

---

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

### Bauliche oder anlagentechnische Mindestanforderungen für Bestandsgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 GEG dient. Bei der Beurteilung ist dabei das jeweils aktuell gültige GEG heranzuziehen. Eine energetische Sanierung ist immer dann zu genehmigen, wenn sie rechtlich zwingend erforderlich ist.

Verpflichtende Regelungen zu Bestandgebäuden treffen u.a. die §§ 46 bis 51 des GEG, zwingende Vorschriften zur Anlagentechnik finden sich in den §§ 61 bis 73 GEG.

#### Anforderungen der §§ 47, 71 und 72 GEG

Nach dem GEG sind für bestehende Gebäude Mindeststandards auch dann einzuhalten, wenn keine Sanierung, Anbau, Umbau oder Ausbau geplant sind. Diese Mindeststandards sind in den §§ 47, 71 und 72 GEG geregelt und sind, falls diese nicht eingehalten werden, innerhalb bestimmter Fristen nachzurüsten.

Zu den folgenden Nachrüstungen sind Eigentümer nach dem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet:

##### 1. Erneuerung der Heizkessel (§ 72 Abs. 1 und 2 GEG)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre alten Heizkessel, die flüssigen oder gasförmigen Brennstoff nutzen und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, nicht mehr betreiben.

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre alten Heizkessel, die flüssigen oder gasförmigen Brennstoff nutzen und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, 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,

##### 2. Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 Abs. 1 GEG)

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 (§ 47 Abs. 1 und 2 GEG)

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 dem Gebäudeenergiegesetz nicht.**

### **Anforderungen des § 48 GEG**

Bei Erneuerung, Ersatz oder erstmaligem Einbau von Außenbauteilen formuliert § 48 GEG Anforderungen an die energetische Qualität des Bauteils und des Gesamtgebäudes. Außenbauteile im Sinne des GEG sind:

- Außenwände
- Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster, Glasdächer, Außentüren und Vorhangfassaden
- Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizte Dachräume
- Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Räume (mit Ausnahme von Dachräumen) sowie Decken nach unten gegen Erdreich, Außenluft oder unbeheizte Räume

Diese Anforderungen gelten jedoch erst dann, wenn die Fläche der geänderten Bauteile mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft (§ 48 Satz 2 GEG).

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.

### **Abweichungen von den Anforderungen des GEG für Baudenkmäler**

Von den o.g. Anforderungen kann nach § 105 GEG bei Baudenkmälern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz abgewichen werden, wenn hierdurch die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. Dazu bedarf es keiner formellen Abweichungsentscheidung einer Behörde.

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de).