

# Referentenentwurf

## der Bundesregierung

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

#### A. Problem und Ziel

Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) – das sogenannte „Heizungsgesetz“ – hat zu Konflikten geführt und Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme gehemmt. Manch eine Regelung hat sich als zu komplex und wenig praktikabel erwiesen. Mit diesem Gesetz wird das Heizungsgesetz abgeschafft und das Gebäudeenergiegesetz durch das neue Gebäudemodernisierungsgesetz abgelöst. Das Gebäudemodernisierungsgesetz ist technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher. Künftig hat der Eigentümer im Falle eines Heizungstausches wieder mehr Entscheidungsfreiheit. Die Klimaschutzziele gelten. Das neue Gesetz wird den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen unterstützen.

Der europäische Richtliniengeber hat mit der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 Vorgaben für die Festlegung von Effizienzanforderungen an Gebäuden vorgelegt. Die Richtlinie sieht insbesondere Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude, die Einführung des Nullemissionsgebäudes sowie Regelungen für die nachhaltige Mobilität vor. Die Richtlinie ist bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen.

#### B. Lösung

Die mit Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) eingeführten bürokratischen und kleinteiligen Regelungen des § 71, der §§ 71b – 71p sowie der § 72 des Gebäudeenergiegesetzes werden gestrichen. Die Vorgabe eines pauschalen Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandsbauten entfällt. Beim Austausch der Heizung liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern. Künftig können neben der Wärmepumpe, einem Fernwärmeanschluss, hybriden Heizungsmodellen und einer Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Es wird dafür Sorge getragen, dass diese ab 2029 einen zunehmenden Anteil kohlendioxid-neutraler Brennstoffe nutzen. Es wird ferner dafür Sorge getragen, dass die Mieter vor überhöhten Nebenkosten infolge des Einbaus einer unwirtschaftlichen Heizung geschützt sind. Die zentralen Vorgaben des Gebäudemodernisierungsgesetzes werden im Jahr 2030 im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor evaluiert.

Mit dem Gesetzentwurf werden zudem die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden 1 : 1 in nationales Recht umgesetzt.

## **C. Alternativen**

Keine. Der Entwurf dient insbesondere der Umsetzung europäischen Rechts, das eine Anpassung des nationalen Rechtsrahmen innerhalb der vorgegebenen Umsetzungsfrist erforderlich macht.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Durch die von der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude können auch Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden) betroffen sein. Die Renovierungsanforderungen sehen vor, dass die Mitgliedstaaten für bestehende Nichtwohngebäude Schwellenwerte festlegen. Dabei müssen diese Schwellenwerte gewährleisten, dass zum Jahr 2030 die 16 Prozent der Nichtwohngebäude, die unterhalb des Schwellenwertes liegen, und zum Jahr 2033 die 26 Prozent der Nichtwohngebäude, die unterhalb des Schwellenwertes liegen, renoviert werden, um die festgelegte Gesamtenergieeffizienz zu erreichen. Da zunächst der Schwellenwert durch die Renovierungsanforderungen festgelegt wird, lässt sich noch nicht konkret bestimmen, welche konkreten Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand unter die jeweiligen Schwellenwerte fallen. Zudem ist derzeit noch nicht bestimmbar, welche Maßnahmen im Einzelfall zu ergreifen sind, um den Renovierungsanforderungen zu genügen. Aufgrund der durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude fallen einmalige Kosten für 10 Jahre von etwa 50 Millionen Euro pro Jahr an.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 5 Milliarden Euro und rund 55.000 Stunden. Zudem entstehen einmalige Entlastungen von rund 8 Millionen Euro.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft entsteht im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 2,3 Milliarden Euro.

Aufgrund der durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude fallen einmalige Kosten für 10 Jahre von etwa 684 Millionen Euro pro Jahr an. Dem stehen einmalige Entlastungen von im Saldo rund 526 Millionen gegenüber.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung entsteht im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 334 Millionen Euro.

Aufgrund der durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude fallen einmalige Kosten für 10 Jahre von etwa 50 Millionen Euro pro Jahr an. Dem stehen einmalige Entlastungen von im Saldo rund 44 Millionen gegenüber.

## **F. Weitere Kosten**

Die Änderungen bewirken keine wesentlichen Änderungen für die sonstigen Kosten der Wirtschaft oder für das soziale Sicherungssystem. Es sind keine Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

## Referentenentwurf der Bundesregierung

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich\*

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### Inhaltsübersicht

- Artikel 1 Änderung des Gebäudeenergiegesetzes
- Artikel 2 Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes
- Artikel 3 Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2028
- Artikel 4 Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2030
- Artikel 5 Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes
- Artikel 6 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches
- Artikel 7 Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes
- Artikel 8 Folgeänderungen
- Artikel 9 Inkrafttreten

## Artikel 1

### Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

Das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

**„Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der  
Wärmeversorgung in Gebäuden**

**(Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG)“.**

2. Die Inhaltsübersicht wird durch die folgende Inhaltsübersicht ersetzt:

**„Inhaltsübersicht**

---

\* Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L vom 8.5.2024).

Teil 1  
Allgemeiner Teil

- § 1 Zweck und Ziel
- § 2 Anwendungsbereich
- § 3 Begriffsbestimmungen
- § 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand
- § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit
- § 6 Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
- § 6a Verordnungsermächtigung zur Versorgung mit Fernkälte
- § 7 Regeln der Technik
- § 8 Verantwortliche
- § 9 Länderregelung
- § 9a Evaluation

Teil 2  
Anforderungen an zu errichtende Gebäude

Abschnitt 1  
Allgemeiner Teil

- § 10 Grundsatz und Niedrigenergiegebäude
- § 11 Mindestwärmeschutz
- § 12 Wärmebrücken
- § 13 Dichtheit
- § 14 Sommerlicher Wärmeschutz

Abschnitt 2  
Jahres-Primärenergiebedarf und baulicher Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden

Unterabschnitt 1  
Wohngebäude

- § 15 Gesamtenergiebedarf
- § 16 Baulicher Wärmeschutz

§ 17 Aneinandergereihte Bebauung

Unterabschnitt 2  
Nichtwohngebäude

§ 18 Gesamtenergiebedarf

§ 19 Baulicher Wärmeschutz

Abschnitt 3  
Berechnungsgrundlagen und -verfahren

§ 20 Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes

§ 21 Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Nichtwohngebäudes

§ 22 Primärenergiefaktoren

§ 23 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

§ 24 Einfluss von Wärmebrücken

§ 25 Berechnungsrandbedingungen

§ 26 Prüfung der Dichtheit eines Gebäudes

§ 27 Gemeinsame Heizungsanlage für mehrere Gebäude

§ 28 Anrechnung mechanisch betriebener Lüftungsanlagen

§ 29 Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes bei aneinandergereichter Bebauung von Wohngebäuden

§ 30 Zonenweise Berücksichtigung von Energiebedarfsanteilen bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude

§ 31 Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude

§ 32 Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude

§ 33 Andere Berechnungsverfahren

Teil 3  
Modernisierung von bestehenden Gebäuden

Abschnitt 1  
Allgemeine Anforderungen an bestehende Gebäude

§ 34 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften

§ 35 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

§ 36 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

- § 37 Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten
- § 38 Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes
- § 39 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau

#### Abschnitt 2

##### Besondere Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

- § 40 (weggefallen)
- § 41 (weggefallen)

#### Abschnitt 3

##### Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden

- § 42 Grundsatz
- § 43 Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird
- § 44 Einbau einer solarthermischen Anlage
- § 45 Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse
- § 46 Einbau einer Stromdirektheizung
- § 47 (weggefallen)
- § 48 (weggefallen)
- § 49 (weggefallen)
- § 50 (weggefallen)
- § 51 (weggefallen)
- § 52 (weggefallen)
- § 53 (weggefallen)
- § 54 (weggefallen)
- § 55 (weggefallen)
- § 56 (weggefallen)

#### Teil 4

##### Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung

#### Abschnitt 1

##### Aufrechterhaltung der energetischen Qualität bestehender Anlagen

#### Unterabschnitt 1

##### Veränderungsverbot

- § 57 Verbot von Veränderungen; entgegenstehende Rechtsvorschriften

Unterabschnitt 2  
Betreiberpflichten

- § 58 Betriebsbereitschaft
- § 59 Sachgerechte Bedienung
- § 60 Wartung und Instandhaltung
- § 60a Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen
- § 60b Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen
- § 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Abschnitt 2  
Einbau und Ersatz

Unterabschnitt 1  
Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

- § 61 Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe
- § 62 Wasserheizung, die ohne Wärmeübertrager an eine Nah- oder Fernwärmeversorgung angeschlossen ist
- § 63 Raumweise Regelung der Raumtemperatur
- § 64 Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe

Unterabschnitt 2  
Klimaanlagen und sonstige Anlagen der Raumluftechnik

- § 65 Begrenzung der elektrischen Leistung
- § 66 Regelung der Be- und Entfeuchtung
- § 67 Regelung der Volumenströme
- § 68 Wärmerückgewinnung

Unterabschnitt 3  
Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen

- § 69 Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen
- § 70 Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen

#### Unterabschnitt 4

##### Anforderungen an Heizungsanlagen; Betriebsverbot für Heizkessel

- § 71 (weggefallen)
- § 71a Gebäudeautomation
- § 71b (weggefallen)
- § 71c (weggefallen)
- § 71d (weggefallen)
- § 71e (weggefallen)
- § 71f (weggefallen)
- § 71g (weggefallen)
- § 71h (weggefallen)
- § 71i (weggefallen)
- § 71j (weggefallen)
- § 71k (weggefallen)
- § 71l (weggefallen)
- § 71m (weggefallen)
- § 71n (weggefallen)
- § 71o (weggefallen)
- § 71p (weggefallen)
- § 72 (weggefallen)
- § 73 Ausnahme

#### Abschnitt 3

##### Energetische Inspektion von Klimaanlage

- § 74 Betreiberpflicht
- § 75 Durchführung und Umfang der Inspektion
- § 76 Zeitpunkt der Inspektion
- § 77 Fachkunde des Inspektionspersonals
- § 78 Inspektionsbericht; Registriernummern

Teil 5  
Energieausweise

- § 79 Grundsätze des Energieausweises
- § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen
- § 81 Energiebedarfsausweis
- § 82 Energieverbrauchsausweis
- § 83 Ermittlung und Bereitstellung von Daten
- § 84 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz
- § 85 Angaben im Energieausweis
- § 86 Energieeffizienzklasse eines Wohngebäudes
- § 87 Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige
- § 88 Ausstellungsberechtigung für Energieausweise

Teil 6  
Finanzielle Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme oder Kälte und von  
Energieeffizienzmaßnahmen

- § 89 Fördermittel
- § 90 Geförderte Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- § 91 Verhältnis zu den Anforderungen an ein Gebäude

Teil 7  
Vollzug

- § 92 Erfüllungserklärung
- § 93 Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung
- § 94 Verordnungsermächtigung
- § 95 Behördliche Befugnisse
- § 96 Private Nachweise
- § 97 Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers
- § 98 Registriernummer
- § 99 Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage
- § 100 Nicht personenbezogene Auswertung von Daten

- § 101 Verordnungsermächtigung; Erfahrungsberichte der Länder
- § 102 Befreiungen
- § 103 Innovationsklausel

#### Teil 8

##### Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang

- § 104 Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen
- § 105 Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz
- § 106 Gemischt genutzte Gebäude
- § 107 Wärmeversorgung im Quartier
- § 108 Bußgeldvorschriften
- § 109 Anschluss- und Benutzungszwang

#### Teil 9

##### Übergangsvorschriften

- § 110 Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- § 111 Allgemeine Übergangsvorschriften
- § 112 Übergangsvorschriften für Energieausweise
- § 113 Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen
- § 114 Übergangsvorschrift über die vorläufige Wahrnehmung von Vollzugsaufgaben der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik
- § 115 (weggefallen)

- Anlage 1 Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude)
- Anlage 2 Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Nichtwohngebäude)
- Anlage 3 Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (Nichtwohngebäude)
- Anlage 4 Primärenergiefaktoren
- Anlage 5 Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude
- Anlage 6 Zu verwendendes Nutzungsprofil für die Berechnungen des Jahres-Primärenergiebedarfs beim vereinfachten Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude
- Anlage 7 Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen bei Änderung an bestehenden Gebäuden

Anlage 8 Anforderungen an die Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen

Anlage 9 Umrechnung in Treibhausgasemissionen

Anlage 10 Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden

Anlage 11 Anforderungen an die Inhalte der Schulung für die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen“.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 4 wird die folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. „Bioöl“ ein Heizöl, das hergestellt wird

a) aus der Veresterung von Biomasse zu Fettsäuremethylester oder

b) aus der Hydrierung von Biomasse zu hydriertem Pflanzenöl“.

bb) Die bisherige Nummer 4a wird zur Nummer 4b und durch die folgende Nummer 4b ersetzt:

„4b. „blauer Wasserstoff“ Wasserstoff aus der Reformierung von Erdgas, dessen Erzeugung mit einem Kohlendioxid-Abscheidungsverfahren und Kohlendioxid-Speicherverfahren gekoppelt wird, und der in Bezug auf die Verringerung von Treibhausgasemissionen einen Mindestschwellenwert von 70 Prozent des Vergleichswerts für fossile Brennstoffe für erneuerbare Kraftstoffe nicht biogenen Ursprungs erreicht, der in der nach Artikel 29a Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 in der Fassung vom 13. Juni 2024 angenommenen Methode für die Bewertung der durch erneuerbare Kraftstoffe nicht biogenen Ursprungs und wiederverwertete kohlenstoffhaltige Kraftstoffe erzielten Treibhausgasemissionseinsparungen festgelegt ist,“.

cc) Die Nummer 13b wird durch die folgende Nummer 13b ersetzt:

„13b. „grüner Wasserstoff“ Wasserstoff, der die Anforderungen nach Artikel 2 Nummer 36 der Richtlinie (EU) 2018/2001 erfüllt, wobei der Wasserstoff zur Speicherung oder zum Transport auch in anderen Energieträgern chemisch oder physikalisch gespeichert werden kann,“.

dd) Nach Nummer 28 wird die folgende Nummer 28a eingefügt:

„28a. „orangener Wasserstoff“ Wasserstoff, der aus Biomasse oder unter Verwendung von Strom aus Anlagen der Abfallwirtschaft hergestellt wird,“.

ee) Nach Nummer 29a wird die folgende Nummer 29b eingefügt:

„29b. „türkiser Wasserstoff“ der Wasserstoff, der über die Pyrolyse von Erdgas hergestellt wird,“.

b) Absatz 3 wird durch die folgenden Absätze 3 und 4 ersetzt:

„(3) Biomasse im Sinne des Absatzes 1 Nummer 4a ist oder sind

1. Anbaubiomasse nach § 2 Absatz 24 der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung,
2. Rohstoffe nach den Anlagen 1 und 4 der Verordnung zur Festlegung weiterer Bestimmungen zur Treibhausgasminderung bei Kraftstoffen vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3892), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 367) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung und
3. sonstige Bioabfälle, die nicht in Anhang IX der Richtlinie (EU) 2023/2413 aufgeführt sind.

(4) Biomasse im Sinne von Absatz 2 Nummer 5 ist oder sind

1. Biomasse im Sinne der Biomasseverordnung vom 21. Juni 2001 (BGBl. I S. 1234), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist,
2. Altholz der Kategorien A I und A II nach § 2 Nummer 4 Buchstabe a und b der Altholzverordnung vom 15. August 2002 (BGBl. I S. 3302), die zuletzt durch Artikel 120 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
3. biologisch abbaubare Anteile von Abfällen aus Haushalten und Industrie,
4. Deponiegas,
5. Klärgas,
6. Klärschlamm im Sinne der Klärschlammverordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), die zuletzt durch Artikel 137 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung oder
7. Pflanzenölmethylester,

jeweils mit der Maßgabe, dass

- a) Biomasse aus Rohstoffen mit hohem Risiko indirekter Landnutzungsänderung nach Artikel 3 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/807 ausgenommen ist,
- b) flüssige Biomasse die Anforderungen der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung vom 2. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5126), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2286) geändert worden ist in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten hat,
- c) feste Biomasse die Anforderungen des Artikels 3 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 einzuhalten hat und dabei sicherzustellen hat, dass die Nutzung der festen Biomasse dem höchsten wirtschaftlichen und ökologischen Mehrwert der Biomasse entspricht und die Einhaltung der folgenden Rangfolge sichergestellt ist:
  - aa) Holzprodukte,
  - bb) Verlängerung der Lebensdauer von Holzprodukten,

- cc) Wiederverwendung,
  - dd) Recycling,
  - ee) Bioenergie und
  - ff) Entsorgung.“
4. In § 6a Satz 1 wird in der Angabe vor Nummer 1 die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz kann im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz“ ersetzt.
5. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
  - b) In Absatz 5 wird die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
6. § 9 wird gestrichen.
7. Der bisherige § 9a wird zu § 9.
8. Nach § 9 wird der folgende § 9a eingefügt:

#### „§ 9a

#### Evaluation

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen werden die Regelungen der Teile 2, 3, 4 und 6 im Jahr 2030 im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor evaluieren und nach Maßgabe der Ergebnisse innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Evaluierung einen Vorschlag für eine Weiterentwicklung der Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor vorlegen.“

9. In § 10 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 3 wird durch die folgende Nummer 3 ersetzt:  
„3. die Maßgaben der §§ 42 bis 46 und des Absatzes 4 eingehalten werden.“
  - b) Nach Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 bis 6 eingefügt:  
„(4) Eine Stromdirektheizung darf in einem zu errichtenden Gebäude mit Wohnungen zum Zweck der Inbetriebnahme nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um mindestens 45 Prozent unterschreitet. Satz 1 ist nicht anzuwenden in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt.  
  
(5) Bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude ist die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 nicht für Gebäudezonen mit mehr als 4 Metern Raumhöhe

anzuwenden, die durch dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizungen beheizt werden.

