



# Leseprobe

Unsere Fachinhalte bieten Ihnen praxisnahe Lösungen, wertvolle Tipps und direkt anwendbares Wissen für Ihre täglichen Herausforderungen.

- ✓ **Praxisnah und sofort umsetzbar:** Entwickelt für Fach- und Führungskräfte, die schnelle und effektive Lösungen benötigen.
- ✓ **Fachwissen aus erster Hand:** Inhalte von erfahrenen Expertinnen und Experten aus der Berufspraxis, die genau wissen, worauf es ankommt.
- ✓ **Immer aktuell und verlässlich:** Basierend auf über 30 Jahren Erfahrung und ständigem Austausch mit der Praxis.

Blättern Sie jetzt durch die Leseprobe und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Mehrwert unseres Angebots!

## **2.5.2 § 55 Ausnahmen vom GEG**

### **GEG § 55 Ausnahmen**

- (1) Die Pflicht nach § 52 Absatz 1 besteht nicht, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn jede Maßnahme, mit der die Pflicht nach § 52 Absatz 1 erfüllt werden kann, mit Mehrkosten verbunden ist und diese Mehrkosten auch unter Berücksichtigung der Vorbildfunktion nicht unerheblich sind. Bei der Berechnung sind alle Kosten und Einsparungen zu berücksichtigen, auch solche, die innerhalb der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Anlagen oder Gebäudeteile zu erwarten sind.*
- (2) Die Pflicht nach § 52 Absatz 1 besteht ferner nicht bei einem Gebäude im Eigentum einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes, wenn
  - 1. die Gemeinde oder der Gemeindeverband zum Zeitpunkt des Beginns der grundlegenden Renovierung überschuldet ist oder durch die Erfüllung der Pflicht nach § 52 Absatz 1 und die Durchführung von Ersatzmaßnahmen nach § 53 überschuldet würde,*
  - 2. jede Maßnahme, mit der die Pflicht nach § 52 Absatz 1 erfüllt werden kann, mit Mehrkosten verbunden ist, die auch unter Berücksichtigung der Vorbildfunktion nicht unerheblich sind; im Übrigen ist Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend anzuwenden, und*
  - 3. die Gemeinde oder der Gemeindeverband durch Beschluss das Vorliegen der Voraussetzungen nach Nummer 2 feststellt; die jeweiligen Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.**
- (3) Die Pflicht nach § 52 Absatz 1 besteht nicht für ein Gebäude, das der Landesverteidigung dient, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landesverteidigung entgegensteht.*

Ausnahmen gelten weiterhin, wenn die Anforderungen des GEG und deren Erfüllung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen. Durch das GEG soll mehr die öffentliche Hand in die Pflicht genommen werden, da diese einer Vorbildfunktion dienen. Die Ausnahmen gelten daher auch weitgehend für Gebäude von Gemeinden und Gemeindeverbänden.

Gemeinden, die überschuldet sind oder denen durch Maßnahmen, die mit dem GEG in Verbindung stehen, eine Überschuldung droht, sind von dem Gesetz ausgenommen. Dies muss jedoch durch einen förmlichen Beschluss der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes belegt werden.

### ***GEG § 73 Ausnahmen***

- (1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.*
- (2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

Die Ausnahme nach § 73 GEG gilt weiterhin wie bisher für Wohngebäude bis maximal zwei Wohneinheiten, von denen eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

### ***GEG § 105 Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz***

*Soweit bei einem Baudenkmal, bei aufgrund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.*

Baudenkmäler, d. h. die nach Landesrecht geschützten Gebäude (Einzeldenkmal) oder Gebäudeeinheiten (Ensemble), sind grundsätzlich vom Gültigkeitsbereich des GEG nicht ausgenommen, außer diese Gebäude fallen unter § 2 Abs. 2 und sind generell ausgenommen.

*Baudenkmäler*

Die Praxis zeigt, dass die Anwendung der U-Werte für Baudenkmäler sehr eingeschränkt ist und zu gravierenden Substanzschädigungen führen kann. Falsche, nachträglich eingebaute Dämmung kann über lange Zeit Schäden an der Bausubstanz hervorrufen oder zum Totalverlust einzelner Bauteile führen.

*Schädigung der  
denkmalgeschützten  
Bausubstanz*

Der Freistaat Bayern hatte am 21.05.2007 in einer Sitzung für Kulturfragen im Bundesrat einen Antrag gestellt, nachdem Baudenkmäler als nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten von der Pflicht der Erstellung eines Energieausweises ausgenommen werden sollen und von einer Antragspflicht für eine Ausnahmegenehmigung für Eigentümer bei Baumaßnahmen abgesehen wird. Diesem Antrag wurde einstimmig gefolgt.

In der Bundesratssitzung am 08.06.2007 schloss sich der Bundesrat dem Votum des Kulturausschusses an.

Für Eigentümer von Baudenkmälern bedeutet dies:

- Baudenkmäler (Einzeldenkmäler) und Ensembles sind von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ausgenommen.
- Dass von den Anforderungen des GEG ohne weiteren Antrag abgewichen werden kann, soweit bei Baudenkmälern (Einzeldenkmal und städtebauliches Denkmal) oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden.

# Bestelloptionen



## GEG im Bestand

Sie haben Fragen zum Produkt oder benötigen Unterstützung bei der Bestellung? Unser Kundenservice ist für Sie da:

☎ 08233 / 381-123 (Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr, Fr 7:30 - 15:00 Uhr)

✉ [service@forum-verlag.com](mailto:service@forum-verlag.com)

Oder bestellen Sie bequem über unseren Online-Shop:

[Jetzt bestellen](#)