



**Merkblatt**  
**zum Antrag auf Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**für ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung**  
**der Stadt Leipzig (gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**  
**zur energetischen Sanierung / Modernisierung**

Eine Vorabstimmung Ihres Vorhabens zur energetischen Sanierung mit dem/der zuständigen Sachbearbeiter/-in im AWS wird dringend empfohlen. Anfragen richten Sie bitte an [soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de](mailto:soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de) oder an 0341-123 5505.

## **I. Einleitung**

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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dient. Bei der Beurteilung ist das jeweils aktuell gültige GEG heranzuziehen.

## **II. Nachrüstverpflichtungen (Anlagentechnik)**

Verpflichtende Regelungen zu Bestandsgebäuden treffen u.a. die §§ 46 bis 51 des GEG, zwingende Vorschriften zur Anlagentechnik finden sich in den §§ 61 bis 73 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. Auf diese Nachrüstverpflichtungen (z.B. Erneuerung von alten Heizkesseln) wird in diesem Merkblatt nicht weiter eingegangen. Eine generelle Nachrüstungsverpflichtung für weitere Bauteile besteht nach dem Gebäudeenergiegesetz nicht.

## **III. Modernisierung von Heizungsanlagen**

Bei Veränderungen des Heizungssystems ist die Notwendigkeit der Maßnahme darzulegen. Darüber hinaus sind der Ist-Zustand und die Planung detailliert zu erläutern.

## **IV. Wärmedämmmaßnahmen (Fenster, Fassaden, Dachflächen, oberste Geschossdecken, Kellerdecken)**

Bei Erneuerung, Ersatz oder erstmaligem Einbau von Außenbauteilen formuliert § 48 GEG Anforderungen an die energetische Qualität des Bauteils und des Gesamtgebäudes. 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 auf mehr als 10 %, notwendig ist.

Bei geplanten Wärmedämmmaßnahmen ist im Zuge der erhaltungsrechtlichen Antragstellung ein Nachweis der Einhaltung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG



2020) erforderlich. Dabei ist eine **energetische Berechnung eines Sachverständigen** zwingend notwendig. Sachverständige müssen gemäß § 88 GEG zur Ausstellung von Energieausweisen im Bestand berechtigt sein. Um eine Prüfung des Vorhabens zu gewährleisten, **muss das Gutachten folgende Fachangaben/Nachweise zu jeweiligen Sachverhalten beinhalten:**

**a. Bei Änderung von Einzelbauteilen (§§ 48-49 GEG):**

Vorzulegen sind entsprechende **Einzelbauteilnachweise** gemäß § 49 Abs. 1 GEG, dass der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der betreffenden Bauteilflächen nach der Sanierungsmaßnahme nicht die Mindestanforderungen des derzeit gültigen GEG nach Anlage 7 für die Änderung von Außenbauteilen bei bestehenden Gebäuden unterschreitet oder wesentlich überschreitet. Als Nachweis dient ein qualifiziertes vorhabenbezogenes Kostenangebot oder ein Datenblatt vom Hersteller des zu ersetzenden Bauteils (z.B. Fenster) **mit Angabe des U-Werts**.

**b. Bei umfassender Sanierung / Modernisierung (§§ 50-51 GEG):**

Der Wert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes HT darf den nach § 50 Abs. 2 GEG erlaubten Höchstwert (Neubauwert + 40 %) nicht überschreiten (§ 50 Abs. 1 Satz 1b GEG).

- Dies ist durch eine entsprechende **Gebäudebilanzierung** gemäß § 50 GEG nachzuweisen, mit Darstellung des zugrunde liegenden Referenzgebäudes.
- Die Berechnungsergebnisse des Transmissionswärmeverlustes sind als **vorläufiger Energieausweis<sup>1</sup>** über das Bauvorhaben darzustellen.

**c. Abweichungen von den Anforderungen des GEG für Baudenkmäler**

Soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Anforderungen nicht erfüllt werden können, weil die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt werden, kann nach § 105 GEG von den Anforderungen des GEG abgewichen werden bzw. gibt es geringere Anforderungen bei Förderprogrammen.