(6) Die Maßgaben nach Absatz 2 Nummer 3 sind nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.“

10. In § 22 Absatz 5 Satz 1 und 4 wird jeweils die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
11. In § 31 Absatz 2 wird die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
12. In § 33 Satz 1 wird die Angabe „§ 50 Absatz 4 Satz 2“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 4 Satz 2“ ersetzt.
13. Nach § 33 werden die Überschriften zu Teil 3 und zu Teil 3 Abschnitt 1 eingefügt:

### „Teil 3

## Modernisierung von bestehenden Gebäuden

### Abschnitt 1

#### Allgemeine Anforderungen an bestehende Gebäude“.

14. Die §§ 34 bis 39 werden gestrichen.
15. Die bisherigen §§ 46 bis 48 werden zu den §§ 34 bis 36.
16. Der bisherige § 49 wird zu § 37 und in Absatz 1 Satz 1 und in Absatz 2 Satz 1 wird jeweils die Angabe „§ 48“ durch die Angabe „§ 36“ ersetzt.
17. Der bisherige § 50 wird zu § 38 und in Absatz 4 Satz 4 wird die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
18. Der bisherige § 51 wird zu § 39.
19. Nach § 39 wird die folgende Überschrift zu Abschnitt 2 eingefügt:

### „Abschnitt 2

#### Besondere Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude“.

20. Nach § 41 wird der folgende Abschnitt 3 eingefügt:

„Abschnitt 3

Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden“.

21. Die §§ 42 bis 45 werden durch die folgenden §§ 42 bis 45 ersetzt:

„§ 42

Grundsatz

(1) Wird eine Heizungsanlage in einem bestehenden Gebäude oder Gebäudenetz ersetzt und der Eigentümer entscheidet sich für eine der in Absatz 2 genannten Optionen oder für eine Kombination daraus, sind die Maßgaben der §§ 43 bis 47 zu beachten.

(2) Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage sind:

1. eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird,
2. eine elektrisch angetriebene Wärmepumpe,
3. eine solarthermische Anlage,
4. eine Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate,
5. eine Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung,
6. eine Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung,
7. eine Stromdirektheizung,
8. eine Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz oder
9. eine andere innovative Heizungslösung.

(3) Die Anforderung nach Absatz 1 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit deren Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.

§ 43

Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird

(1) Wird eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 1] in ein bestehendes Gebäude neu eingebaut, hat der Eigentümer des Gebäudes sicherzustellen, dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme

aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.

(2) Bei der Nutzung von Biomethan sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 einzuhalten. Bei der Nutzung von biogenem Flüssiggas sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 einzuhalten.

(3) Die Pflicht nach Absatz 1 kann auch durch die Nutzung einer solarthermischen Anlage erfüllt werden. Die Pflicht wird im Zeitraum vom 1. Januar 2029 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 erfüllt, wenn die solarthermische Anlage

1. bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben wird,
2. bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 0,03 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben wird.

Im Übrigen hat der Gebäudeeigentümer durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Nutzung einer solarthermischen Anlage erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 15 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll.

(4) Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, oder Flüssiggasfeuerung eingebaut, wird die Pflicht nach Absatz 1 erfüllt, wenn der Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung für Raumwärme und Warmwasser bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt. Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung nach Satz 1 in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen oder einem Nichtwohngebäude eingebaut, hat der Gebäudeeigentümer im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Wärmepumpe erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 15 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll. Für alle anderen Betriebsweisen der Wärmepumpen-Hybridheizung gilt die Nachweispflicht nach Satz 2 ab dem 1. Januar 2029.

## § 44

### Einbau einer solarthermischen Anlage

Wird eine solarthermische Anlage mit Flüssigkeiten als Wärmeträger genutzt, müssen die darin enthaltenen Kollektoren oder das System mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein, solange und soweit die Verwendung einer CE-Kennzeichnung nach Maßgabe eines Durchführungsrechtsaktes auf der Grundlage der Richtlinie 2009/125/EG nicht zwingend vorgeschrieben ist. Die Zertifizierung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

## § 45

### Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse

(1) Wenn eine Feuerungsanlage im Sinne der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch

Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in ein bestehendes Gebäude eingebaut wird, hat der Gebäudeeigentümer sicherzustellen, dass

1. die Nutzung in einem automatisch beschickten Biomasseofen oder einem Biomassekessel erfolgt,
2. nur Biomasse nach § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 6, 7, 8 oder Nummer 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen eingesetzt wird und
3. Biomasse entsprechend den Vorgaben der Verordnung (EU) 2023/1115 eingesetzt wird.

(2) Wird eine Biomasse-Hybridheizung bestehend aus einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse nach Absatz 1 in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung eingebaut, wird die Pflicht nach § 43 Absatz 1 durch die Nutzung fester Biomasse erfüllt. Wird eine Biomasse-Hybridheizung nach Satz 1 in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen oder einem Nichtwohngebäude eingebaut, hat der Gebäudeeigentümer im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach § 43 Absatz 1 durch die Nutzung fester Biomasse erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 15 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll.“

22. Der bisherige Teil 3 wird gestrichen.

23. Nach § 45 wird der folgende § 46 eingefügt:

#### „§ 46

##### Einbau einer Stromdirektheizung

Eine Stromdirektheizung darf in ein bestehendes Gebäude mit Wohnungen nur eingebaut werden, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um mindestens 30 Prozent unterschreitet. Satz 1 ist nicht anzuwenden in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt.“

24. In § 60b Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 wird die Angabe „zum Gesundheitsschutz,“ durch die Angabe „zum Gesundheitsschutz und“ ersetzt.
- b) In Nummer 6 wird die Angabe „zu verringern, und“ durch die Angabe „zu verringern.“ ersetzt.
- c) In Nummer 7 wird die Angabe „, insbesondere die Vorgaben des § 71 Absatz 1 für Heizungsanlagen“ gestrichen.

25. § 71 wird gestrichen.

26. Die §§ 71b bis 72 werden gestrichen.

27. § 73 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) 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 § 69 Absatz 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.“

- b) Absatz 3 wird gestrichen.
28. In § 81 Absatz 2 wird die Angabe „§ 50 Absatz 3 und 4“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 3 und 4“ ersetzt.
29. In § 84 Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „§ 50 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 4“ ersetzt.
30. § 85 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird die Nummer 15 gestrichen.
  - b) In Absatz 8 wird die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt
31. § 89 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 2 Nummer 4 wird durch die folgende Nummer 4 ersetzt:

„4. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bei der Sanierung bestehender Gebäude, wenn mit der geförderten Maßnahme die Anforderungen nach den §§ 35 und 36 sowie § 38 und nach den §§ 61 bis 70 und 71a übererfüllt werden.“
    - bb) In Satz 3 wird die Angabe „Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
  - b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz“ durch die Angabe „Bundesministerium für Wirtschaft und Energie“ ersetzt.
32. § 90 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In der Angabe vor Nummer 1 wird die Angabe „§ 89 Satz 3“ durch die Angabe „§ 89 Absatz 1 Satz 3“ ersetzt.
  - b) Nummer 2 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:

„a) 89 Prozent bei einer Anlage zur Heizung oder Warmwasserbereitung, die der Erfüllung einer Pflicht nach § 4 Absatz 4 oder § 9 dient,“.
33. § 91 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird die Angabe „, der Pflicht nach § 71 Absatz 1 Satz 1“ gestrichen und wird die Angabe „§ 9a“ durch die Angabe „§ 9“ ersetzt.
  - b) Absatz 2 Nummer 3 und 4 werden durch die folgenden Nummern 3 und 4 ersetzt:

- „3. Maßnahmen, die technische oder sonstige Anforderungen erfüllen, die in den Fällen von § 4 Absatz 4 und § 9 anspruchsvoller als die Anforderungen nach der landesrechtlichen Pflicht sind,
  - 4. Maßnahmen, die den Wärme- und Kälteenergiebedarf zu einem Anteil decken, der in den Fällen von § 4 Absatz 4 und § 9 höher als der landesrechtlich vorgeschriebene Mindestanteil ist,“.
- c) In Absatz 4 wird die Angabe „§ 89 Satz 3“ durch die Angabe „§ 89 Absatz 1 Satz 3“ ersetzt.

34. § 92 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 48 Absatz 1“ durch die Angabe „§ 36 Absatz 1“ ersetzt und wird jeweils die Angabe „§ 50“ durch die Angabe „§ 38“ ersetzt.
- b) In Satz 2 wird die Angabe „§ 51“ durch die Angabe „§ 39“ ersetzt.

35. § 96 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In der Angabe vor Nummer 1 wird die Angabe „Nummern 1 bis 11“ durch die Angabe „Nummern 1 bis 10“ ersetzt.
    - bbb) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 48“ durch die Angabe „§ 36“ ersetzt.
    - ccc) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 47 Absatz 1“ durch die Angabe „§ 35 Absatz 1“ ersetzt.
    - ddd) In Nummer 9 wird die Angabe „nach § 60c,“ durch die Angabe „nach § 60c oder“ ersetzt.
    - eee) In Nummer 10 wird die Angabe „§ 71a oder“ durch die Angabe „§ 71a“ ersetzt.
    - fff) Nummer 11 wird gestrichen.
  - bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In Nummer 2 wird die Angabe „nach § 60b Absatz 5 Satz 2,“ durch die Angabe „nach § 60b Absatz 5 Satz 2.“ ersetzt.
    - bbb) Die Nummern 3 und 4 werden gestrichen.
- b) In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „§ 50 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 4“ ersetzt.
- c) Die Absätze 4 und 5 werden durch die folgenden Absätze 4 und 5 ersetzt:

„(4) Wer ein Gebäude geschäftsmäßig mit Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate oder fester Biomasse zum Zweck der Erfüllung von Anforderungen nach diesem Gesetz beliefert, muss dem Belieferten mit der

Abrechnung bestätigen, dass die jeweiligen Anforderungen nach § 43 Absatz 1 und 2 und § 45 Nummer 2 und 3 erfüllt sind.

(5) Mit den Bestätigungen nach Absatz 4 wird die Erfüllung der Pflichten aus den Vorschriften nach § 43 Absatz 1 und 2 und § 45 Nummer 2 und 3 nachgewiesen. Im Falle der Nutzung von Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate oder fester Biomasse sind die Abrechnungen und Bestätigungen in den ersten 15 Jahren nach Inbetriebnahme der Heizungsanlage von dem Eigentümer oder Belieferter jeweils mindestens fünf Jahre nach Lieferung aufzubewahren. Die Abrechnungen und Bestätigungen sind der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.“.

36. § 97 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummer 1 wird gestrichen.

bb) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden zu Nummer 1 und 2.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Nummer 3 bis 6 durch die folgenden Nummern 3 und 4 ersetzt:

„3. bei Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen die Wärmeabgabe nach § 69 Absatz 1 begrenzt ist und

4. die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen bei Nutzung von fester Biomasse nach § 45 Nummer 1 eingehalten werden.“

bb) Satz 3 wird gestrichen.

37. § 102 Absatz 5 wird gestrichen.

38. § 103 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In der Angabe vor Nummer 1 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird in der Angabe vor Buchstabe a die Angabe „§ 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 1 in Verbindung mit § 36“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“, die Angabe „§ 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 1 in Verbindung mit § 36“ und die Angabe „§ 50 Absatz 1“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 1“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird die Angabe „§ 48“ durch die Angabe „§ 36“ ersetzt.

- c) In Absatz 4 Satz 3 wird die Angabe „§ 107 Absatz 5 bis 7“ durch die Angabe „§ 107 Absatz 4 bis 6“ ersetzt.

39. § 107 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 1 in Verbindung mit § 36“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) Nummer 2 wird gestrichen.

bbb) Nummer 3 wird zu Nummer 2.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „§ 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48“ durch die Angabe „§ 38 Absatz 1 in Verbindung mit § 36“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird gestrichen.

d) Die bisherigen Absätze 4 bis 7 werden zu den Absätzen 3 bis 6.

40. § 108 wird durch den folgenden § 108 ersetzt:

#### „§ 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 § 35 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschosdecke gedämmt ist,
3. entgegen § 36 Satz 1 eine dort genannte Maßnahme nicht richtig ausführt,
4. entgegen § 43 Absatz 1 nicht sicherstellt, dass Wärme zu einem dort genannten Zeitpunkt mindestens in der dort genannten Menge mit einem dort genannten Brennstoff erzeugt wird,
5. entgegen § 43 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 oder Nummer 2, auch jeweils in Verbindung mit Satz 3, eine dort genannte Anforderung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig erfüllt,
6. entgegen § 43 Absatz 4 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2 oder Satz 3, eine dort genannte Anforderung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig erfüllt,
7. entgegen § 45 Absatz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 nicht sicherstellt, dass die Nutzung der festen Biomasse in einem automatisch beschickten Biomasseofen oder einem Biomassekessel erfolgt und ausschließlich dort genannte Biomasse eingesetzt wird,
8. entgegen § 46 eine Stromdirektheizung einbaut oder aufstellt,

9. entgegen § 60a Absatz 1 Satz 1 eine Wärmepumpe nicht oder nicht rechtzeitig einer Betriebsprüfung unterzieht,
10. entgegen § 60a Absatz 5 Satz 2 oder § 60b Absatz 5 Satz 2 eine Optimierungsmaßnahme nicht oder nicht rechtzeitig durchführt,
11. entgegen § 60b Absatz 1 Satz 1 oder Satz 2 eine Heizungsanlage nicht oder nicht rechtzeitig einer Heizungsprüfung unterzieht,
12. entgegen § 60c Absatz 1 ein Heizungssystem nicht oder nicht rechtzeitig hydraulisch abgleicht,
13. entgegen § 61 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine Zentralheizung mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,
14. entgegen § 61 Absatz 2 eine dort genannte Ausstattung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig nachrüstet,
15. entgegen § 63 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine heizungstechnische Anlage mit Wasser als Wärmeträger mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,
16. entgegen § 69 Absatz 1 oder 2 oder § 70 nicht dafür Sorge trägt, dass die Wärmeabgabe oder Wärmeaufnahme dort genannter Leitungen oder Armaturen begrenzt wird,
17. entgegen § 71a Absatz 1 Satz 1 ein Nichtwohngebäude nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig ausrüstet,
18. entgegen § 74 Absatz 1 eine Inspektion nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig durchführen lässt,
19. entgegen § 77 Absatz 1 eine Inspektion durchführt,
20. entgegen § 80 Absatz 1 Satz 2, auch in Verbindung mit Satz 3, nicht sicherstellt, dass ein Energieausweis oder eine Kopie übergeben wird,
21. entgegen § 80 Absatz 4 Satz 1 oder 3, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 5, einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt,
22. entgegen § 80 Absatz 4 Satz 4, auch in Verbindung mit Absatz 5, einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergibt,
23. entgegen § 83 Absatz 1 Satz 2 oder Absatz 3 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass dort genannte Daten richtig sind,
24. entgegen § 87 Absatz 1 nicht sicherstellt, dass die Immobilienanzeige die dort genannten Pflichtangaben enthält,
25. entgegen § 88 Absatz 1 einen Energieausweis ausstellt,
26. entgegen § 96 Absatz 1 eine Bestätigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig vornimmt,

27. entgegen § 96 Absatz 6 Satz 1 oder 2, auch in Verbindung mit Satz 3, eine Bescheinigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig ausstellen lässt oder nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt oder
28. einer vollziehbaren Anordnung nach § 99 Absatz 6 Satz 1, auch in Verbindung mit Absatz 8, zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann geahndet werden

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 3, 13 bis 16 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro,
  2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 18 bis 25 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und
  3. in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro.“
41. § 115 wird gestrichen.
42. In Anlage 7 wird die Überschrift durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Anlage 7  
(zu § 36)

Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen  
bei Änderung an bestehenden Gebäuden“.

