Auslegung zu § 48 i. V. m. Anlage 7 und § 50 GEG 2020 sowie § 51 GEG 2020 (Nutzungsänderung und Umbau sowie Ausbau von Gebäuden)

Leitsatz:

Bei Nutzungsänderungen, die mit baulichen Änderungen an der Gebäudehülle verbunden sind, sind die Anforderungen des § 48 GEG 2020 (Bauteilverfahren) zu erfüllen. Alternativ gelten die Anforderungen durch Anwendung der sogenannten "140-Prozent-Regel" (§ 50 GEG 2020) als erfüllt.

Bei Nutzungsänderungen, die mit einer Erweiterung des Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume verbunden sind, müssen die Anforderungen des § 51 GEG 2020 erfüllt werden.

Reine Nutzungsänderungen von beheizten oder gekühlten Gebäuden ohne bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle fallen nicht unter § 48 GEG 2020.

Frage:

1. Welche Anforderungen stellt das GEG 2020 an Gebäude, deren Nutzung geändert wird, ohne dass damit bauliche Änderungen verbunden sind?
2. Welche Anforderungen stellt das GEG 2020 an Gebäude, deren Nutzung geändert wird, wenn damit bauliche Änderungen verbunden sind?
3. Welche Anforderungen stellt das GEG 2020 an Gebäude, wenn die Nutzungsänderung mit einer Erweiterung oder einem Ausbau des Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume verbunden ist?

Antwort:

1. Im Gebäudeenergiegesetz sind die bauliche Änderung an der Gebäudehülle und die Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahmen zu unterscheiden. An eine reine Nutzungsänderung, also eine Umnutzung eines Gebäudes **ohne** Erweiterung oder Aus- bzw. Neubau zusätzlicher beheizter oder gekühlter Räume und ohne Veränderung von Außenbauteilen, stellt das GEG keine (neuen) Anforderungen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, bei denen bislang niedrig beheizte Räume für die neue Nutzung auf ein normales Beheizungsniveau (d. h. von Innentemperaturen 12 bis < 19° C zu Innentemperaturen ≥ 19° C) gebracht werden.
2. Außenbauteile dürfen nach § 46 Absatz 1 Satz 1 und 2 GEG 2020 über die dort genannte Bagatellgrenze hinaus nicht so geändert werden, dass dies zu einer Verschlechterung der energetischen Qualität des Gebäudes führt. Umfasst die Nutzungsänderung einen Umbau mit in Anlage 7 Nr. 1 bis 6 GEG 2020 beschriebenen Veränderungen an Außenbauteilen, der über den in § 48 Satz 2 GEG 2020 definierten Umfang ("Bagatellgrenze") hinausgeht, so sind die Änderungen so auszuführen, dass (alternativ):

a) entweder nach § 48 Satz 1 GEG 2020 die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 7 festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten („Bauteilverfahren“)

b) oder nach § 50 Absatz 1 Nummer 1 GEG 2020 bei Wohngebäuden insgesamt der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG 2020 und

der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach § 50 Absatz 2 GEG 2020 um nicht mehr als 40 vom Hundert überschritten werden („sog. 140-Prozent-Regel“); bei Nichtwohngebäuden dürfen insgesamt der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach Anlage 2 GEG 2020 und das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25 fache der Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach Anlage 3 GEG 2020 um nicht mehr als 40 vom Hundert überschritten werden.
Der gemäß § 15 Absatz 1 GEG 2020 bei zu errichtenden Wohngebäuden bzw. gemäß § 18 Absatz 1 GEG 2020 bei zu errichtenden Nichtwohngebäuden anzuwendende Faktor 0,75 kommt hierbei nicht zur Anwendung.

3. Ist die Nutzungsänderung mit einer Erweiterung oder einem Ausbau des Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume verbunden, dürfen nach § 51 GEG 2020 bei Wohngebäuden der auf die Außenbauteile der neu hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust das 1,2 fache des entsprechenden Wertes des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG 2020 sowie bei Nichtwohngebäuden die auf die Außenbauteile der neu hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume bezogenen mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25 fache der Höchstwerte nach Anlage 3 GEG 2020 nicht überschreiten. Ist die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, müssen zudem die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach § 14 GEG 2020 eingehalten werden.