**d. Geförderte Wärmedämmmaßnahmen über die Mindestanforderungen des GEG**

Die Stadt Leipzig hat sich vor dem Hintergrund und den Herausforderungen des Klimawandels dazu entschieden (vgl. Beschluss der Dienstberatung des Oberbürgermeisters vom 05.07.2022 zur Vorlage VII-DS-06892 „Erste Evaluierung und Konkretisierung der Genehmigungskriterien für Gebiete mit Sozialer Erhaltungssatzung in der Stadt Leipzig“), dass unter gewissen Umständen auch bauliche Änderungen über die Mindestanforderungen des GEG zugelassen werden sollen. Solche Maßnahmen sind genehmigungsfähig, wenn diese durch eine Förderung (z.B. der Kreditanstalt für

---

<sup>1</sup> Der Energieausweis ist mit der Anzeige der Aufnahme der Nutzung nach § 82 Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (Sächs-BO) mind. 2 Wochen vor dem geplanten Einzug beim Amt für Bauordnung und Denkmalpflege einzureichen. Für die Überprüfung der Erfüllungen der GEG-Anforderungen im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Antragsprüfung und auch für Anträge auf eine Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) bzw. KfW-Förderung ist dieser Gesamtnachweis bereits in der Planung des Gebäudes durch einen Sachverständigen zu führen und muss zur Fertigstellung des Gebäudes an die tatsächlichen umgesetzten Maßnahmen angepasst bzw. noch einmal überprüft werden.



Wiederaufbau (KfW) oder Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)) zu keiner höheren Umlage für die Mieter führen, als die Umsetzung der Mindestanforderungen des GEG. Dem liegen folgende rechtliche Erwägungen zugrunde:

Nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB kann die Änderung einer baulichen Anlage und Anpassungen über dem energetischen Mindeststandard des GEG hinaus genehmigt werden, wenn im Rahmen einer Prognoseentscheidung nicht zu erwarten ist, dass das konkrete Vorhaben auch auf Grund seiner Vorbildwirkung generell geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich zieht. Soweit die Kosten der energetischen Sanierung, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausführen, durch Fördermittel gedeckt werden, ist eine Umlage auf die Miete nach § 559a BGB ausgeschlossen und eine Auswirkung auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung daher nicht zu erwarten. Hierfür ist der Nachweis zu erbringen, dass die Kosten der energetischen Sanierung über dem energetischen Mindeststandard des GEG vollständig durch Fördermittel gedeckt werden.

**Als Nachweis müssen bis spätestens Baubeginn dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, bezogen auf die beabsichtigte Beantragung von öffentlichen Fördermitteln zur energetischen Sanierung entsprechende aussagekräftige Nachweise (z.B. Bewilligungsbescheid) vorgelegt werden.**

Darüber hinaus können Ertüchtigungen, die über die Mindestanforderungen des GEG liegen, gesondert bewertet werden, **wenn die Senkung des Energiebedarfes und die dadurch eintretende Heizkostenersparnis nachgewiesen wird.**

Über diese Nachweise kann gewährleistet werden, dass das Vorhaben den Zielen der Sozialen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht entgegensteht. Wird die Förderung oder eine Senkung des Energiebedarfes nicht nachgewiesen, besteht die Pflicht zur Einhaltung des GEG.

Ein genehmigungspflichtiges Vorhaben zur energetischen Sanierung kann auch dann ausnahmsweise über die Mindestanforderungen hinaus genehmigt werden, wenn eine Beeinträchtigung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung in geeigneter Weise nachhaltig ausgeschlossen werden kann. Dies kann, vorbehaltlich näherer Prüfung, durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer geplanten Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden. Die Absicherung der Umlage für die Mieter kann durch entsprechende **Modernisierungsvereinbarungen** oder speziell mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung abgestimmten **Modernisierungsankündigungen** erreicht werden.

Hinweis: Die eingereichten Unterlagen müssen widerspruchsfrei zueinander und insbesondere zu den Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibungen) sein.