## Artikel 2

### Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Das Gebäudemodernisierungsgesetz, das zuletzt durch Artikel 1 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird durch die folgende Inhaltsübersicht ersetzt:

#### „Inhaltsübersicht

##### Teil 1

##### Allgemeiner Teil

- |     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| § 1 | Zweck und Ziel                        |
| § 2 | Anwendungsbereich                     |
| § 3 | Begriffsbestimmungen                  |
| § 4 | Vorbildfunktion der öffentlichen Hand |
| § 5 | Grundsatz der Wirtschaftlichkeit      |

- § 6 Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
- § 6a Verordnungsermächtigung zur Versorgung mit Fernkälte
- § 7 Regeln der Technik
- § 8 Verantwortliche
- § 9 Länderregelung
- § 9a Evaluation

## Teil 2

### Anforderungen an zu errichtende Gebäude

#### Abschnitt 1

##### Allgemeiner Teil

- § 10 Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude
- § 11 Mindestwärmeschutz
- § 12 Wärmebrücken
- § 13 Dichtheit
- § 14 Sommerlicher Wärmeschutz

#### Abschnitt 2

##### Jahres-Primärenergiebedarf und baulicher Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden

#### Unterabschnitt 1

##### Wohngebäude

- § 15 Gesamtenergiebedarf
- § 16 Baulicher Wärmeschutz
- § 17 Aneinandergereihte Bebauung

#### Unterabschnitt 2

##### Nichtwohngebäude

- § 18 Gesamtenergiebedarf
- § 19 Baulicher Wärmeschutz

Abschnitt 3  
Berechnungsgrundlagen und -verfahren

- § 20 Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes
- § 21 Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Nichtwohngebäudes
- § 22 Primärenergiefaktoren
- § 23 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien
- § 24 Einfluss von Wärmebrücken
- § 25 Berechnungsrandbedingungen
- § 26 Prüfung der Dichtheit eines Gebäudes
- § 27 Gemeinsame Heizungsanlage für mehrere Gebäude
- § 28 Anrechnung mechanisch betriebener Lüftungsanlagen
- § 29 Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes bei aneinandergereihter Bebauung von Wohngebäuden
- § 30 Zonenweise Berücksichtigung von Energiebedarfsanteilen bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude
- § 31 Vereinfachtes Nachweisverfahren für zu errichtende Wohngebäude und Nichtwohngebäude
- § 32 Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude
- § 33 Andere Berechnungsverfahren

Teil 3  
Modernisierung von bestehenden Gebäuden

Abschnitt 1  
Allgemeine Anforderungen an bestehende Gebäude

- § 34 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität; entgegenstehende Rechtsvorschriften
- § 35 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes
- § 36 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung
- § 37 Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten
- § 38 Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes
- § 39 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau

Abschnitt 2  
Besondere Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

- § 40 Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude
- § 41 Nachweis zur Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden

Abschnitt 3

Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden

- § 42 Grundsatz
- § 43 Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird
- § 44 Einbau einer solarthermischen Anlage
- § 45 Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse
- § 46 Einbau einer Stromdirektheizung
- § 47 (weggefallen)
- § 48 (weggefallen)
- § 49 (weggefallen)
- § 50 (weggefallen)
- § 51 (weggefallen)
- § 52 (weggefallen)
- § 53 (weggefallen)
- § 54 (weggefallen)
- § 55 (weggefallen)

Teil 4

Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung

Abschnitt 1

Gebäudeautomation

- § 56 Gebäudeautomatisierung und -steuerung

Abschnitt 2

Aufrechterhaltung der energetischen Qualität bestehender Anlagen

Unterabschnitt 1

Veränderungsverbot

- § 57 Verbot von Veränderungen; entgegenstehende Rechtsvorschriften

Unterabschnitt 2

Betreiberpflichten

- § 58 Betriebsbereitschaft
- § 59 Sachgerechte Bedienung

- § 60    Wartung und Instandhaltung
- § 60a   Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen
- § 60b   Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen
- § 60c   Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Abschnitt 3  
Einbau und Ersatz

Unterabschnitt 1  
Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

- § 61    Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe
- § 62    Wasserheizung, die ohne Wärmeübertrager an eine Nah- oder Fernwärmeversorgung angeschlossen ist
- § 63    Raumweise Regelung der Raumtemperatur
- § 64    Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe

Unterabschnitt 2  
Klimaanlagen und sonstige Anlagen der Raumluftechnik

- § 65    Begrenzung der elektrischen Leistung
- § 66    Regelung der Be- und Entfeuchtung
- § 67    Regelung der Volumenströme
- § 68    Wärmerückgewinnung

Unterabschnitt 3  
Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen

- § 69    Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen
- § 70    Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen sowie Armaturen

Unterabschnitt 4  
(weggefallen)

- § 71    (weggefallen)
- § 71a   (weggefallen)

- § 71b (weggefallen)
- § 71c (weggefallen)
- § 71d (weggefallen)
- § 71e (weggefallen)
- § 71f (weggefallen)
- § 71g (weggefallen)
- § 71h (weggefallen)
- § 71i (weggefallen)
- § 71j (weggefallen)
- § 71k (weggefallen)
- § 71l (weggefallen)
- § 71m (weggefallen)
- § 71n (weggefallen)
- § 71o (weggefallen)
- § 71p (weggefallen)
- § 72 (weggefallen)
- § 73 (weggefallen)

#### Abschnitt 4

##### Energetische Inspektion von Klimaanlagen

- § 74 Betreiberpflicht
- § 75 Durchführung und Umfang der Inspektion
- § 76 Zeitpunkt der Inspektion
- § 77 Fachkunde des Inspektionspersonals
- § 78 Inspektionsbericht; Registriernummern

#### Teil 5

##### Energieausweise

- § 79 Grundsätze des Energieausweises
- § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen
- § 81 Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung
- § 82 Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs

- § 83 Ermittlung und Bereitstellung von Daten
- § 84 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz
- § 85 Angaben im Energieausweis
- § 86 Energieeffizienzklassen
- § 87 Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige
- § 88 Ausstellungsberechtigung für Energieausweise
- § 88a Verordnungsermächtigung zur Prüfungsordnung Qualifikationsprüfung Energieberatung, Subdelegation
- § 88b Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen, Bericht
- § 88c Ausstellungsberechtigung für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus

#### Teil 6

#### Finanzielle Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme oder Kälte und von Energieeffizienzmaßnahmen

- § 89 Fördermittel
- § 90 Geförderte Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- § 91 Verhältnis zu den Anforderungen an ein Gebäude

#### Teil 7

#### Vollzug

- § 92 Erfüllungserklärung
- § 93 Pflichtangaben in der Erfüllungserklärung
- § 94 Verordnungsermächtigung
- § 95 Behördliche Befugnisse
- § 96 Private Nachweise
- § 97 Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers
- § 98 Registriernummer
- § 99 Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage
- § 100 Nicht personenbezogene Auswertung von Daten
- § 101 Verordnungsermächtigung; Erfahrungsberichte der Länder
- § 102 Befreiungen
- § 103 Innovationsklausel

Teil 8

Besondere Gebäude, Solarenergie, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang

- § 104 Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen
- § 105 Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz
- § 106 Solarenergie in Gebäuden
- § 107 Wärmeversorgung im Quartier
- § 108 Bußgeldvorschriften
- § 109 Anschluss- und Benutzungszwang

Teil 9

Übergangsvorschriften

- § 110 Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- § 111 Allgemeine Übergangsvorschriften
- § 112 Übergangsvorschriften für Energieausweise
- § 113 Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen
- § 114 (weggefallen)
- § 115 (weggefallen)

- Anlage 1 Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude)
- Anlage 2 Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Nichtwohngebäude)
- Anlage 2a Referenzgebäude für ein bestehendes Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt
- Anlage 3 Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (Nichtwohngebäude)
- Anlage 4 Primärenergiefaktoren
- Anlage 5 (weggefallen)
- Anlage 6 Zu verwendendes Nutzungsprofil für die Berechnungen des Jahres-Primärenergiebedarfs beim vereinfachten Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude
- Anlage 7 Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen bei Änderung an bestehenden Gebäuden
- Anlage 8 Anforderungen an die Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen
- Anlage 9 Umrechnung in Treibhausgasemissionen
- Anlage 10 Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden

Anlage 10a Energieeffizienzklassen von Nichtwohngebäuden

Anlage 11 Anforderungen an die Inhalte der Schulung für die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen“.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 4 wird die folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. „Bilanzbezugsfläche“ die Bilanzbezugsgröße eines Wohngebäudes oder eines Nichtwohngebäudes nach DIN SPEC 91606: 2026-07\* in Quadratmeter,“.

bb) Die bisherigen Nummern 4a und 4b werden zu den Nummern 4b und 4c.

cc) In Nummer 7 wird die Angabe „DIN V 18599-9: 2018-09\*“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-9: 2025-10\*“ ersetzt.

dd) Die Nummer 8 wird durch die folgende Nummer 8 ersetzt:

„8. „Energieausweis“ ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes,“.

ee) Die Nummern 9, 9a, 10 und 10a werden durch die folgende Nummern 9 und 10 ersetzt.

„9. „Gebäudenetz“ ein Netz zur überwiegenden Versorgung mit Raumwärme, Raumkälte und Warmwasser von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten,

10. „gebäudetechnisches System“ die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen,“.

ff) Die Nummer 17 wird durch die folgende Nummer 17 ersetzt:

„17. „kleines Gebäude“ ein Gebäude mit weniger als 50 Quadratmetern Nutzfläche,“.

gg) Nach Nummer 18 werden die folgenden Nummern 18a und 18b eingefügt:

„18a. „Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen“ die Summe aus gebäudebezogenen sowie betriebs- und nutzungsbedingten Treibhausgasemissionen, die über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes entstehen bei der Herstellung und dem Transport von Bauprodukten, den Tätigkeiten auf der Baustelle, dem Energieaufwand im Gebäude, dem Ersatz von Bauprodukten, dem Rückbau, dem Transport und der Bewirtschaftung von ausgebauten Komponenten und

---

\* Amtlicher Hinweis: Alle zitierten DIN-Vornormen, -Normen und DIN SPEC-Normen sind zu beziehen bei der DIN Media GmbH, 10787 Berlin, [www.dinmedia.de](http://www.dinmedia.de) und in der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt.

\* Zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10722 Berlin, und in der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt.

Materialien und ihrer Wiederverwendung, ihrem Recycling, ihrer thermischen Verwertung und ihrer endgültigen Entsorgung,

18b. „Lebenszyklus-Treibhauspotenzial“ ein Indikator zur Quantifizierung der Summe der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes über dessen gesamten Lebenszyklus, der nach Anhang III der Richtlinie (EU) 2024/1275 als flächenbezogener Wert in Kohlenstoffdioxid-Äquivalente angegeben wird und auf dem internationalen global warming potential 100-Standard basiert, welcher das Erwärmungspotenzial über einen Zeithorizont von 100 Jahren definiert,“.

hh) Nummer 22 wird gestrichen.

ii) Nummer 26 wird durch die folgende Nummer 26 ersetzt:

„26. „Nutzfläche“ die Nettoraumfläche nach DIN 277: 2021-08, die beheizt oder gekühlt wird,“.

jj) Nummer 30a wird durch die folgende Nummer 30a ersetzt:

„30a. „unvermeidbare Abwärme“ Wärme, die als unvermeidbares Nebenprodukt in einer Industrieanlage, einer Stromerzeugungsanlage oder im tertiären Sektor anfällt und ohne den Zugang zu einem Wärmenetz ungenutzt in die Luft oder in das Wasser abgeleitet werden würde, dabei gilt Abwärme als unvermeidbar, soweit sie aus wirtschaftlichen, sicherheitstechnischen oder sonstigen Gründen im Produktionsprozess nicht nutzbar ist und nicht mit vertretbarem Aufwand verringert werden kann,“.

3. § 7 Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Die nach diesem Gesetz erforderliche Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen erfolgt auf der Grundlage des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials. Der ermittelte Wert ist als Masse in Kilogramm Kohlenstoffdioxid-Äquivalent pro Quadratmeter Bilanzbezugsfläche und Jahr anzugeben. Für die Ermittlung nach Satz 1 ist eine Ökobilanzierung nach den Bilanzierungsregeln des Anhangs A der DIN SPEC 91606: 2026-07 durchzuführen. Für die Ökobilanzierung nach Satz 3 sind die vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter Berücksichtigung der Spezifikationen der DIN SPEC 91606: 2026-07 im Bundesanzeiger bekannt gemachten Datengrundlagen und Arbeitshilfen zu verwenden. Als Datengrundlage nach Satz 4 kann auch die nationale Referenzdatenbank verwendet werden, die das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitstellt.“

4. In § 11 Absatz 1 wird die Angabe „DIN 4108-2: 2013-02“ durch die Angabe „DIN 4108-2: 2026-05“ und die Angabe „DIN 4108-3: 2018-10“ durch die Angabe „DIN 4108-3: 2024-03“ ersetzt.

5. § 14 wird durch den folgenden § 14 ersetzt:

„§ 14

Sommerlicher Wärmeschutz

(1) Ein Gebäude ist so zu errichten, dass der Sonneneintrag durch einen ausreichenden baulichen sommerlichen Wärmeschutz nach den anerkannten Regeln

der Technik begrenzt wird. Bei der Ermittlung eines ausreichenden sommerlichen Wärmeschutzes nach den Absätzen 2 und 3 bleiben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die erforderliche Tageslichtversorgung unberührt.

(2) Ein ausreichender sommerlicher Wärmeschutz nach Absatz 1 liegt vor, wenn die Anforderungen nach DIN 4108-2: 2026-05 Abschnitt 8 eingehalten werden und die rechnerisch ermittelten Werte des Sonnenenergieeintrags über transparente Bauteile in Gebäude (Sonneneintragskennwert) die in DIN 4108-2: 2026-05 Abschnitt 8.4.3 festgelegten Anforderungswerte nicht überschreiten. Der Sonneneintragskennwert des zu errichtenden Gebäudes ist nach dem in DIN 4108-2: 2026-05 Abschnitt 8.4.2 genannten Verfahren zu bestimmen.

(3) Ein ausreichender sommerlicher Wärmeschutz nach Absatz 1 liegt auch vor, wenn mit einem Berechnungsverfahren nach DIN 4108-2: 2026-05 Abschnitt 8.5 (Simulationsrechnung) gezeigt werden kann, dass unter den dort genannten Randbedingungen die für den Standort des Gebäudes in DIN 4108-2: 2026-05 Abschnitt 8.5 Tabelle 9 angegebenen Übertemperatur-Gradstunden nicht überschritten werden.

(4) Wird bei Gebäuden mit Anlagen zur Kühlung die Berechnung nach Absatz 3 durchgeführt, sind bauliche Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz gemäß DIN 4108-2: 2026-05 Abschnitt 4.3 insoweit vorzusehen, wie sich die Investitionen für diese baulichen Maßnahmen innerhalb deren üblicher Nutzungsdauer durch die Einsparung von Energie zur Kühlung unter Zugrundelegung der im Gebäude installierten Anlagen zur Kühlung erwirtschaften lassen.

(5) Auf Berechnungen nach den Absätzen 2 bis 4 kann unter den Voraussetzungen des Abschnitts 8.3.2 der DIN 4108-2: 2026-05 verzichtet werden.“

6. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Ein zu errichtendes Wohngebäude ist so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht, nicht überschreitet.“

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 25 Absatz 1 bis 3 und 10“ durch die Angabe „§ 25 Absatz 1 und 2“ ersetzt und die Angabe „, des § 31“ gestrichen.

7. § 18 Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Ein zu errichtendes Nichtwohngebäude ist so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht, nicht überschreitet.“

8. § 20 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Angabe „DIN V 18599: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599: 2025-10“ ersetzt.

b) Der Absatz 2 wird durch folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Soweit nicht unerhebliche Teile der Nutzfläche des Wohngebäudes wesentlich anderen Zwecken als der Wohnnutzung dient, ist das Gebäude nach Maßgabe der DIN/TS 18599: 2025-10 in Zonen zu unterteilen.“

c) Absatz 4 wird durch folgenden Absatz 4 ersetzt:

„(4) Abweichend von DIN/TS 18599-1: 2025-10 sind bei der Berechnung des Endenergiebedarfs diejenigen Anteile nicht zu berücksichtigen, die durch in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Gebäude mittels einer solarthermischen Anlage gewonnene solare Strahlungsenergie sowie Umweltwärme gedeckt werden.“

d) In Absatz 5 wird die Angabe „DIN V 18599-1: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-1: 2025-10“ ersetzt.

e) Absatz 6 wird durch den folgenden Absatz 6 ersetzt:

„(6) Werden in den Berechnungen nach Absatz 1 Wärmedurchgangskoeffizienten berechnet, sind folgende Berechnungsverfahren anzuwenden:

1. DIN/TS 18599-2: 2025-10 Abschnitt 6.1.4.3 für die Berechnung der an Erdreich grenzenden Bauteile,
2. DIN 4108-4: 2020-11 in Verbindung mit DIN EN ISO 6946: 2018-03 für die Berechnung opaker Bauteile und
3. DIN 4108-4: 2020-11 für die Berechnung transparenter Bauteile sowie von Vorhangfassaden.“

9. § 21 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Angabe „DIN V 18599: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-1: 2025-10“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „nach Maßgabe der DIN V 18599: 2018-09“ durch die Angabe „nach Maßgabe der DIN/TS 18599-1: 2025-10“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „DIN V 18599-1: 2018-09 Anhang D“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-1:2025-10 Anhang D“ ersetzt.

c) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In der Angabe vor Nummer 1 wird die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10“ ersetzt.

bb) In Nummer 1 wird die Angabe „die Nutzung 17 der Tabelle 5 in DIN V 18599-10: 2018-09“ durch die Angabe „die Nutzung 17 der Tabelle 6 in DIN/TS 18599-10:2025-10“ ersetzt.

cc) In Nummer 2 wird die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10“ ersetzt.

10. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch die folgenden Absätze 1 bis 3 ersetzt:

„(1) Für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 20 Absatz 1 und nach § 21 Absatz 1 und 2 sind die Primärenergiefaktoren der Anlage 4 zu verwenden. Davon abweichend kann für flüssige oder gasförmige Biomasse abweichend von Anlage 4 Nummer 6 und 7 der Wert 0,3 verwendet werden:

1. wenn die flüssige oder gasförmige Biomasse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude oder mit mehreren Gebäuden, die im räumlichen Zusammenhang stehen, erzeugt wird und
2. diese Gebäude unmittelbar mit der flüssigen oder gasförmigen Biomasse versorgt werden, dabei müssen mehrere Gebäude gemeinsam versorgt werden.

(2) Wird gasförmige Biomasse, die aufbereitet und in das Erdgasnetz eingespeist worden ist (Biomethan), in zu errichtenden Gebäuden eingesetzt, muss

1. bei der Aufbereitung und Einspeisung des Biomethans die Voraussetzungen nach Anlage 1 Nummer 1 Buchstabe a bis c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074) in der am 31. Juli 2014 geltenden Fassung erfüllt sein, und
2. die Menge des entnommenen Biomethans im Wärmeäquivalent am Ende eines Kalenderjahres der Menge von Gas aus Biomasse entsprechen, das an anderer Stelle in das Gasnetz eingespeist worden ist, und Massenbilanzsysteme für den gesamten Transport und Vertrieb des Biomethans von seiner Herstellung über seine Einspeisung in das Erdgasnetz und seinen Transport im Erdgasnetz bis zu seiner Entnahme aus dem Erdgasnetz verwendet worden sind.

