

Das neue GebäudeEnergieGesetz - GEG 2020

Kurzfassung zur Dachsanierung unter Berücksichtigung des GEG vom 08.08.2020.

Die Zusammenstellung ist rein informativ und nicht rechtsverbindlich.

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen.

Gesetz zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei Gebäuden.

§ 1 Zweck und Ziel

(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

(2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz ist anzuwenden auf

1. Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und
2. deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden ist nicht Gegenstand dieses Gesetzes.

(2) Mit Ausnahme der [§§ 74](#) bis [78](#) ist dieses Gesetz nicht anzuwenden auf

- Wohngebäude, die
 - a. für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind oder
 - b. für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind und deren zu erwartender Energieverbrauch für die begrenzte jährliche Nutzungsdauer weniger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt.

§ 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein.

Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

§ 8 Verantwortliche

(1) Für die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes ist der Bauherr oder Eigentümer verantwortlich, soweit in diesem Gesetz nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist.

(2) Für die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Eigentümers oder des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden.

Bestehende Gebäude

Abschnitt 1: Anforderungen an bestehende Gebäude

§ 46 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

§ 49 Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten

§ 50 Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes

§ 51 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau

§ 46 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften

(1) Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach [Anlage 7](#) betrifft.

(2) Die Anforderungen an ein bestehendes Gebäude nach diesem Teil sind nicht anzuwenden, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Arbeitsschutz oder zum Schutz der Gesundheit entgegensteht.

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach [DIN 4108-2: 2013-02](#) genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach [DIN 4108-2: 2013-02](#) genügt.

(2) Wird der Wärmeschutz nach [Absatz 1 Satz 1](#) durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach [Absatz 1 Satz 2](#) als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach [Absatz 1](#) erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

(4) Die [Absätze 1](#) bis [3](#) sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

**Dieser Paragraph 47 betrifft nur die Pflicht zum nachdämmen
OHNE eine Sanierung oder Veränderung im Dachbereich.
Grundsätzlich sind Sie zum nachdämmen auch ohne
Dachsanierung, unter Berücksichtigung der oben genannten
Ausnahmen, verpflichtet!!!**

§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der [Anlage 7](#) erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der [Anlage 7](#) nicht überschreiten.

Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen.

Wer geschäftsmäßig an oder in einem Gebäude Arbeiten im Sinne des Satzes 3 für den Eigentümer durchführen will, hat bei Abgabe eines Angebots auf die Pflicht zur Führung eines Beratungsgesprächs schriftlich hinzuweisen.

§ 49 Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten

(1) Der Wärmedurchgangskoeffizient eines Bauteils nach [§ 48](#) wird unter Berücksichtigung der neuen und der vorhandenen Bauteilschichten berechnet. Für die Berechnung sind folgende Verfahren anzuwenden:

1. [DIN 4108-4: 2017-03](#) in Verbindung mit [DIN EN ISO 6946: 2008-04](#) für die Berechnung opaker Bauteile und
2. [DIN 4108-4: 2017-03](#) für die Berechnung transparenter Bauteile sowie von Vorhangfassaden.

(2) Werden bei Maßnahmen nach [§ 48](#) Gefälledächer durch die keilförmige Anordnung einer Dämmschicht aufgebaut, so ist der Wärmedurchgangskoeffizient nach [Anhang C der DIN EN ISO 6946: 2008-04](#) in Verbindung mit [DIN 4108-4: 2017-03](#) zu ermitteln. Dabei muss der Bemessungswert des Wärmedurchgangswiderstandes am tiefsten Punkt der neuen Dämmschicht den Mindestwärmeschutz nach [§ 11](#) erfüllen.

§ 95 Behördliche Befugnisse

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Gesetz erforderlichen Anordnungen treffen. Dritte, die für den Bauherren oder Eigentümer an der Planung, Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder technischen Anlagen eines Gebäudes beteiligt sind, haben Anordnungen der Behörde, die sich auch an sie richten, unmittelbar zu befolgen.

§ 96 Private Nachweise

(1) Wer geschäftsmäßig an oder in einem bestehenden Gebäude Arbeiten durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten in folgenden Fällen schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen der in den Nummern 1 bis 8 genannten Vorschriften entsprechen (Unternehmererklärung):

1. Änderung von Außenbauteilen im Sinne von [§ 48](#),

2. Dämmung oberster Geschossdecken im Sinne von [§ 47 Absatz 1](#), auch in Verbindung mit [Absatz 3](#).

§ 102 Befreiungen

(1) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu befreien, soweit

1. die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
2. die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.
3. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.

(2) [Absatz 1](#) ist auf die Vorschriften von [Teil 5](#) nicht anzuwenden.

(3) Die Erfüllung der Voraussetzungen nach [Absatz 1 Satz 1 Nummer 1](#) hat der Eigentümer oder der Bauherr darzulegen und nachzuweisen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann auf Kosten des Eigentümers oder Bauherrn die Vorlage einer Beurteilung der Erfüllung der Voraussetzungen nach [Absatz 1 Satz 1 Nummer 1](#) durch qualifizierte Sachverständige verlangen.

§ 108 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen [§ 15 Absatz 1](#), [§ 16](#), [§ 18 Absatz 1 Satz 1](#) oder [§ 19](#) ein dort genanntes Gebäude nicht richtig errichtet,
2. entgegen [§ 47 Absatz 1 Satz 1](#) nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschossdecke gedämmt ist,
3. entgegen [§ 48 Satz 1](#) eine dort genannte Maßnahme nicht richtig ausführt,
4. entgegen [§ 83 Absatz 1 Satz 2](#) oder [Absatz 3 Satz 1](#) nicht dafür Sorge trägt, dass dort genannte Daten richtig sind,
5. entgegen [§ 96 Absatz 1](#) eine Bestätigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig vornimmt,
6. entgegen [§ 96 Absatz 5 Satz 2](#) eine Abrechnung nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt,
7. entgegen [§ 96 Absatz 6 Satz 1](#), auch in Verbindung mit [Satz 2](#), eine Bescheinigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig ausstellen lässt oder nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt oder

8. einer vollziehbaren Anordnung nach [§ 99 Absatz 6 Satz 1](#), auch in Verbindung mit [Absatz 8](#), zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des [Absatzes 1 Nummer 1 bis 9](#) mit einer Geldbuße bis zu **fünzigtausend Euro**, in den Fällen des [Absatzes 1 Nummer 10 bis 17](#) mit einer Geldbuße bis zu **zehntausend Euro** und [in den übrigen Fällen](#) mit einer Geldbuße bis zu **fünftausend Euro** geahndet werden.

Dieses Gesetz tritt am 1. November 2020 in Kraft.

Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das [Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 \(BGBl. I S. 2684\)](#), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
2. die [Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 \(BGBl. I S. 1519\)](#), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist und
3. das [Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 \(BGBl. I S. 1658\)](#), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 treten Artikel 2 Nummer 2 [Änderung des Baugesetzbuches], die Artikel 8 [Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes] und 9 [Änderung des Marktstammdatenregisterverordnung] am 14. August 2020 in Kraft.

Die vollständige Fassung mit weiteren Informationen kann unter [GEG-Info.de](#) eingesehen werden.