

Rechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung und Umnutzung von BeB, Ausnahmeregelungen im GEG § 105

Regelungsgrundlage im GEG

„§ 105 Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund 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.“

Auslegung

Grundsätzlich ist die „*sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz*“ ein unbestimmter Rechtsbegriff und wird in § 105 GEG (vormals § 24 EnEV) genannt, ohne das durch den Gesetzgeber genauer definiert wird, was denn zu dieser Bausubstanz zählt.

§ 105 GEG formuliert Ausnahmeregelungen für Änderungen oder den Umbau von Denkmälern und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz. Von den Anforderungen des GEG kann bei "*Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz*" abgewichen werden, soweit die Erfüllung der GEG-Anforderungen:

- "*die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder*
- *andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen*".

Die Ausnahmeregelungen des § 105 GEG gelten per Gesetz. Eine behördliche Entscheidung ist dafür nicht erforderlich. Die Ermittlung, ob ein Ausnahmetatbestand im Sinne des § 105 GEG vorliegt, obliegt der Verantwortung des Bauherrn bzw. des Eigentümers. Das GEG gibt somit keine Bestätigung und kein Verfahren der Einstufung als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz vor.

Wenn der Bauherr bzw. Eigentümer im Rahmen einer Baumaßnahme oder energetischen Maßnahme die Ausnahmeregelung des § 105 GEG in Anspruch nehmen will, ist zu empfehlen, eine schriftliche und nachvollziehbare Begründung (einzel-fallbezogen) über den entsprechenden Umfang der jeweiligen Maßnahmen, auch vollständigen Verzicht, einer zunächst erforderlichen energetischen Baumaßnahme zu den Bauunterlagen zu nehmen (Darlegung der technischen Unmöglichkeit bzw. der Unwirtschaftlichkeit). Die schriftliche Begründung kann für den Fall einer anlassbezogenen Prüfung oder bei Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde (§ 15 Abs. 4 BbgBO i.V.m. § 1 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BbgBau-VorIV) als Nachweis dienen.

Der Bauherr bzw. Eigentümer sollte sich im konkreten Einzelfall zur Frage, ob sein Gebäude unter „*sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz*“ eingestuft werden kann, auch an die jeweilige Kommune wenden bzw. beraten lassen.