(3) Wird gasförmige Biomasse, die unter Druck verflüssigt worden ist (biogenes Flüssiggas), in zu errichtende Gebäuden eingesetzt, muss die Menge des entnommenen Gases am Ende eines Kalenderjahres der Menge von Gas aus Biomasse entsprechen, das an anderer Stelle hergestellt worden ist, und Massenbilanzsysteme für den gesamten Transport und Vertrieb des biogenen Flüssiggases von seiner Herstellung über seine Zwischenlagerung und seinen Transport bis zu seiner Einlagerung in den Verbrauchstank verwendet worden sind.“

b) Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 4 und wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Wird ein zu errichtendes Gebäude mit Fernwärme versorgt, kann zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 20 Absatz 1 und nach § 21 Absatz 1 und 2 als Primärenergiefaktor der Wert nach Maßgabe der Sätze 2 bis 3 sowie von Absatz 5 verwendet werden, den das Fernwärmeversorgungsunternehmen für den Wärmeträger in dem Wärmenetz, an das das Gebäude angeschlossen wird, ermittelt und veröffentlicht hat.“

bb) Die Sätze 3 und 4 werden durch den folgenden Satz ersetzt:

„Wird in einem Wärmenetz Wärme genutzt, die in einer KWK-Anlage erzeugt wird, kann der ermittelte und veröffentlichte Wert nach Satz 1 verwendet werden, wenn das Fernwärmeversorgungsunternehmen zur Ermittlung des Primärenergiefaktors der Wärme aus der KWK-Anlage ein Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Brennstoffanteils für die Wärmeerzeugung mit den Primärenergiefaktoren der Anlage 4 angewendet hat, das der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode entspricht, und die Anwendung dieser Methode in der Veröffentlichung angegeben hat.“

c) Die bisherigen Absätze 3 bis 5 werden durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen den Primärenergiefaktor für den Wärmeträger in dem Wärmenetz, an das das zu errichtende Gebäude angeschlossen wird, nicht ermittelt und veröffentlicht, ist als Primärenergiefaktor der Wert für die genutzte Fernwärme nach Anlage 4 zu verwenden. Abweichend von Satz 1 darf ein Wert, der unter dem Wert der Anlage 4 liegt, verwendet werden, wenn dieser Wert um den Wert von 0,002 für jeden Prozentpunkt des aus erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugten Anteils der in einem Wärmenetz genutzten Wärme verringert wird und das Fernwärmeversorgungsunternehmen dies veröffentlicht.“

11. Die §§ 23 und 24 werden durch die folgenden §§ 23 und 24 ersetzt:

#### „§ 23

##### Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

(1) Strom aus erneuerbaren Energien, der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem zu errichtenden Gebäude erzeugt wird, darf bei der Ermittlung des Jahres-Endenergiebedarfs und des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes nach § 20 Absatz 1 und nach § 21 Absatz 1 und 2 nach Maßgabe des Absatzes 2 in Abzug gebracht werden.

(2) Zur Berechnung der abzugsfähigen Strommenge nach Absatz 1 ist der monatliche Ertrag der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien dem Strombedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und Hilfsenergien sowie bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für Beleuchtung gegenüberzustellen. Der monatliche Ertrag ist nach DIN/TS 18955-09: 2025-10 zu bestimmen. Bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind die monatlichen Stromerträge unter Verwendung der mittleren monatlichen Strahlungsintensitäten der Referenzklimazone Potsdam nach DIN/TS 18599-10: 2025-10 Anhang E zu ermitteln.

#### § 24

##### Einfluss von Wärmebrücken

Unbeschadet der Regelung in § 12 ist der verbleibende Einfluss von Wärmebrücken bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 20 Absatz 1 und nach § 21 Absatz 1 und 2 nach einer der in DIN/TS 18599-2: 2025-10 genannten Vorgehensweisen zu berücksichtigen. Wärmebrückenzuschläge mit Überprüfung und Einhaltung der Gleichwertigkeit nach DIN/TS 18599-2: 2025-10 sind nach DIN 4108 Beiblatt 2: 2019-06 zu ermitteln.“

12. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 20 Absatz 1 oder 2“ durch die Angabe „§ 20 Absatz 1“ und die Angabe „DIN V 18599-11: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-11: 2025-10“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „DIN V 18599-11: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-11: 2025-10“ ersetzt.

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 20 Absatz 1 oder Absatz 2“ durch die Angabe „§ 20 Absatz 1“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird gestrichen.

d) In Absatz 4 wird die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09 Tabelle 5 bis 9“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10 Tabelle 6 bis 12“ und wird die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09 Tabelle 5“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10 Tabelle 6 und Tabelle 7“ ersetzt.

e) In Absatz 5 wird die Angabe „DIN V 18599-2: 2018-09 Gleichung 29“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-2: 2025-10 Gleichung 29“, die Angabe „DIN V 18599-2: 2018-09 Gleichung 30“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-2: 2025-10 Gleichung 30“ und die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09 Tabelle 5“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10 Tabelle 6 und 7“ ersetzt.

f) In Absatz 6 wird die Angabe „DIN V 18599-4: 2018-09 Abschnitt 5.5.2“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-4: 2025-10 Abschnitt 5.5.2“ ersetzt.

g) Die Absätze 7 und 8 werden durch die folgenden Absätze 7 und 8 ersetzt:

„(7) Bei den Berechnungen für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 21 Absatz 1 und 2 ist für das zu errichtende Nichtwohngebäude und das Referenzgebäude der Wartungsfaktor in den Zonen der Nutzungen 14, 15 und 22 bis 24 nach DIN/TS 18599-10: 2025-10 Tabelle 6 mit 0,6 und im Übrigen mit 0,8 anzusetzen.

(8) Bei den Berechnungen für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 21 Absatz 1 und 2 darf abweichend von DIN/TS 18599-10: 2025-10 für das zu errichtende Nichtwohngebäude und das Referenzgebäude jeweils der tatsächliche Wert der Beleuchtungsstärke angesetzt werden, jedoch bei Zonen der Nutzung 6 nicht mehr als 1 500 Lux und bei Zonen der Nutzung 7 nicht mehr als 1 000 Lux. Beim Referenzgebäude ist der Primärenergiebedarf für die Beleuchtung mit dem Tabellenverfahren nach DIN/TS 18599-4: 2025-10 zu berechnen.“

h) Absatz 9 wird durch den folgenden Absatz 9 ersetzt:

„(9) Für die Ermittlung des Höchstwerts des Transmissionswärmeverlusts nach § 16 ist DIN/TS 18599-2: 2025-10 Anhang F anzuwenden und die wärmeübertragende Umfassungsfläche eines Wohngebäudes in Quadratmetern nach den in DIN/TS 18599-1:2025-10 Abschnitt 8 angegebenen Bemessungsregeln so festzulegen, dass sie mindestens alle beheizten und gekühlten Räume einschließt. Für alle umschlossenen Räume sind dabei die gleichen Bedingungen anzunehmen, die bei der Berechnung nach § 20 Absatz 1

in Verbindung mit § 20 Absatz 3 und 4, § 22 und den Absätzen 1 bis 3 zugrunde zu legen sind.“

- i) Absatz 10 wird gestrichen.
  - j) In Absatz 11 wird die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10“ und die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09 Tabelle 5 Nutzung 32 und 33“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10 Tabelle 6 und Tabelle 7 Nutzung 34 und 35“ ersetzt.
13. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 20 Absatz 1 oder Absatz 2“ durch die Angabe „§ 20 Absatz 1“ ersetzt.
14. In § 27 Satz 1 wird die Angabe „DIN V 18599: 2018-09 und bis zum 31. Dezember 2023 auch von DIN V 4701-10: 2003-08“ durch die Angabe „DIN/TS 18599: 2025-10“ ersetzt.
15. § 28 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird in der Angabe vor Nummer 1 die Angabe „§ 20 Absatz 1 oder Absatz 2“ durch die Angabe „§ 20 Absatz 1“ ersetzt.
  - b) In Absatz 3 wird die Angabe „Gebäudenutzfläche“ durch die Angabe „Nutzfläche“ ersetzt.
16. In § 29 Absatz 1 Nummer 2 wird die Angabe „DIN V 18599-2: 2018-09 oder bis zum 31. Dezember 2023 auch nach DIN V 4108-6: 2003-06, geändert durch DIN V 4108-6 Berichtigung 1: 2004-03,“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-2: 2025-10“ ersetzt.
17. Die §§ 31 und 32 werden durch die folgenden §§ 31 und 32 ersetzt:

### „§ 31

#### Vereinfachtes Nachweisverfahren für zu errichtende Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für Gruppen von Wohngebäuden und für Gruppen von Nichtwohngebäuden auf der Grundlage von Modellberechnungen bestimmte Ausstattungsvarianten beschreiben, die unter dort definierten Anwendungsvoraussetzungen die Anforderungen nach § 10 Absatz 2 in Verbindung mit den §§ 15 und 16 oder den §§ 18 und 19 generell erfüllen, und diese im Bundesanzeiger bekannt machen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Nachweisverfahren können sich auf die Größe, die Form, die Ausrichtung und die Dichtheit der Gebäude sowie auf die Vermeidung von Wärmebrücken und auf die Anteile von bestimmten Außenbauteilen an der wärmeübertragenden Umfassungsfläche beziehen. Die Einhaltung der nach § 10 Absatz 2 in Verbindung mit den §§ 15 und 16 oder den §§ 18 und 19 festgelegten Anforderungen wird vermutet, wenn ein Wohngebäude oder Nichtwohngebäude die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt, die in der Bekanntmachung definiert sind, und gemäß einer der dazu beschriebenen Ausstattungsvarianten errichtet wird; Berechnungen nach § 15 Absatz 2 oder § 18 Absatz 2 sind nicht erforderlich. Die im Energieausweis unter Anwendung des vereinfachten Nachweisverfahrens zu verwendenden Angaben werden ebenfalls bekannt gemacht.

## § 32

### Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude

(1) Abweichend von § 21 Absatz 1 und 2 darf der Jahres-Primärenergiebedarf des zu errichtenden Nichtwohngebäudes und des Referenzgebäudes unter Verwendung eines Ein-Zonen-Modells ermittelt werden, wenn

1. die Summe der Nutzflächen aus der typischen Hauptnutzung und den Verkehrsflächen des Gebäudes mehr als zwei Drittel der gesamten Nutzfläche des Gebäudes beträgt,
2. in dem Gebäude die Beheizung und die Warmwasserbereitung für alle Räume auf dieselbe Art erfolgen,
3. das Gebäude nicht gekühlt wird,
4. höchstens 10 Prozent der Nutzfläche des Gebäudes durch Glühlampen, Halogenlampen oder durch die Beleuchtungsart „indirekt“ nach DIN/TS 18599: 2025-10 beleuchtet werden und
5. außerhalb der Hauptnutzung keine raumluftechnische Anlage eingesetzt wird, deren Werte für die spezifische Leistungsaufnahme der Ventilatoren die entsprechenden Werte der Anlage 2 Nummer 6.1 und 6.2 überschreiten.

(2) Das vereinfachte Berechnungsverfahren kann angewandt werden für

1. ein Bürogebäude, auch mit Verkaufseinrichtung, einen Gewerbebetrieb oder eine Gaststätte,
2. ein Gebäude des Groß- und Einzelhandels mit höchstens 1 000 Quadratmetern Nutzfläche, wenn neben der Hauptnutzung nur Büro-, Lager-, Sanitär- oder Verkehrsflächen vorhanden sind,
3. einen Gewerbebetrieb mit höchstens 1 000 Quadratmetern Nutzfläche, wenn neben der Hauptnutzung nur Büro-, Lager-, Sanitär- oder Verkehrsflächen vorhanden sind,
4. eine Schule, eine Turnhalle, einen Kindergarten und eine Kindertagesstätte oder eine ähnliche Einrichtung,
5. eine Beherbergungsstätte ohne Schwimmhalle, Sauna oder Wellnessbereich oder
6. eine Bibliothek.

(3) Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind abweichend von den Maßgaben des § 21 Absatz 2 bei der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs die Bestimmungen für die Nutzung und die Werte für den Nutzenergiebedarf für Warmwasser der Anlage 6 zu verwenden. § 30 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Abweichend von Absatz 1 Nummer 3 kann das vereinfachte Verfahren auch angewendet werden, wenn in einem Bürogebäude eine Verkaufseinrichtung, ein Gewerbebetrieb oder eine Gaststätte gekühlt wird und die Nutzfläche der gekühlten Räume jeweils 450 Quadratmeter nicht übersteigt. Der Energiebedarf für die Kühlung von Anlagen der Datenverarbeitung bleibt als Energieeinsatz für Produktionsprozesse im Sinne von § 2 Absatz 1 Satz 2 außer Betracht.

(5) Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 der Höchstwert und der Referenzwert des Jahres-Primärenergiebedarfs pauschal um 42 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr je Quadratmeter gekühlter Nutzfläche der Verkaufseinrichtung, des Gewerbebetriebes oder der Gaststätte zu erhöhen. Dieser Betrag ist im Energieausweis als elektrische Energie für Kühlung auszuweisen.

(6) Der Jahres-Primärenergiebedarf für Beleuchtung darf vereinfacht für den Bereich der Hauptnutzung berechnet werden, der die geringste Tageslichtversorgung aufweist.

(7) Der im vereinfachten Verfahren ermittelte Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 18 Absatz 1 in Verbindung mit der Anlage 2 ist um 10 Prozent zu reduzieren. Der reduzierte Wert ist der Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes.

(8) § 20 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.“

18. In § 35 Absatz 1 Satz 1 und 2 werden jeweils die Angabe „DIN 4108-2: 2013-02“ durch die Angabe „DIN 4108-2: 2026-05“ ersetzt.

19. § 36 Satz 3 und 4 wird gestrichen.

20. § 37 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „DIN V 18599-2: 2018-09 Abschnitt 6.1.4.3“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-2: 2025-10 Abschnitt 6.1.4.3“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „DIN 4108-4: 2017-03 in Verbindung mit DIN EN ISO 6946: 2008-04“ durch die Angabe „DIN 4108-4: 2020-11 in Verbindung mit DIN EN ISO 6946: 2018-03“ ersetzt.

cc) In Nummer 3 wird die Angabe „DIN 4108-4: 2017-03“ durch die Angabe „DIN 4108-4: 2020-11“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „DIN EN ISO 6946: 2008-04 in Verbindung mit DIN 4108-4: 2017-03“ durch die Angabe „DIN EN ISO 6946: 2018-03 in Verbindung mit DIN 4108-4: 2020-11“ ersetzt.

21. § 38 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Die Anforderungen des § 36 gelten als erfüllt, wenn

1. ein vor dem 1. Januar 2030 geändertes Wohngebäude insgesamt

a) den Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche und Ausrichtung wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht, um nicht mehr als 50 Prozent überschreitet und

- b) den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Absatz 2 um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet,
2. ein vor dem 1. Januar 2030 geändertes Nichtwohngebäude insgesamt
    - a) den Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht, um nicht mehr als um nicht mehr als 50 Prozent überschreitet und
    - b) das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25fache der Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche gemäß der Anlage 3 um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet,
  3. ein ab dem 1. Januar 2030 geändertes Wohngebäude insgesamt
    - a) den Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht, um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet und
    - b) den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Absatz 2 um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet,
  4. ein ab dem 1. Januar 2030 geändertes Nichtwohngebäude insgesamt
    - a) den Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht, um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet und
    - b) das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25fache der Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche gemäß der Anlage 3 um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet,
  5. abweichend von Nummer 4 Buchstabe a ein Nichtwohngebäude, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird,
    - a) den Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung

und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2a entspricht, um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet und

- b) das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25fache der Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche gemäß der Anlage 3 um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet.

§ 18 Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

- b) In Absatz 2 Nummer 1 und 2 wird jeweils die Angabe „Gebäudenutzfläche“ durch die Angabe „Nutzfläche“ ersetzt.
- c) In Absatz 3 wird die Angabe „§ 20 Absatz 1 oder Absatz 2“ durch die Angabe „§ 20 Absatz 1“ ersetzt.
- d) Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Absatz 4 kann auch in den Fällen des § 36 sowie des § 39 angewendet werden.“

22. Die §§ 40 und 41 werden durch die folgenden §§ 40 und 41 ersetzt:

#### „§ 40

##### Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

(1) Der Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes hat mit geeigneten Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Nichtwohngebäudes den Wert nicht überschreitet, der sich ergibt

- 1. ab 1. Januar 2030 aus Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und
- 2. ab 1. Januar 2033 aus Absatz 2 Satz 1 Nummer 2.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die Einhaltung der Anforderung nach Satz 1 technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.

(2) Das bestehende Nichtwohngebäude darf den Primärenergiebedarf eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht,

- 1. ab 1. Januar 2030 das 3,50fache nicht überschreiten, und
- 2. ab 1. Januar 2033 das 2,95fache nicht überschreiten.

Für die Berechnung des Primärenergiebedarfs nach Satz 1 ist abweichend von Anlage 2 Nummer 4.1 immer der Primärenergiefaktor von 0,7 zu verwenden.

(3) Die Einhaltung der Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz nach Absatz 1 Satz 1 gilt als erfüllt, wenn

- 1. das Nichtwohngebäude ab dem 1. Januar 1996 errichtet wurde,

2. das Nichtwohngebäude vor dem 1. Januar 1996 errichtet worden ist und der Eigentümer nachweist, dass es durch spätere Änderung mindestens auf das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung gebracht worden ist oder, dass der Jahres-Heizwärmebedarf des Nichtwohngebäudes die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung nicht überschreitet,
3. das Nichtwohngebäude eine Heizungsanlage nutzt, die die bereitgestellte Wärme überwiegend mit Biomasse oder einer Wärmepumpe erzeugt oder
4. das Nichtwohngebäude mit Fernwärme versorgt wird.  
(4) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf
  1. ein bestehendes Nichtwohngebäude, wenn zum Zeitpunkt nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 feststeht, dass insbesondere
    - a) das Nichtwohngebäude abgerissen wird,
    - b) das Betriebsgelände, auf dem das Nichtwohngebäude errichtet ist, aufgegeben wird,
    - c) die Nutzung des Nichtwohngebäudes geändert wird, so dass es nicht mehr unter die Anforderung nach Absatz 1 fallen würde, oder
    - d) das Nichtwohngebäude einer umfassenden Sanierung unterzogen wird,
  2. ein Baudenkmal, bei dem aufgrund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts eine besonders geschützte Bausubstanz oder eine sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz vorliegt,
  3. eine Industrieanlage, eine Werkstatt und ein landwirtschaftliches Nutzgebäude mit jeweils niedrigem Energiebedarf,
  4. ein landwirtschaftliches Nutzgebäude, das von einem Sektor genutzt wird, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen über die Gesamtenergieeffizienz anzuwenden ist,
  5. ein freistehendes kleines Gebäude oder
  6. ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, soweit die Erfüllung der Anforderungen der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.

