmigungsfreistellung oder Verfahrensfreiheit entbinden die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer) nicht von der Verpflichtung, bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften insbesondere der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

Bauen ohne bauaufsichtliches Verfahren setzt vor allem auch Sorgfalt bei der Auswahl eines geeigneten Entwurfsverfassers und bei der Baubetreuung voraus. Vertrauensvoll kann man sich an die Baugenehmigungsbehörden wenden, die dem Bürger mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Ein zusätzlicher Hinweis: Nach BayBO Fünfter Teil „Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“, Abschnitt II. „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ gilt für alle am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer) nach Art. 55 Abs. 2 BayBO als [Grundsatz](#):

„Die Genehmigungsfreiheit ... sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung ... entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“

Der Bauherr hat auch bei verfahrensfreien Vorhaben, die technisch vielfach nicht ganz unproblematisch sind, für eine fachkundige Ausführung geeignete Entwurfsverfasser und Unternehmer zu bestellen, soweit Schwierigkeit und Umfang des Vorhabens es erfordern (siehe dazu [Merkblatt 04](#) „Der private Bauherr“).

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Nach Art. 57 BayBO „Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen“ Abs. 1 sind u. a. verfahrensfrei:

- Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
- Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern,
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage und zwar gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,
- Blockheizkraftwerke.

Art. 57 BayBO beinhaltet also einen weitgehenden Verzicht auf eine bauaufsichtliche Genehmigung vieler Änderungen am Äußeren eines Gebäudes.

Der verfahrensfreie Einbau neuer Fenster oder Türen kann bedeutende Energieeinsparungen mit sich bringen.

Die Verfahrensfreiheit von Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern hat zur Folge, dass z. B. so wirkungsvolle

Abbildung 1

Grundsätzlich genehmigungsfrei:
Ändern von Fenstern und Türen



Abbildung 2

Grundsätzlich genehmigungsfrei:
Außenwandverkleidungen



Abbildung 3

Grundsätzlich genehmigungsfrei:
Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)

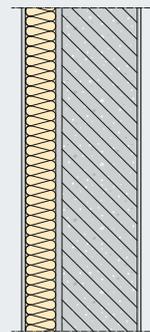


Abbildung 4

Grundsätzlich genehmigungsfrei:
Vorgehängte hinterlüftbare Fassade (VHF)

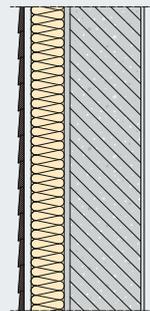


Abbildung 5

Grundsätzlich genehmigungsfrei:
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen



Maßnahmen wie die Verkleidung einer Wetterseite mit einer Holzverschalung oder die nachträgliche Wärmedämmung von Außenwänden mit Wärmedämm-Verbundsystemen (WDVS) oder Vorgehängten hinterlüftbaren Fassaden (VHF) ohne Verzug verwirklicht werden können. Fragen des Nachbarschaftsrechts regelt Art. 46 a „Überbauung durch Wärmedämmung“ im „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)“ zuletzt geändert am 22. Juli 2014 (GVBl S. 286).

Eine Unterstützung erfährt die Verfahrensfreiheit durch das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 § 248 „Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie“.

Bei Planung und Ausführung von Solaranlagen und Sonnenkollektoren ist zu bedenken, dass in der Regel nur die Beauftragung qualifizierter Fachleute zu wirtschaftlich erfolgreichen und gestalterisch befriedigenden Lösungen führt.

Verfahrensfreiheit bedeutet keineswegs, dass materiell-rechtliche Anforderungen, z. B. nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vernachlässigt werden dürfen.

Abbildung 6

Grundsätzlich genehmigungsfrei:
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an Außenwandflächen



Abbildung 7

Bedingt genehmigungsfrei:
Gebäudeunabhängig errichtete Solaranlageanlagen und Sonnenkollektoren



Abbildung 8

Bedingt genehmigungsfrei:
Kleinwindkraftanlagen



Impressum



Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft und Medien, Energie
und Technologie

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr

Postanschrift: 80525 München
Hausadresse: Prinzregentenstr. 28 | 80538 München
Telefon: 089 2162-2303 | 089 2162-0
Fax: 089 2162-3326 | 089 2162-2760
E-Mail: info@stmwi.bayern.de
poststelle@stmwi.bayern.de
Internet: www.stmwi.bayern.de
www.energie.bayern.de

Titelbilder: SWM, Alexander Walter |
©PantherMedia/Harald Richter | Corel |
toenje „Feuer im Ofen“ www.piqs.de
Text: Dr. Georg W. Seunig, München
Bilder: Dr. Georg W. Seunig, München
(Abb. 1–4)
Dipl.-Ing. (FH) Richard Krahmer,
München (Abb. 5, 7)
Gehrlicher Solar AG, Dornach (Abb. 6)
Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land
(RWG) (Abb. 8)
Gestaltung: Technisches Büro im StMWi
Stand: September 2014

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.