

Auslegung zu § 25 Absatz 10 GEG 2020 i. V. m. DIN V 18599: 2018-09 Gleichung 31, (Ermittlung der Gebäudenutzfläche A_N)

Leitsatz:

Bei der Berechnung der durchschnittlichen Geschosshöhe bleiben oberste Dachgeschosse unberücksichtigt, so dass dieser Mittelwert ausschließlich durch die Höhe der darunterliegenden Geschosse bestimmt wird.

Frage:

§ 25 Absatz 10 GEG 2020 sieht für Wohngebäude vor, dass in den Fällen, in denen die durchschnittliche Geschosshöhe h_G eines Wohngebäudes gemessen von der Oberfläche des Fußbodens zur Oberfläche des Fußbodens des darüber liegenden Geschosses mehr als 3 m oder weniger als 2,5 m beträgt, die Gebäudenutzfläche A_N in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Geschosshöhe ermittelt wird. In allen anderen Fällen wird die Fläche A_N mittels eines konstanten Faktors aus dem beheizten Gebäudevolumen ermittelt.

- Wie ist in diesem Zusammenhang die "durchschnittliche Geschosshöhe des Gebäudes" zu ermitteln?
- Geht ein beheiztes Dachgeschoss in die Ermittlung der durchschnittlichen Geschosshöhe mit ein?

Antwort:

1. Die Gebäudenutzfläche A_N spielt bei Wohngebäuden insbesondere bei der Angabe von spezifischen Werten, z. B. in Energieausweisen, sowie im Rahmen der Berechnung nach den dafür anzuwendenden technischen Regeln als Bezugsgröße für interne Gewinne und für den Nutzwärmebedarf für Warmwasser eine Rolle.
2. Grundsätzlich ist die Gebäudenutzfläche für Wohngebäude nach der Formel $A_N = 0,32 \text{ [m}^{-1}] \cdot V_e \text{ [m}^3]$ zu ermitteln und damit ausschließlich vom beheizten Gebäudevolumen V_e abhängig.
3. Bei Gebäuden, die keine üblichen Geschosshöhen aufweisen, führt die Berechnung nach vorgenannter Formel regelmäßig zu maßgeblich von der Realität abweichenden Flächengrößen. Hierunter fallen beispielsweise Altbauten mit hohen (Geschosswohnungsbau der Gründerzeit) oder niedrigen Räumen (alte Fachwerkhäuser). Vor diesem Hintergrund ist in § 25 Absatz 10 GEG 2020 i. V. m. DIN V 18599-1: 2018-09 Abschnitt 8 festgelegt, dass für Gebäude mit einer "durchschnittlichen Geschosshöhe $> 3\text{m}$ oder $< 2,5\text{m}$ " die Berechnung nach der Sonderformel $A_N = (1/h_G - 0,04 \text{ [m}^{-1}]) \cdot V_e \text{ [m}^3]$ erfolgen soll.
4. Nach § 25 Absatz 10 Satz 2 GEG 2020 wird die "durchschnittliche Geschosshöhe des Gebäudes" von der Oberfläche des Fußbodens zur Oberfläche des Fußbodens des darüber liegenden Geschosses gemessen. Eine Definition für die Geschosshöhe von Dachgeschossen enthält das Gesetz hier jedoch nicht.
5. Für die Ermittlung der "durchschnittlichen Geschosshöhe" werden Dachgeschosse demzufolge nicht einbezogen; der Einfluss des obersten Dachgeschosses bleibt also bei der Ermittlung der durchschnittlichen Geschosshöhe des Gebäudes generell unberücksichtigt, auch wenn es beheizt wird. Besitzt ein Gebäude auch bei darunterliegenden Geschossen geneigte Wandflächen, so sind diese Geschosse flächengewichtet bei der Berechnung der "durchschnittlichen Geschosshöhe" mit einzubeziehen.

6. Hat ein Gebäude dagegen nur ein beheiztes Geschoss, so ist dessen Geschosshöhe in sinngemäßer Anwendung von § 25 Absatz 10 Satz 2 GEG 2020 nach den Maßbezügen in DIN V 18599-1: 2018-09 Bild 8 zu ermitteln.
7. Die Bestimmung des beheizten Gebäudevolumens V_e bleibt von der vorstehend beschriebenen teilweisen Nichtberücksichtigung von obersten Dachgeschossen bei der Durchschnittsbildung unberührt.