## § 41

### Nachweis zur Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden

Die Einhaltung der Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz nach § 40 Absatz 1 ist auf Verlangen der nach Landesrecht zuständigen Behörde nachzuweisen. Dies kann anhand eines Energieausweises oder in anderer geeigneter Weise erfolgen, soweit im Energieausweis oder in anderer geeigneter Weise die Gesamtenergieeffizienz des Nichtwohngebäudes ausgewiesen wird. Mit einem

Energiebedarfsausweis, der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 2] ausgestellt worden ist, kann der Nachweis

1. bis zum Ablauf des 31. Dezember 2032 nur geführt werden, wenn der auf dem Energiebedarfsausweis ausgewiesene Wert des nicht-erneuerbaren Primärenergiebedarfs des Gebäudes das 0,5fache des auf dem Energiebedarfsausweis ausgewiesenen Endwerts der Effizienzskala nicht überschreitet und
  2. ab dem 1. Januar 2033 nur geführt werden, wenn der auf dem Energiebedarfsausweis ausgewiesene Wert des nicht-erneuerbaren Primärenergiebedarfs des Gebäudes das 0,4fache des auf dem Energiebedarfsausweis ausgewiesenen Endwerts der Effizienzskala nicht überschreitet.“
23. § 43 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2“ durch die Angabe „§ 22 Absatz 2“ ersetzt.
  - b) In Satz 2 wird die Angabe „§ 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3“ durch die Angabe „§ 22 Absatz 3“ ersetzt.
24. Nach § 55 werden die folgenden Überschriften zu Teil 4 und Teil 4 Abschnitt 1 eingefügt:

#### „Teil 4

### Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlüftungstechnik sowie der Warmwasserversorgung

#### Abschnitt 1

#### Gebäudeautomation“.

25. § 56 wird durch den folgenden § 56 ersetzt:

#### „§ 56

#### Gebäudeautomatisierung und -steuerung

(1) Ein Nichtwohngebäude mit der Nennleistung einer Heizungsanlage, der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage, einer Klimaanlage oder einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 70 Kilowatt muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 ausgerüstet werden, es sei denn, die Ausrüstung ist technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar.

(2) Das System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung muss in der Lage sein,

1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme und eine Anpassung des Verbrauchs dieser Hauptenergieträger durchzuführen,
2. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich zu machen, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,
3. Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufzustellen,
4. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen zu erkennen,
5. der Betreiber über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz zu informieren und
6. die Raumklimaqualität zu überwachen.

(3) Neben der Anforderung nach Absatz 2 muss ein zu errichtendes Nichtwohngebäude

1. mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgestattet sein
  - a) mindestens entsprechend dem Automationsgrad B nach der DIN/TS 18599-11: 2025-10 bei einer Anlage nach Absatz 1 mit einer Nennleistung von mehr als 290 Kilowatt,
  - b) mindestens entsprechend dem Automationsgrad C nach der DIN/TS 18599-11: 2025-10 bei einer Anlage nach Absatz 1 mit einer Nennleistung von mehr als 70 Kilowatt und
2. ein technisches Inbetriebnahme-Management einschließlich der Einregelung der gebäudetechnischen Anlagen durchlaufen, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten.

Bei der Ausstattung des Systems für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Satz 1 Nummer 1 muss sichergestellt sein, dass dieses System die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht und gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden kann, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern. Das technische Inbetriebnahme-Management nach Satz 1 Nummer 2 muss mindestens den Zeitraum einer Heizperiode für Anlagen zur Wärmeerzeugung und mindestens eine Kühlperiode für Anlagen zur Kälteerzeugung erfassen.

(4) Die Anforderungen nach Absatz 1 bis 3 sind nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.

(5) Ist in einem bestehenden Nichtwohngebäude in einem Zeitraum von bis zu 3 Jahren vor dem ... [einsetzen: Inkrafttreten nach Artikel 9 Absatz 2] ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung eingebaut worden, das nicht den Anforderung des Absatzes 2 entspricht, darf der Eigentümer die Nachrüstung des Systems, um die Anforderungen des Absatzes 1 einzuhalten, nach dem 31. Dezember 2029 vornehmen. Die Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung beträgt zehn Jahre.“

26. Die bisherigen Überschriften zu Teil 4 und Teil 4 Abschnitt 1 werden durch die folgende Überschrift zu Abschnitt 2 ersetzt:

„Abschnitt 2

Aufrechterhaltung der energetischen Qualität bestehender Anlagen“.

27. § 60b wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurde, die keine Wärmepumpe ist und die in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist bis zum Ablauf des 30. September 2027 einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen.“

- b) Absatz 6 wird gestrichen.

- c) Der bisherige Absatz 7 wird zu Absatz 6 und in Satz 1 wird die Angabe „nach § 71a sowie bei Wärmepumpen, die nach § 60a einer Betriebsprüfung unterzogen werden“ durch die Angabe „nach § 56“ ersetzt.

- d) Der bisherige Absatz 8 wird zu Absatz 7 und in Satz 1 wird die Angabe „§ 71a“ durch die Angabe „§ 56“ ersetzt.

28. In § 60c Absatz 4 Satz 1 wird die Angabe „Drückens“ durch die Angabe „Drucks“ ersetzt.

29. Der Abschnitt 2 wird zu Abschnitt 3.

30. § 67 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Beim Einbau einer Anlage nach § 65 Satz 1 in ein Gebäude und bei der Erneuerung eines Zentralgerätes oder eines Luftkanalsystems einer solcher Anlage muss diese Anlage mit einer Einrichtung zur selbsttätigen Regelung der Volumenströme in Abhängigkeit von den thermischen und stofflichen Lasten oder zur Einstellung der Volumenströme in Abhängigkeit von der Zeit ausgestattet werden, wenn der Zuluftvolumenstrom dieser Anlage höher ist als neun Kubikmeter pro Stunde je Quadratmeter versorgter Nutzfläche des Gebäudes.“

31. In § 68 Satz 2 wird die Angabe „DIN V 18599-10: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-10:2025-10“ ersetzt.

32. Nach § 69 Absatz 2 werden die folgenden Absätze 3 und 4 eingefügt:

„(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 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

(4) Die Frist zur Pflichterfüllung nach Absatz 2 beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.“

33. Nach § 70 wird die Überschrift zu Teil 4 Abschnitt 2 Unterabschnitt 4 gestrichen.

- 34. § 71a wird gestrichen.
- 35. § 73 wird gestrichen
- 36. Abschnitt 3 wird zu Abschnitt 4.
- 37. § 74 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Der Betreiber von einer in ein Gebäude eingebauten Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt, einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt oder einer Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von mehr als 70 Kilowatt hat innerhalb der in § 76 genannten Zeiträume energetische Inspektionen dieser Anlage durch eine berechnigte Person im Sinne des § 77 Absatz 1 durchführen zu lassen.“

b) In Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „Nettogrundfläche“ durch die Angabe „Nutzfläche“ ersetzt.

c) Absatz 3 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. wenn das Gebäude mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach § 56 Absatz 2 ausgestattet ist oder“.

d) Nach Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Pflicht nach Absatz 1 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit deren Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.“

38. § 75 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Die Inspektion einer Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 70 Kilowatt, einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 70 Kilowatt oder einer Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von mehr als 70 Kilowatt ist nach DIN SPEC 15240: 2019-03 durchzuführen.“

39. § 76 wird durch den folgenden § 76 ersetzt:

## „§ 76

### Zeitpunkt der Inspektion

(1) Die Inspektion einer Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt und bis zu 70 Kilowatt oder einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt und bis zu 70 Kilowatt ist erstmals im zehnten Jahr nach der Inbetriebnahme oder der Erneuerung wesentlicher Bauteile wie Wärmeübertrager, Ventilator oder Kältemaschine durchzuführen. Die Inspektion einer Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr 70 Kilowatt, einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr 70 Kilowatt oder einer Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von mehr als 70 Kilowatt ist erstmals im fünften Jahr nach der Inbetriebnahme oder der Erneuerung wesentlicher Bauteile wie

Wärmeübertrager, Ventilator oder Kältemaschine durchzuführen. Abweichend von Satz 1 und 2 ist eine Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 Kilowatt, die am 1. Oktober 2023 mehr als zehn Jahre alt war, bis zum 31. Dezember 2028 erstmals einer Inspektion zu unterziehen. Abweichend von Satz 2 sind die am [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 2] mehr als vier und bis zu zwölf Jahre alten Lüftungsanlagen innerhalb von sechs Jahren, die über 12 Jahre alten Lüftungsanlagen innerhalb von 4 Jahren und die über 20 Jahre alten Lüftungsanlagen innerhalb von zwei Jahren nach dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 2] erstmals einer Inspektion zu unterziehen.

(2) Nach der erstmaligen Inspektion einer Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt und bis zu 70 Kilowatt oder einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt und bis zu 70 Kilowatt ist die Anlage wiederkehrend alle zehn Jahre einer Inspektion zu unterziehen. Nach der erstmaligen Inspektion einer Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 70 Kilowatt, einer kombinierten Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 70 Kilowatt oder einer Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von mehr als 70 Kilowatt ist die Anlage wiederkehrend alle 5 Jahre einer Inspektion zu unterziehen. Wenn an der Klimaanlage, der kombinierten Klima- und Lüftungsanlage oder der Lüftungsanlage nach der erstmaligen Inspektion oder nach einer wiederkehrenden Inspektion keine Änderungen vorgenommen wurden oder in Bezug auf den Kühl- oder Lüftungsbedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind, muss die Prüfung der Anlagendimensionierung oder des Betriebs bei anderen Temperaturen nicht wiederholt werden.“

40. § 79 wird wie folgt geändert:

a) Der Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Der Energieausweis dient der Information oder, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, dem Nachweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, und soll eine Beurteilung und einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung oder auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 auszustellen. Es ist dabei zulässig, in dem Energieausweis sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch des Gebäudes anzugeben.“

b) Absatz 2 Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Der Energieausweis muss einfach und verständlich sein. Er ist digital in einem maschinenlesbaren Format auszustellen. Auf Verlangen des Bauherrn oder des Eigentümers ist der Energieausweis auch in Papierform auszustellen.“

c) Absatz 4 wird durch den folgenden Absatz 4 ersetzt:

„(4) Die Vorschriften dieses Teils sind nicht anzuwenden auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht, und auf ein kleines Gebäude.“

41. Die §§ 80 bis 83 werden durch die folgenden §§ 80 bis 83 ersetzt:

„§ 80

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) Wird ein Gebäude errichtet, ist ein Energieausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes nach § 81 auszustellen. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass der Energieausweis unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes ausgestellt wird. Die Sätze 1 und 2 sind für den Bauherren entsprechend anzuwenden, wenn der Eigentümer nicht zugleich Bauherr des Gebäudes ist. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(2) Werden bei einem bestehenden Gebäude Änderungen im Sinne des § 36 ausgeführt oder wird ein Wohngebäude durch Änderungen zu einem Nichtwohngebäude, ist ein Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des geänderten Gebäudes auszustellen, wenn für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 38 Absatz 3 durchgeführt werden. Absatz 1 Satz 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast oder ein solcher Miet-, Pacht oder Leasingvertrag verlängert werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt. In den Fällen des Satzes 1 ist für ein Nichtwohngebäude ein Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 auszustellen.

(4) Im Falle eines Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Käufer zur Vorlage auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.

(5) Im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Leasings oder einer Verlängerung eines solchen Vertrages im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 ist für den Vermieter, den Verpächter, den Leasinggeber oder den Immobilienmakler Absatz 4 Satz 1 bis 5 entsprechend anzuwenden.

(6) Für ein bestehendes Nichtwohngebäude, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, ist ein Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 auszustellen, sofern nicht bereits ein gültiger Energieausweis vorliegt. Weist das Nichtwohngebäude nach Satz 1 starken Publikumsverkehr auf, ist der ausgestellte Energieausweis an einer auffälligen und für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Wird ein bestehendes Nichtwohngebäude, das sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befindet, behördlich genutzt und weist die genutzte Fläche starken Publikumsverkehr auf, trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises den Nutzer. Der Eigentümer hat ihm zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.

Zur Erfüllung der Pflicht nach Satz 2 ist es ausreichend, von einem Energieausweis nur einen Auszug nach dem Muster nach § 85 § 85 Absatz 3 auszuhängen.

(7) Der Eigentümer eines Nichtwohngebäudes mit starkem Publikumsverkehr, das nicht behördlich genutzt wird, hat einen Energieausweis an einer auffälligen und für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen, sobald und solange für das Gebäude ein Energieausweis vorliegt. Absatz 6 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Wenn ein Energieausweis nach den Absätzen 6 oder 7 auszuhängen ist, kann der Energieausweis ohne die Empfehlungen nach § 84 ausgehängt werden.

## § 81

### Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung

(1) Wird ein Energieausweis für ein zu errichtendes Gebäude auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung ausgestellt, sind die Ergebnisse der nach den §§ 15 und 16 oder nach den §§ 18 und 19 erforderlichen Berechnungen zugrunde zu legen. In den Fällen des § 31 sind die Kennwerte zu verwenden, die in den Bekanntmachungen nach § 31 der jeweils zutreffenden Ausstattungsvariante zugewiesen sind.

(2) Wird ein Energieausweis für ein bestehendes Gebäude auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung ausgestellt, ist auf die erforderlichen Berechnungen § 38 Absatz 3 und 4 entsprechend anzuwenden.

## § 82

### Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs

(1) Wird für ein Gebäude, das ausschließlich Wohnzwecken dient, ein Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs ausgestellt, sind die Gesamtenergieeffizienz sowie der Endenergieverbrauch und der Primärenergieverbrauch nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zu berechnen. Der Endenergieverbrauch ist nach Energieträgern differenziert mindestens monatlich über [24] aufeinander folgende Monate zu erfassen. Die Bestimmungen des § 38 Absatz 4 über die vereinfachte Datenerhebung sind entsprechend anzuwenden.

(2) Der Endenergieverbrauch ist für die Heizung und die Warmwasserbereitung zu ermitteln und in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche anzugeben. Brennstoffe sind mit ihrem Brennwert zu berücksichtigen. Ist im Fall dezentraler Warmwasserbereitung in einem Gebäude nach Absatz 1 der hierauf entfallende Verbrauch nicht bekannt, ist der Endenergieverbrauch pauschal um 16 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche zu erhöhen. Sofern keine erfassten Verbrauchsdaten vorliegen, ist im Fall der Kühlung von Raumluft in einem Wohngebäude der ermittelte Endenergieverbrauch für Strom pauschal um 6 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter gekühlter Nutzfläche zu erhöhen. Ist die Nutzfläche nicht bekannt, kann sie bei einem Gebäude nach Absatz 1 mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Gebäuden nach Absatz 1 mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt werden.

(3) Der erfasste Endenergieverbrauch ist einer Witterungsbereinigung zu unterziehen. Er ist durch eine angemessene Berücksichtigung des Verhaltens der Nutzenden einschließlich längerer Leerstände auf die Nutzungsrandbedingungen für Wohngebäude nach DIN/TS 18599-10: 2025-10 Tabelle 5 zu normalisieren.

(4) Zur Ermittlung des Energieverbrauchs sind die folgenden Verbrauchsdaten zu verwenden:

1. Verbrauchsdaten aus Abrechnungen von Heizkosten nach der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist in der jeweils geltenden Fassung für das gesamte Gebäude,
2. andere geeignete Verbrauchsdaten, insbesondere Abrechnungen von Energielieferanten oder sachgerecht durchgeführte Verbrauchsmessungen, oder
3. eine Kombination von Verbrauchsdaten nach den Nummern 1 und 2.

Die zu verwendenden Verbrauchsdaten müssen die jüngste Abrechnungsperiode einschließen, deren Ende nicht mehr als [15] Monate zurückliegen darf.

(5) Der Primärenergieverbrauch wird auf der Grundlage des nach Energieträgern differenzierten Endenergieverbrauchs und der Primärenergiefaktoren nach § 22 berechnet. Für die Berechnung des Primärenergieverbrauchs auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs ist ein nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 mit einem den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Verfahren zu berechnen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit bei der Erstellung des Energieausweises das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Bundesanzeiger gemeinsam bekannt gemachte Verfahren angewendet wird.

## § 83

### Ermittlung und Bereitstellung von Daten

(1) Der Aussteller ermittelt die Daten, die nach § 81 in Verbindung mit den §§ 20 bis 33 und 38 oder nach § 82 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 die Grundlage für die Ausstellung des Energieausweises sind, selbst oder verwendet die entsprechenden vom Eigentümer des Gebäudes bereitgestellten Daten. Der Aussteller hat dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm ermittelten Daten richtig sind. Der Aussteller hat ein bestehendes Gebäude, für das er einen Energieausweis erstellt, vor Ort zu begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen zu lassen.

(2) Wird ein Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 Absatz 1 ausgestellt und stellt der Aussteller keine eigenen Berechnungen, die nach den §§ 15 und 16, nach den §§ 18 und 19 oder nach § 38 Absatz 3 erforderlich sind, an, hat er die Berechnungen einzusehen oder sich vom Eigentümer zur Verfügung stellen zu lassen.

(3) Stellt der Eigentümer des Gebäudes die Daten bereit, hat er dafür Sorge zu tragen, dass die Daten richtig sind. Der Aussteller muss die vom Eigentümer bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen und darf die Daten seinen Berechnungen und

bei der Ausstellung des Energieausweises nicht zugrunde legen, wenn Zweifel an deren Richtigkeit bestehen.“

42. § 84 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Der Aussteller, der für ein bestehendes Gebäude einen Energieausweis ausstellt, hat im Energieausweis Empfehlungen in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen für die kostenoptimale oder kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz und die Verringerung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen sowie die Verbesserung der Raumklimaqualität des Gebäudes zu geben, es sei denn, die fachliche Beurteilung hat ergeben, dass solche Maßnahmen nicht möglich sind oder die Gesamtenergieeffizienzklasse der Klasse A entspricht. Für die Empfehlungen gelten folgende Grundsätze:

1. sie müssen eine Schätzung der Energieeinsparungen und der Verringerung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen enthalten,
2. sie umfassen eine Beurteilung,
  - a) ob die Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Warmwasserbereitungsanlagen so angepasst werden können, dass sie mit effizienteren Temperatureinstellungen betrieben werden können einschließlich der erforderlichen Auslegung der Wärmeleistung und der Anforderungen an Temperatur und Durchfluss und
  - b) der verbleibenden Lebensdauer einer Heizungs- oder Klimaanlage und können mögliche Alternativen für den Austausch der Heizungsanlage oder Klimaanlage unter Berücksichtigung der lokalen und systembezogenen Gegebenheiten enthalten.“

43. Die §§ 85 bis 87 werden durch die folgenden §§ 85 bis 87 ersetzt:

#### „§ 85

##### Angaben im Energieausweis

(1) Ein Energieausweis muss mindestens folgende Angaben zur Ausweisart und zum Gebäude enthalten:

1. Fassung dieses Gesetzes, auf deren Grundlage der Energieausweis erstellt wird,
2. Energieausweis im Sinne des § 81 oder des § 82 mit Hinweisen zu den Aussagen der jeweiligen Ausweisart über die energetische Qualität des Gebäudes,
3. Firma des Ausstellers, Ausstellungsdatum und Ablaufdatum des Energieausweises,
4. Registriernummer,
5. Anschrift des Gebäudes,
6. Art des Gebäudes: Wohngebäude oder Nichtwohngebäude,
7. bei einem Wohngebäude: Gebäudetyp,
8. bei einem Nichtwohngebäude: Hauptnutzung oder Gebäudekategorie,

9. Energieeffizienzklasse nach § 86,
10. die berechnete Primärenergie in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche,
11. die berechnete Endenergie in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche,
12. Baujahr des Gebäudes,
13. Baujahr des Wärmeerzeugers; bei einer Fern- oder Nahwärmeversorgung: Baujahr der Übergabestation,
14. Anteil von am Standort erzeugter erneuerbarer Energie an der Endenergie in Prozent unter Standardnutzungs- und Standardrandbedingungen,
15. bei einem Gebäude mit Wohnraum: Anzahl der Wohnungen und Nutzfläche, dabei ist darauf hinzuweisen, wenn die Ermittlung der Nutzfläche anhand der Wohnfläche nach § 82 Absatz 2 Satz 4 erfolgt,
16. die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen in Kilogramm Kohlendioxid-Äquivalent pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr,
17. die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen nach dem Bericht nach § 88b, ausgewiesen als Gesamtsumme der betrachteten Lebenszyklusphasen von der Herstellung bis zum Rückbau des Gebäudes (Lebenszyklusphasen A bis C)
  - a) ab 1. Januar 2028 für neu zu errichtende Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1000 Quadratmetern,
  - b) ab 1. Januar 2030 für neu zu errichtende Gebäude,
18. bei einem Nichtwohngebäude: Nutzfläche,
19. wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser,
20. Art der Lüftung und, falls vorhanden, Art der Kühlung,
21. ob inspektionspflichtige Anlagen im Sinne des § 74 Absatz 1 vorhanden sind,
22. der Anlass der Ausstellung des Energieausweises,
23. die jährliche Primärenergie in Megawattstunden und die jährliche Endenergie in Megawattstunden,
24. Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen in Megawattstunden, Hauptenergieträger und Art der erneuerbaren Energiequelle,
25. die berechnete Nutzenergie in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche,
26. Ja- oder Nein-Angabe, ob das Gebäude in der Lage ist, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch anzupassen,
27. soweit ein Wärmeverteilungssystem innerhalb des Gebäudes vorhanden ist, Ja- oder Nein-Angabe darüber, ob dieses System in der Lage ist, mit niedrigen oder effizienten Temperaturen betrieben zu werden,

28. bei einem Nichtwohngebäude: der Verhältniswert des errechneten Primärenergiebedarf zum Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes,
29. bei Neubau eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes: Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes,
30. Modernisierungsempfehlungen nach § 84
31. das für die Berechnung verwendete Verfahren:
  - a) Verfahren nach den §§ 20, 21, 31 oder nach § 32,
  - b) Vereinfachung nach § 38 Absatz 4.

(2) Zur Ermittlung der Treibhausgasemissionen für die nach Absatz 1 Nummer 16 und § 84 zu machenden Angaben sind die Berechnungsregelungen und Emissionsfaktoren der Anlage 9 anzuwenden.

(3) Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie erstellt gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Muster, nach denen Energieausweise auszustellen sind und macht diese im Bundesanzeiger bekannt.

## § 86

### Energieeffizienzklassen

(1) Im Energieausweis ist die Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes entsprechend der Einteilung nach Absatz 2 in Verbindung mit Anlage 10 anzugeben.

(2) Die Energieeffizienzklassen gemäß Anlage 10 ergeben sich unmittelbar aus dem Endenergieverbrauch oder dem Endenergiebedarf.

(3) Im Energieausweis ist die Energieeffizienzklasse des Nichtwohngebäudes entsprechend der Einteilung nach Absatz 4 in Verbindung mit Anlage 10a anzugeben.

(4) Die Energieeffizienzklassen gemäß Anlage 10a ergeben sich unmittelbar aus dem Verhältniswert des errechneten Primärenergiebedarfs zum Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes. Für die Bestimmung des Wertes nach Satz 1 ist bei der Berechnung des Primärenergiebedarfs abweichend von Anlage 2 Nummer 4.1 immer der Primärenergiefaktor von 0,7 zu verwenden.

## § 87

### Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige

Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

1. ob der Energieausweis nach § 81 oder nach § 82 ausgestellt wurde,
  2. das Ausstellungsdatum des Energieausweises, der darin berechnete Jahres-Primärenergiebedarf in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche, die Energieeffizienzklasse und das Baujahr des Gebäudes.“.
44. Nach § 88 werden die folgenden §§ 88a bis 88c eingefügt:

#### „§ 88a

##### Verordnungsermächtigung zur Prüfungsordnung Qualifikationsprüfung Energieberatung, Subdelegation

(1) Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, eine Prüfungsordnung für die Qualifikationsprüfung Energieberatung nach § 88 Absatz 5 zu erlassen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle übertragen.

(2) Die Prüfungsordnung hat festzulegen

1. die Zulassungsvoraussetzungen und das Zulassungsverfahren zur Prüfung,
2. die Anforderungen an die prüfende Stelle,
3. das Prüfungsverfahren,
4. Art und Anzahl von Prüfungseinheiten sowie zeitlicher Umfang der zu erbringenden Prüfungsleistungen,
5. die im Rahmen der Prüfung durch den Prüfling nachzuweisenden Qualifikationen,
6. das Verfahren bei der Bewertung der Feststellung der Prüfungsergebnisse sowie die Bewertungsmaßstäbe,
7. die Rechtsfolgen des Rücktritts und des Fernbleibens von der Prüfung sowie von Ordnungsverstößen,
8. die Wiederholung von Prüfungen oder von einzelnen Prüfungseinheiten und
9. die Erteilung der Prüfungszeugnisse.

Die Prüfungsordnung kann ferner Regelungen zur Bildung von Prüfungsausschüssen bei der prüfenden Stelle sowie zu Prüfungs- und Teilnehmergebühren treffen.

#### § 88b

##### Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen, Bericht

(1) Die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen sind zu ermitteln

1. ab 1. Januar 2028 für neu zu errichtende Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1000 Quadratmeter,

2. ab 1. Januar 2030 für neu zu errichtende Gebäude.

(2) Die Ermittlung nach Absatz 1 erfolgt nach den Regeln der Technik gemäß § 7 Absatz 5.

(3) Die nach Absatz 2 ermittelten Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen sind in einem Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus auszustellen. Der Bericht ist ein unselbständiger Teil, der der Ausstellung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen im Energieausweis nach § 85 Absatz 1 Nummer 17 dient.

(4) Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erstellt für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus nach Absatz 3 Satz 1 ein Muster und macht dieses im Bundesanzeiger bekannt.

(5) Der ausgestellte Bericht ist dem Aussteller des Energieausweises in einem maschinenlesbaren elektronischen Format zu übermitteln.

(6) Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen macht die Anforderungen an das Datenaustauschformat für die Übermittlung nach Absatz 5 bekannt.

(7) Die Pflicht nach Absatz 1 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit deren Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.

#### § 88c

Ausstellungsberechtigung für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus

(1) Zur Ausstellung eines Berichts nach § 88b Absatz 3 ist nur eine Person berechtigt, die eine Fortbildung im Bereich angewandte Ökobilanz für Gebäude erfolgreich abgeschlossen hat, und die

1. nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist,
2. nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder bauvorlageberechtigt ist oder
3. nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Erstellung eines Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus berechtigt ist.

(2) Die nach Absatz 1 erforderliche Fortbildung soll den Aussteller eines Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus eines neuen Gebäudes in die Lage versetzen, die Regeln der Technik nach § 7 Absatz 5 zu beachten und die Vorschriften der DIN SPEC 91606: 2026-07 sachgemäß anzuwenden. Die Fortbildung soll praktische Übungen einschließen und insbesondere die im Folgenden genannten Fachkenntnisse vermitteln

1. Klimaschutzziele sowie Klimawirkungen von Gebäuden,
2. rechtliche und normative Grundlagen der Ökobilanzierung,
3. Kenntnis und Interpretation der Datengrundlage und Indikatoren für die Ökobilanzierung,

4. Bilanzierungsmethodik der Ökobilanzierung und Massenermittlung der zu bilanzierenden Bauprodukte,
5. Berechnungsschritte zur Ökobilanzierung,
6. Software-Anwendung für die Ökobilanzierung und
7. Optimierung und Nachweisführung der Ökobilanz eines Gebäudes.

Der Umfang der Fortbildung insgesamt sowie der einzelnen Schwerpunkte soll dem Zweck und den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 sowie der Vorbildung der jeweiligen Teilnehmer angemessen Rechnung tragen.“

45. In § 89 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 wird die Angabe „§§ 61 bis 70 und 71a“ durch die Angabe „§§ 56, 61 bis 70“ ersetzt.
46. In § 90 Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „DIN EN 14785: 2006-09“ durch die Angabe „DIN EN 16510-2-6: 2023-02“ ersetzt.
47. § 96 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 wird die Angabe „§ 71a“ durch die Angabe „§ 56“ ersetzt.
  - b) Absatz 6 wird durch den folgenden Absatz 6 ersetzt:

„(6) Kommt bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines zu errichtenden Gebäudes § 22 Absatz 2 oder 3 zur Anwendung, muss sich der Eigentümer vom Lieferanten bei Vertragsabschluss bescheinigen lassen, dass

1. die vereinbarte Biomethanlieferung die Anforderungen nach § 22 Absatz 2 erfüllt oder
2. die vereinbarte Lieferung von biogenem Flüssiggas die Anforderungen nach § 22 Absatz 3 erfüllt.

Die Bescheinigung ist der zuständigen Behörde innerhalb von einem Monat nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen. Die Pflicht nach Satz 2 besteht auch, wenn der Eigentümer den Lieferanten wechselt. Die Abrechnung der Lieferung von Biomethan oder biogenem Flüssiggas müssen die Bestätigung des Lieferanten enthalten, dass im Fall der Lieferung von Biomethan die Anforderungen nach § 22 Absatz 2 oder im Fall der Lieferung von biogenem Flüssiggas die Anforderungen nach § 22 Absatz 3 im Abrechnungszeitraum erfüllt worden sind. Die Abrechnungen sind vom Eigentümer mindestens fünf Jahre ab dem Zeitpunkt der Lieferung aufzubewahren.“

48. In § 97 Absatz 1 Nummer 1 wird die Angabe „§ 73“ durch die Angabe „§ 69 Absatz 3 und 4“ ersetzt.
49. § 98 Absatz 1 Satz 4 wird wie folgt geändert:
  - a) Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. in den Fällen des § 78 die Nennleistung der inspizierten Klimaanlage, der kombinierten Klima- und Lüftungsanlage oder der Lüftungsanlage,“.
  - b) Nummer 2 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:

- „a) die Art des Energieausweises: Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung oder Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs und“.

50. § 99 wird wie folgt geändert:

- a) Die Absätze 1 bis 3 werden durch die folgenden Absätze 1 bis 3 ersetzt:

„(1) Die zuständige Behörde (Kontrollstelle) unterzieht Inspektionsberichte über Klimaanlageanlagen, über kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen oder über Lüftungsanlagen nach § 78 und Energieausweise nach § 79 nach Maßgabe der folgenden Absätze einer Stichprobenkontrolle.

(2) Die Stichproben müssen jeweils einen statistisch signifikanten Prozentanteil aller in einem Kalenderjahr neu ausgestellten Energieausweise und neu ausgestellten Inspektionsberichte erfassen. Die Stichprobenkontrolle von Energieausweisen, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes bis zum Ablauf des [31. Juli 2027] ausgestellt werden und auf die die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden sind, kann nach dem [31. Juli 2027] durchgeführt werden.

(3) Die Kontrollstelle kann bei der Registrierstelle Registriernummern und dort vorliegende Angaben nach § 98 Absatz 1 zu neu ausgestellten Energieausweisen und Inspektionsberichten über im jeweiligen Land belegene Gebäude und Klimaanlageanlagen, kombinierten Klima- und Lüftungsanlagen und Lüftungsanlagen verarbeiten, soweit dies für die Vorbereitung der Durchführung der Stichprobenkontrollen erforderlich ist. Nach dem Abschluss der Stichprobenkontrolle hat die Kontrollstelle die Daten nach Satz 1 jedenfalls im Einzelfall unverzüglich zu löschen. Kommt es auf Grund der Stichprobenkontrolle zur Einleitung eines Bußgeldverfahrens gegen den Ausweisaussteller nach § 108 Absatz 1 Nummer 24, 26 oder 29 oder gegen die inspizierende Person nach § 108 Absatz 1 Nummer 20 oder 29, so sind abweichend von Satz 2 die Daten nach Satz 1, soweit diese im Rahmen des Bußgeldverfahrens erforderlich sind, erst nach dessen rechtskräftigem Abschluss unverzüglich zu löschen.“

- b) In Absatz 7 Satz 1 wird die Angabe „§ 108 Absatz 1 Nummer 15, 17 oder 21“ durch die Angabe „§ 108 Absatz 1 Nummer 24, 26 oder 29“ ersetzt.

- c) Absatz 8 wird durch den folgenden Absatz 8 ersetzt:

„(8) Die Absätze 5 bis 7 sind auf die Durchführung der Stichprobenkontrolle von Inspektionsberichten über Klimaanlageanlagen, über kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen oder über Lüftungsanlagen entsprechend anzuwenden.“

51. § 100 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. Art des Energieausweises: Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung oder Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs,“.

- b) Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Die Auswertung kann sich bei Inspektionsberichten über Klimaanlageanlagen, über kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen und über Lüftungsanlagen insbesondere auf folgende Merkmale beziehen:

1. Nennleistung der inspizierten Klimaanlage, der inspizierten kombinierten Klima- und Lüftungsanlage oder der inspizierten Lüftungsanlage,
2. Art des Gebäudes: Wohn- oder Nichtwohngebäude und
3. Land und Landkreis der Belegenheit des Gebäudes, ohne Angabe des Ortes, der Straße und der Hausnummer.“

52. § 103 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 werden durch die folgenden Nummern 1 und 2 ersetzt:

- „1. von den Anforderungen des § 10 Absatz 2 befreien, wenn
  - a) ein Wohngebäude so errichtet wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und der Höchstwert des Jahres-Endenergiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Endenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht, nicht überschreitet oder
  - b) ein Nichtwohngebäude so errichtet wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und der Höchstwert des Jahres-Endenergiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Endenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht, nicht überschreitet oder
2. von den Anforderungen des § 38 Absatz 1 in Verbindung mit § 36 befreien, wenn
  - a) ein Wohngebäude so geändert wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und der Jahres-Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Endenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche und Ausrichtung wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht, um nicht mehr als 50 Prozent überschreitet oder
  - b) ein Nichtwohngebäude so geändert wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und der Jahres-Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Endenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht, um nicht mehr als 50 Prozent überschreitet.“

53. Die Überschrift zu Teil 8 wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Teil 8

Besondere Gebäude, Solarenergie, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang“.

54. § 106 wird durch den folgenden § 106 ersetzt:

„§ 106

Solarenergie in Gebäuden

(1) Ein zu errichtendes Gebäude ist so zu konzipieren, dass sein Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort optimiert wird, um die kosteneffiziente Installation von Solartechnologien nach Maßgabe von Absatz 2 zu ermöglichen.

(2) Eine Solarenergieanlage ist zu errichten

1. ab dem 1. Januar 2027 auf einem zu errichtenden öffentlichen Nichtwohngebäude und auf einem neuen Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 250 Quadratmetern,
2. ab dem 1. Januar 2028
  - a) auf einem bestehenden öffentlichen Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 2000 Quadratmetern,
  - b) auf einem bestehenden Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 500 Quadratmetern, wenn Änderungen im Sinne des § 36 ausgeführt und unter Anwendung des § 38 Absatz 1 und 2 für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 38 Absatz 3 durchgeführt werden,
3. ab dem 1. Januar 2029 auf einem bestehenden öffentlichen Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 750 Quadratmetern,
4. ab dem 1. Januar 2030
  - a) auf einem neuen Wohngebäude,
  - b) auf einem neuen überdachten Parkplatz, der physisch an ein Gebäude angrenzt,
5. ab dem 1. Januar 2031 auf einem bestehenden öffentlichen Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 250 Quadratmetern,

Die Maßgabe nach Satz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die Errichtung einer Solarenergieanlage technisch unmöglich, funktional nicht realisierbar, wirtschaftlich unzumutbar ist oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn für das Gebäude Maßnahmen nach § 40 Absatz 1 zu ergreifen sind.

(4) Die Absätze 1 und 2 sind nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.

(5) Die Länder können durch Landesrecht weitergehende Anforderungen an die Errichtung von Solarenergieanlagen stellen.“

55. § 108 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 3 wird die folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. entgegen § 40 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 die dort genannte Anforderung nicht rechtzeitig einhält,“.

bb) Die bisherigen Nummern 4 bis 8 werden zu den Nummern 5 bis 9.

cc) Nach der neuen Nummer 9 wird die folgende Nummer 10 eingefügt:

„10. entgegen § 56 Absatz 1 Satz 1 ein Nichtwohngebäude nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig ausrüstet,“.

dd) Die bisherigen Nummern 9 bis 16 werden zu den Nummern 11 bis 18.

ee) Die Nummer 17 wird gestrichen.

ff) Die bisherigen Nummern 18 bis 28 werden zu den Nummern 19 bis 29.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „Absatzes 1 Nummer 1 bis 3, 13 bis 16“ durch die Angabe „Absatzes 1 Nummer 1 bis 3, 15 bis 18“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „Absatzes 1 Nummer 18 bis 25“ durch die Angabe „Absatzes 1 Nummer 19 bis 26“ ersetzt.

56. § 112 wird durch den folgenden § 112 ersetzt:

## „§ 112

### Übergangsvorschriften für Energieausweise

(1) Wird nach dem 1. November 2020 ein Energieausweis gemäß § 80 Absatz 1, 2 oder 3 für ein Gebäude ausgestellt, auf das dieses Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung anzuwenden sind, ist in der Kopfzeile zumindest der ersten Seite des Energieausweises in geeigneter Form die angewandte Fassung der für den Energieausweis maßgeblichen Rechtsvorschrift anzugeben.

(2) Wird nach dem 1. November 2020 ein Energieausweis nach § 80 Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 6 Satz 1 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 9 Absatz 2] geltenden Fassung für ein Gebäude ausgestellt, sind die Vorschriften der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1419) in der bis zum Ablauf des 31. Oktober 2020 geltenden Fassung bis zum 1. Mai 2021 weiter anzuwenden.

(3) Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens

nach Artikel 9 Absatz 2] ausgestellt wurde, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Angaben enthält:

1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis nach § 81 in seiner bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 9 Absatz 2] geltenden Fassung oder Energieverbrauchsausweis nach § 82 in seiner bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 9 Absatz 2] geltenden Fassung,
2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
4. bei einem Wohngebäude das im Energieausweis genannte Baujahr und
5. bei einem Wohngebäude die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

(4) Bei einem Nichtwohngebäude ist bei einem Energiebedarfsausweis und bei einem Energieverbrauchsausweis, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 2] ausgestellt wurden, als Pflichtangabe nach Absatz 3 Nummer 2 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.“

57. § 113 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „(1)“ gestrichen.
- b) Die Absätze 2 und 3 werden gestrichen.

58. § 114 wird gestrichen.

59. Die Anlagen 1 und 2 werden durch die folgenden Anlagen 1 und 2 ersetzt:

„Anlage 1  
(zu § 15 Absatz 1)

**Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude)**

Nummer	Bauteile/Systeme	Referenzausführung/Wert (Maßeinheit)	
		Eigenschaft (zu den Nummern 1.1 bis 4)	
1.1	Außenwand (einschließlich Einbauten, wie Rolladenkästen), Geschossdecke gegen Außenluft	Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)
1.2	Außenwand gegen Erdreich, Bodenplatte, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen	Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,35 W/(m <sup>2</sup> ·K)

1.3	Dach, oberste Geschossdecke, Wände zu Abseiten	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
1.4	Fenster, Fenstertüren	Wärmedurchgangskoeffizient	$UW = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,60$
1.5	Dachflächenfenster, Glasdächer und Lichtbänder	Wärmedurchgangskoeffizient	$UW = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,60$
1.6	Lichtkuppeln	Wärmedurchgangskoeffizient	$UW = 2,7 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,64$
1.7	Außentüren; Türen gegen unbeheizte Räume	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
2	Bauteile nach den Nummern 1.1 bis 1.7	Wärmebrückenzuschlag	$\Delta U_{WB} = 0,05 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
3	Solare Warmgewinne über opake Bauteile	wie das zu errichtende Gebäude	
4	Gebäudedichtheit	Bemessungswert	Kategorie I nach DIN/TS 18599-2: 2025-10 Tabelle 8
5	Sonnenschutzvorrichtung	keine Sonnenschutzvorrichtung	
6	Heizungsanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmeerzeugung über technologieneutralen Referenzwärmeerzeuger (gerechnet wie DIN/TS 18599-5: 2025-10 Abschnitt 6.5.9), Medium Warmwasser, niedrige Temperatur, Dämmklasse 1 / 2, Aufstellung außerhalb der thermischen Hülle, Gesamt-Primärenergiefaktor bis 31.12.2029 <math>fp,tot = 0,75</math> ab 1.1.2030 <math>fp,tot = 0,70</math></li> </ul> <p>Aufstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude bis zu 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche innerhalb der thermischen Hülle</li> <li>- Gebäude mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche außerhalb der thermischen Hülle</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auslegungstemperatur 55/45 °C, zentrales Verteilsystem, Verteilleitungen wie Aufstellung Wärmeerzeuger, Steig- und Anbindeleitungen innerhalb der wärmeübertragenden Umfassungsfläche, ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, Pumpe mit <math>EEL = 0,23</math>, Pumpe auf Bedarf ausgelegt, keine Überströmventile/hydraulische Weichen, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslängen und die Umgebungstemperaturen gemäß den Standardwerten nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 Netztyp II zu ermitteln.</li> <li>• Wärmeübergabe mit freien Heizflächen (ohne Gebläse) (Anordnung vor Außenwand opak), ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, P-Regler nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 11 ab 1988, zertifiziert</li> </ul>	

7	Anlage zur Warmwasserbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Warmwasserbereitung</li> <li>gemeinsame Wärmeerzeugung mit Heizungsanlage nach Nummer 6</li> <li>indirekt beheizter Speicher nach DIN/TS 18599-8:2025-10, Aufstellung mit Wärmeerzeuger, separate Umwälzpumpe vorhanden, Pumpe mit Zirkulation, Zirkulationspumpe geregelt und auf Bedarf ausgelegt</li> <li>Verteilsystem mit Zirkulation, Verteilung wie Aufstellung Warmwasserspeicher, Steig- und Anbindeleitungen innerhalb der wärmeübertragenden Umfassungsfläche, Standard-Leitungslängen nach DIN/TS 18599-8: 2025-10 Netztyp I</li> </ul>
8	Kühlung	keine Kühlung
9	Lüftung	<p>zentrale Abluftanlage mit Außenwandluftdurchlässen (ALD), nicht bedarfsgeführt mit geregelter DC-Ventilator,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DIN/TS 18599-10: 2025-10: nutzungsbedingter Mindestaußenluftwechsel nNutz: 0,45 h-1</li> </ul>
10	Gebäudeautomation	Klasse C nach DIN/TS 18599-11: 2025-10

**Anlage 2**  
(zu § 18 Absatz 1)

**Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Nichtwohngebäude)**

Nummer	Bauteile/Systeme	Eigenschaft (zu den Nummern 1.1 bis 1.13)	Referenzausführung/Wert (Maßeinheit)	
			Raum-Solltemperaturen im Heizfall ≥ 19 °C	Raum-Solltemperaturen im Heizfall von 12 bis < 19 °C
1.1	Außenwand (einschließlich Einbauten, wie Rollladentkästen), Geschossdecke gegen Außenluft	Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,28 W/(m²·K)	U = 0,35 W/(m²·K)
1.2	Vorhangfassade (siehe Nummer 1.14) auch	Wärmedurchgangskoeffizient	U = 1,4 W/(m²·K)	U = 1,9 W/(m²·K)
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	g = 0,48	g = 0,60
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	T <sub>v,D65,SNA</sub> = 0,72	T <sub>v,D65,SNA</sub> = 0,78
1.3	Wand gegen Erdreich, Bodenplatte, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen (außer Abseitenwände nach Nummer 1.4)	Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,35 W/(m²·K)	U = 0,35 W/(m²·K)
1.4	Dach (soweit nicht unter Nummer 1.5), oberste	Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,20 W/(m²·K)	U = 0,35 W/(m²·K)

	Geschossdecke, Wände zu Abseiten			
1.5	Glasdächer	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,63$	$g = 0,63$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,76$	$T_{v,D65,SNA} = 0,76$
1.6	Lichtbänder	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 2,4$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 2,4$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,55$	$g = 0,55$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,48$	$T_{v,D65,SNA} = 0,48$
1.7	Lichtkuppeln	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,64$	$g = 0,64$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,59$	$T_{v,D65,SNA} = 0,59$
1.8	Fenster, Fenstertüren (siehe Nummer 1.14) auch	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 1,3$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 1,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,60$	$g = 0,60$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$
1.9	Dachflächenfenster (siehe Nummer 1.14) auch	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 1,4$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 1,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,60$	$g = 0,60$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$
1.10	Außentüren; Türen gegen unbeheizte Räume; Tore	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,8$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U = 2,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
1.11	Bauteile in den Nummern 1.1 und 1.3 bis 1.10	Wärmebrückenzuschlag	$\Delta U_{WB} = 0,05$ $W/(m^2 \cdot K)$	$\Delta U_{WB} = 0,1$ $W/(m^2 \cdot K)$
1.12	Gebäudedichtheit	Bemessungswert	Kategorie I nach DIN/TS 18599-2: 2025-10 Tabelle 8	
1.13	Tageslichtversorgung bei Sonnen- oder Blendschutz oder bei Sonnen- und Blendschutz	Tageslichtversorgungsfaktor $C_{TL,Vers,SA}$ nach DIN/TS°18599-4:°2025-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Sonnen- oder Blendschutz vorhanden: 0,70</li> <li>Blendschutz vorhanden: 0,15</li> </ul>	
1.14	Sonnenschutzvorrichtung	<p>Für das Referenzgebäude ist die tatsächliche Sonnenschutzvorrichtung des zu errichtenden Gebäudes anzunehmen; sie ergibt sich gegebenenfalls aus den Anforderungen zum sommerlichen Wärmeschutz nach § 14 oder aus Erfordernissen des Blendschutzes.</p> <p>Soweit hierfür Sonnenschutzverglasung zum Einsatz kommt, sind für diese Verglasung folgende Kennwerte anzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>anstelle der Werte der Nummer 1.2</li> </ul>		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung <math>g_g = 0,35</math></li> <li>- Lichttransmissionsgrad der Verglasung <math>t_{v,D65,SNA}</math> <math>t_{v,D65,SNA} = 0,58</math></li> <li>• anstelle der Werte der Nummern 1.8 und 1.9:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung <math>g_g = 0,35</math></li> <li>- Lichttransmissionsgrad der Verglasung <math>t_{v,D65,SNA}</math> <math>t_{v,D65,SNA} = 0,62</math></li> </ul> </li> </ul>
2	Solare Wärmegewinne über opake Bauteile	Wie beim zu errichtenden Gebäude
3.1	Beleuchtungsart	direkt/indirekt mit LEDs in LED-Leuchten, Sonstige
3.2	Regelung der Beleuchtung	<p>Automatische Beleuchtungssteuerung mit Präsenzkontrolle für Heizungsanlage oder kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage oder Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von &gt;290 kW [&gt;70 kW]</p> <p>Präsenzkontrolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Zonen der Nutzungen 4, 15 bis 19, 21 und 33<sup>1</sup>: mit Präsenzmelder</li> <li>- im Übrigen: manuell</li> </ul> <p>Konstantlichtkontrolle/tageslichtabhängige Kontrolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Zonen der Nutzungen 5, 9, 10, 14, 22 bis 24, 31, 39 bis 42<sup>1</sup> Konstantlichtkontrolle gemäß DIN/TS 18599-4: 2025-10 Abschnitt 5.4.6</li> <li>- in Zonen der Nutzungen 1 bis 4, 8, 12, 30, 33 und 38<sup>1</sup>: tageslichtabhängige Kontrolle, Kontrollart „gedimmt, nicht ausschaltend“ gemäß DIN/TS 18599-4: 2025-10 Abschnitt 5.5.4 (einschließlich Konstantlichtkontrolle)</li> <li>- im Übrigen: manuell</li> </ul>
4.1	Heizung (Raumhöhen ≤ 4 m) – Wärmeeerzeuge	<p>technologieneutraler Referenzwärmeeerzeuger (gerechnet wie DIN/TS 18599-5: 2025-10 Abschnitt 6.5.9), Medium Warmwasser, niedrige Temperatur, Dämmklasse ½, Aufstellung außerhalb der thermischen Hülle, Gesamt-Primärenergiefaktor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 31.12.2029 <math>f_{p,tot} = 0,75</math></li> <li>- ab 1.1.2030 <math>f_{p,tot} = 0,70</math></li> </ul> <p>- Wärmeeerzeuger in Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt ab 1.1.2028 <math>f_{p,tot} = 0,70</math></p>
4.2	Heizung (Raumhöhen ≤ 4 m) – Wärmeverteilung	<p>bei wasserführender Heizung und Umluftheizung (dezentrale Nachheizung in RLT-Anlage): Zweirohrnetz, außen liegende Verteilleitungen im unbeheizten Bereich, innen liegende Steigstränge, innen liegende Anbindeleitungen, Systemtemperatur 55/45 °C, ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, Pumpe mit <math>E_{EI} = 0,23</math>, Pumpe auf Bedarf ausgelegt, Pumpe mit intermittierendem Betrieb, keine Überströmventile / hydraulische Weichen, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslängen und die Umgebungstemperaturen gemäß den Standardwerten nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 zu ermitteln.</p> <p>- bei zentralem RLT-Gerät: Zweirohrnetz, Systemtemperatur 70/55 °C, ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, Pumpe mit <math>E_{EI} = 0,23</math>, Pumpe auf Bedarf ausgelegt, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslängen und die Lage der Rohrleitungen wie beim zu errichtenden Gebäude anzunehmen.</p>
4.3	Heizung (Raumhöhen ≤ 4 m) – Wärmeübergab	<p>- bei wasserführender Heizung: freie Heizflächen (ohne Gebläse) an der Außenwand (bei Anordnung vor Glasflächen mit Strahlungsschutz), ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, P-Regler nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 11 (ab 1988, zertifiziert), keine Hilfsenergie</p>

	e	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Umluftheizung (dezentrale Nachheizung in RLT-Anlage): Regelgröße Raumtemperatur, hohe Regelgüte.</li> </ul>
4.4	Heizung (Raumhöhen > 4 m)	<p>Dezentrales Heizsystem:</p> <p>Wärmeerzeuger gemäß DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 59:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dezentraler Warmluftheizer</li> <li>- nicht kondensierend</li> <li>- Leistung 25 bis 50 kW je Gerät</li> <li>- Leistungsregelung 1 (einstufig oder mehrstufig/modulierend ohne Anpassung der Verbrennungsluftmenge)</li> </ul> <p>Energieträger Biomethan</p> <p>Wärmeübergabe gemäß DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabellen 11, 12, 19 und 22:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftheizung (direkter Warmluftheizer) ohne zusätzliche vertikale Luftumwälzung, Auslass horizontal, Systemgebläse mit Radialventilator</li> <li>- Raumtemperaturregelung P-Regler nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 11 (ab 1988, zertifiziert)</li> </ul>
5.1	Warmwasser - zentrales System	<p>Wärmeerzeuger: gemeinsame Wärmebereitung mit Heizungsanlage nach Nr. 4.1</p> <p>Wärmespeicherung: indirekt beheizter Speicher, außerhalb der thermischen Hülle aufgestellt nach DIN/TS 18599-8: 2025-10 Abschnitt 6.4.2</p> <p>Wärmeverteilung: mit Zirkulation, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslänge und die Lage der Rohrleitungen wie beim zu errichtenden Gebäude anzunehmen.</p>
5.2	Warmwasser - dezentrales System	<p>hydraulisch gesteuerter Elektro-Durchlauferhitzer, eine Zapfstelle und 6 Meter Leitungslänge pro Gerät bei Gebäudezonen, die einen Warmwasserbedarf von höchstens 200 Wh / (m<sup>2</sup>d) aufweisen</p>
6.1	Raumluftechnik - Abluftanlage	<p>spezifische Leistungsaufnahme Ventilator <math>P_{SFP} = 1,0 \text{ kW}/(\text{m}^3/\text{s})</math></p>
6.2	Raumluftechnik - Zu- und Abluftanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftvolumenstromregelung: Soweit für Zonen der Nutzungen 4, 8, 9, 12, 13, 25, 26, 37, 39 und 42<sup>1</sup> eine Zu- und Abluftanlage vorgesehen wird, ist diese mit bedarfsabhängiger Luftvolumenstromregelung Kategorie IDA-C4, für alle übrigen Nutzungen IDA-C1 gemäß DIN/TS 18599-7: 2025-10 Abschnitt 5.8.1 auszulegen.</li> <li>- Spezifische Leistungsaufnahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuluftventilator <math>PSFP = 1,5 \text{ kW}/(\text{m}^3/\text{s})</math></li> <li>- Abluftventilator <math>PSFP = 1,0 \text{ kW}/(\text{m}^3/\text{s})</math></li> </ul> </li> <li>- Erweiterte <math>P_{SFP}</math>-Zuschläge nach DIN EN 16798-3: 2017-11</li> <li>- Abschnitt 9.5.2.2 können für HEPA-Filter, Gasfilter sowie Wärmerückführungsbauteile der Klassen H2 oder H1 nach DIN EN 13053:2007-11 angerechnet werden.</li> <li>- Wärmerückgewinnung über Plattenwärmeübertrager: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Temperaturänderungsgrad <math>\eta_{t,comp} = 0,73</math></li> <li>- Zulufttemperatur 18 °C</li> <li>- Druckverhältniszahl <math>f_P = 0,4</math></li> </ul> </li> <li>- Luftkanalführung: innerhalb des Gebäudes</li> <li>- kein Qualitätssicherungsverfahren</li> <li>- bei Kühlfunktion: Auslegung für 6/12 °C, keine indirekte Verdunstungskühlung</li> </ul>
6.3	Raumluftechnik - Luftbefeuchtung	<p>für den Referenzfall ist die Einrichtung zur Luftbefeuchtung wie beim zu errichtenden Gebäude anzunehmen</p>

6.4	Raumluftechnik – Nur-Luft-Klimaanlagen	als kühllastgeregeltes Variabel-Volumenstrom-System ausgeführt: Druckverhältniszahl: $f_p = 0,4$ , konstanter Vordruck Luftkanalführung: innerhalb des Gebäudes
7	Raumkühlung	– Kältesystem: - Kaltwasser-Ventilator-konvektor, Brüstungsgerät - Kaltwassertemperatur 14/18 °C – Kaltwasserkreis Raumkühlung: - Überströmung 10 % - spezifische elektrische Leistung der Verteilung $P_{d,spez} = 30 \text{ W}_{el}/\text{kW}_{Kälte}$ - hydraulisch abgeglichen, - geregelte Pumpe, Pumpe hydraulisch entkoppelt, - saisonale sowie Nacht- und Wochenendabschaltung nach DIN/TS 18599-7: 2025-10, Anhang D
8	Kälteerzeugung	Erzeuger: Kolben/Scrollverdichter mehrstufig schaltbar, R290, außenluftgekühlt, kein Speicher, Baualterfaktor $f_{e,B} = 1,0$ , Freikühlfaktor $f_{FC} = 1,0$ Kaltwassertemperatur: – bei mehr als 5 000 m <sup>2</sup> mittels Raumkühlung konditionierter Nutzfläche, für diesen Konditionierungsanteil 14/18 °C – im Übrigen: 6/12 °C Kaltwasserkreis Erzeuger inklusive RLT-Kühlung: – Überströmung 30 % – spezifische elektrische Leistung der Verteilung $P_{d,spez} =$ $20 \text{ W}_{el}/\text{kW}_{Kälte}$ – hydraulisch abgeglichen, – unregelmäßige Pumpe, Pumpe hydraulisch entkoppelt, – saisonale sowie Nacht- und Wochenendabschaltung nach DIN/TS 18599-7: 2025-10, Anhang D, – Verteilung außerhalb der konditionierten Zone. Der Primärenergiebedarf für das Kühlsystem und die Kühlfunktion der raumluftechnischen Anlage darf für Zonen der Nutzungen 1 bis 3, 8, 10, 16, 18 bis 20 und 33 <sup>1</sup> nur zu 50 % angerechnet werden.
9	Gebäudeautomation	Klasse C nach DIN/TS 18599-11: 2025-10
<sup>1</sup> Nutzungen nach DIN/TS 18599-10:2025-10 Tabelle 6.“		

60. Nach Anlage 2 wird die folgende Anlage 2a eingefügt:

„Anlage 2a

(zu § 38 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5)

Referenzgebäude für ein bestehendes Nichtwohngebäude im Eigentum  
der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt

Nummer	Bauteile/Systeme	Eigenschaft (zu den Nummern 1.1 bis 1.13)	Referenzausführung/Wert (Maßeinheit)	
			Raum- Solltemperat uren im Heizfall ≥ 19 °C	Raum- Solltemperat uren im Heizfall von 12 bis < 19 °C
1.1	Außenwand (einschließlich Einbauten, wie Rollladen- kästen), Geschossdecke gegen Außenluft	Wärmedurchgangskoeffizien t	U = 0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)	U = 0,35 W/(m <sup>2</sup> ·K)

1.2	Vorhangfassade (siehe Nummer 1.14) auch	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,4$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U = 1,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,48$	$g = 0,60$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,72$	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$
1.3	Wand gegen Erdreich, Bodenplatte, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen (außer Abseitenwände nach Nummer 1.4)	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,35$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U = 0,35$ $W/(m^2 \cdot K)$
1.4	Dach (soweit nicht unter Nummer 1.5), oberste Geschossdecke, Wände zu Abseiten	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,20$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U = 0,35$ $W/(m^2 \cdot K)$
1.5	Glasdächer	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,63$	$g = 0,63$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,76$	$T_{v,D65,SNA} = 0,76$
1.6	Lichtbänder	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 2,4$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 2,4$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,55$	$g = 0,55$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,48$	$T_{v,D65,SNA} = 0,48$
1.7	Lichtkuppeln	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 2,7$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,64$	$g = 0,64$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,59$	$T_{v,D65,SNA} = 0,59$
1.8	Fenster, Fenstertüren (siehe Nummer 1.14) auch	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 1,3$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 1,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,60$	$g = 0,60$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$
1.9	Dachflächenfenster (siehe Nummer 1.14) auch	Wärmedurchgangskoeffizient	$U_W = 1,4$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U_W = 1,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g = 0,60$	$g = 0,60$
		Lichttransmissionsgrad der Verglasung	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$	$T_{v,D65,SNA} = 0,78$
1.10	Außentüren; Türen gegen unbeheizte Räume; Tore	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,8$ $W/(m^2 \cdot K)$	$U = 2,9$ $W/(m^2 \cdot K)$
1.11	Bauteile in den Nummern 1.1 und 1.3 bis 1.10	Wärmebrückenzuschlag	$\Delta U_{WB} = 0,05$ $W/(m^2 \cdot K)$	$\Delta U_{WB} = 0,1$ $W/(m^2 \cdot K)$
1.12	Gebäudedichtheit	Bemessungswert	Kategorie I nach DIN/TS 18599-2: 2025-10 Tabelle 8	

1.13	Tageslichtversorgung bei Sonnen- oder Blendschutz oder bei Sonnen- und Blendschutz	Tageslichtversorgungsfaktor $C_{TL, Vers, SA}$ nach DIN/TS°18599-4:°2025-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Sonnen- oder Blendschutz vorhanden: 0,70</li> <li>• Blendschutz vorhanden: 0,15</li> </ul>
1.14	Sonnenschutzvorrichtung	<p>Für das Referenzgebäude ist die tatsächliche Sonnenschutzvorrichtung des zu errichtenden Gebäudes anzunehmen; sie ergibt sich gegebenenfalls aus den Anforderungen zum sommerlichen Wärmeschutz nach § 14 oder aus Erfordernissen des Blendschutzes.</p> <p>Soweit hierfür Sonnenschutzverglasung zum Einsatz kommt, sind für diese Verglasung folgende Kennwerte anzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anstelle der Werte der Nummer 1.2                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung <math>g_g = 0,35</math></li> <li>– Lichttransmissionsgrad der Verglasung <math>t_{v,D65,SNA}</math> <math>t_{v,D65,SNA} = 0,58</math></li> </ul> </li> <li>• anstelle der Werte der Nummern 1.8 und 1.9:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung <math>g_g = 0,35</math></li> <li>– Lichttransmissionsgrad der Verglasung <math>t_{v,D65,SNA}</math> <math>t_{v,D65,SNA} = 0,62</math></li> </ul> </li> </ul>	
2	Solare Wärmegewinne über opake Bauteile	Wie beim zu errichtenden Gebäude	
3.1	Beleuchtungsart	direkt/indirekt mit LEDs in LED-Leuchten, Sonstige	
3.2	Regelung der Beleuchtung	<p>Automatische Beleuchtungssteuerung mit Präsenzkontrolle für Heizungsanlage oder kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage oder Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlage mit einer Nennleistung von &gt;290 kW [&gt;70 kW]</p> <p>Präsenzkontrolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in Zonen der Nutzungen 4, 15 bis 19, 21 und 33<sup>1</sup>: mit Präsenzmelder</li> <li>– im Übrigen: manuell</li> </ul> <p>Konstantlichtkontrolle/tageslichtabhängige Kontrolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in Zonen der Nutzungen 5, 9, 10, 14, 22 bis 24, 31, 39 bis 42<sup>1</sup> Konstantlichtkontrolle gemäß DIN/TS 18599-4: 2025-10 Abschnitt 5.4.6</li> <li>– in Zonen der Nutzungen 1 bis 4, 8, 12, 30, 33 und 38<sup>1</sup>: tageslichtabhängige Kontrolle, Kontrollart „gedimmt, nicht ausschaltend“ gemäß DIN/TS 18599-4: 2025-10 Abschnitt 5.5.4 (einschließlich Konstantlichtkontrolle)</li> <li>– im Übrigen: manuell</li> </ul>	
4.1	Heizung (Raumhöhen ≤ 4 m) – Wärmeezeuger	<p>technologieneutraler Referenzwärmeerzeuger (gerechnet wie DIN/TS 18599-5: 2025-10 Abschnitt 6.5.9), Medium Warmwasser, niedrige Temperatur, Dämmklasse ½, Aufstellung außerhalb der thermischen Hülle, Gesamt-Primärenergiefaktor - <math>f_{p,tot} = 0,70</math></p>	
4.2	Heizung (Raumhöhen ≤ 4 m) – Wärmeverteilung	<p>bei wasserführender Heizung und Umluftheizung (dezentrale Nachheizung in RLT-Anlage): Zweirohrnetz, außen liegende Verteilleitungen im unbeheizten Bereich, innen liegende Steigstränge, innen liegende Anbindeleitungen, Systemtemperatur 55/45 °C, ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, Pumpe mit EEI = 0,23, Pumpe auf Bedarf ausgelegt, Pumpe mit intermittierendem Betrieb, keine Überströmventile / hydraulische Weichen, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslängen und die Umgebungstemperaturen gemäß den Standardwerten nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 zu ermitteln.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei zentralem RLT-Gerät: Zweirohrnetz, Systemtemperatur 70/55 °C, ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, Pumpe mit EEI = 0,23, Pumpe auf Bedarf ausgelegt, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslängen und die Lage der Rohrleitungen wie beim zu errichtenden Gebäude anzunehmen.</li> </ul>
4.3	<p>Heizung (Raumhöhen ≤ 4 m)</p> <p>- Wärmeübergabe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei wasserführender Heizung: freie Heizflächen (ohne Gebläse) an der Außenwand (bei Anordnung vor Glasflächen mit Strahlungsschutz), ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, P-Regler nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 11 (ab 1988, zertifiziert), keine Hilfsenergie</li> <li>- bei Umluftheizung (dezentrale Nachheizung in RLT-Anlage): Regelgröße Raumtemperatur, hohe Regelgüte.</li> </ul>
4.4	<p>Heizung (Raumhöhen &gt; 4 m)</p>	<p>Dezentrales Heizsystem:</p> <p>Wärmeerzeuger gemäß DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 59:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dezentraler Warmluftheizung</li> <li>- nicht kondensierend</li> <li>- Leistung 25 bis 50 kW je Gerät</li> <li>- Leistungsregelung 1 (einstufig oder mehrstufig/modulierend ohne Anpassung der Verbrennungsluftmenge)</li> </ul> <p>Energieträger Biomethan</p> <p>Wärmeübergabe gemäß DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabellen 11, 12, 19 und 22:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftheizung (direkter Warmluftheizung) ohne zusätzliche vertikale Luftumwälzung, Auslass horizontal, Systemgebläse mit Radialventilator</li> <li>- Raumtemperaturregelung P-Regler nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 Tabelle 11 (ab 1988, zertifiziert)</li> </ul>
5.1	<p>Warmwasser</p> <p>- zentrales System</p>	<p>Wärmeerzeuger: gemeinsame Wärmebereitung mit Heizungsanlage nach Nr. 4.1</p> <p>Wärmespeicherung: indirekt beheizter Speicher, außerhalb der thermischen Hülle aufgestellt nach DIN/TS 18599-8: 2025-10 Abschnitt 6.4.2</p> <p>Wärmeverteilung: mit Zirkulation, für den Referenzfall sind die Rohrleitungslänge und die Lage der Rohrleitungen wie beim zu errichtenden Gebäude anzunehmen.</p>
5.2	<p>Warmwasser</p> <p>- dezentrales System</p>	<p>hydraulisch gesteuerter Elektro-Durchlauferhitzer, eine Zapfstelle und 6 Meter Leitungslänge pro Gerät bei Gebäudezonen, die einen Warmwasserbedarf von höchstens 200 Wh / (m<sup>2</sup>d) aufweisen</p>
6.1	<p>Raumluftechnik</p> <p>- Abluftanlage</p>	<p>spezifische Leistungsaufnahme Ventilator P<sub>SFP</sub> = 1,0 kW/(m<sup>3</sup>/s)</p>
6.2	<p>Raumluftechnik</p> <p>- Zu- und Abluftanlage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftvolumenstromregelung: Soweit für Zonen der Nutzungen 4, 8, 9, 12, 13, 25, 26, 37, 39 und 42<sup>1</sup> eine Zu- und Abluftanlage vorgesehen wird, ist diese mit bedarfsabhängiger Luftvolumenstromregelung Kategorie IDA-C4, für alle übrigen Nutzungen IDA-C1 gemäß DIN/TS 18599-7: 2025-10 Abschnitt 5.8.1 auszulegen.</li> <li>- Spezifische Leistungsaufnahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuluftventilator PSFP = 1,5 kW/(m<sup>3</sup>/s)</li> <li>- Abluftventilator PSFP = 1,0 kW/(m<sup>3</sup>/s)</li> </ul> </li> </ul> <p>Erweiterte P<sub>SFP</sub>-Zuschläge nach DIN EN 16798-3: 2017-11 Abschnitt 9.5.2.2 können für HEPA-Filter, Gasfilter sowie Wärmerückführungsbauteile der Klassen H2 oder H1 nach DIN EN 13053:2007-11 angerechnet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wärmerückgewinnung über Plattenwärmeübertrager: - Temperaturänderungsgrad <math>\eta_{t,comp}</math> = 0,73</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulufttemperatur 18 °C</li> <li>- Druckverhältniszahl <math>f_P = 0,4</math></li> <li>- Luftkanalführung: innerhalb des Gebäudes</li> <li>- kein Qualitätssicherungsverfahren</li> <li>- bei Kühlfunktion: Auslegung für 6/12 °C, keine indirekte Verdunstungskühlung</li> </ul>
6.3	Raumluftechnik - Luftbefeuchtung	für den Referenzfall ist die Einrichtung zur Luftbefeuchtung wie beim zu errichtenden Gebäude anzunehmen
6.4	Raumluftechnik - Nur-Luft-Klimaanlagen	als kühllastgeregeltes Variabel-Volumenstrom-System ausgeführt: Druckverhältniszahl: $f_P = 0,4$ , konstanter Vordruck Luftkanalführung: innerhalb des Gebäudes
7	Raumkühlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kältesystem:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaltwasser-Ventilator-konvektor, Brüstungsgerät</li> <li>- Kaltwassertemperatur 14/18 °C</li> </ul> </li> <li>- Kaltwasserkreis Raumkühlung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überströmung 10 %</li> <li>- spezifische elektrische Leistung der Verteilung</li> </ul> </li> </ul> $P_{d, spez} = 30 \text{ W}_{el}/\text{kW}_{Kälte}$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- hydraulisch abgeglichen,</li> <li>- geregelte Pumpe, Pumpe hydraulisch entkoppelt,</li> <li>- saisonale sowie Nacht- und Wochenendabschaltung nach DIN/TS 18599-7: 2025-10, Anhang D</li> </ul>
8	Kälteerzeugung	<p>Erzeuger: Kolben/Scrollverdichter mehrstufig schaltbar, R290, außenluftgekühlt, kein Speicher, Baualterfaktor <math>f_{c,B} = 1,0</math>, Freikühlfaktor <math>f_{FC} = 1,0</math> Kaltwassertemperatur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei mehr als 5 000 m<sup>2</sup> mittels Raumkühlung konditionierter Nutzfläche, für diesen Konditionierungsanteil 14/18 °C</li> <li>- im Übrigen: 6/12 °C</li> </ul> <p>Kaltwasserkreis Erzeuger inklusive RLT-Kühlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überströmung 30 %</li> <li>- spezifische elektrische Leistung der Verteilung <math>P_{d, spez} = 20 \text{ W}_{el}/\text{kW}_{Kälte}</math></li> <li>- hydraulisch abgeglichen,</li> <li>- unregelte Pumpe, Pumpe hydraulisch entkoppelt,</li> <li>- saisonale sowie Nacht- und Wochenendabschaltung nach DIN/TS 18599-7: 2025-10, Anhang D,</li> <li>- Verteilung außerhalb der konditionierten Zone.</li> </ul> <p>Der Primärenergiebedarf für das Kühlsystem und die Kühlfunktion der raumluftechnischen Anlage darf für Zonen der Nutzungen 1 bis 3, 8, 10, 16, 18 bis 20 und 33<sup>1</sup> nur zu 50 % angerechnet werden.</p>
9	Gebäudeautomation	Klasse C nach DIN/TS 18599-11: 2025-10
<sup>1</sup> Nutzungen nach DIN/TS 18599-10:2025-10 Tabelle 6.		

61. In Anlage 3 wird nach der Nummer 4 die Angabe „Bei der Berechnung des Mittelwerts des jeweiligen Bauteils sind die Bauteile nach Maßgabe ihres Flächenanteils zu berücksichtigen. Die Wärmedurchgangskoeffizienten von Bauteilen gegen unbeheizte Räume (außer Dachräumen) oder Erdreich sind zusätzlich mit dem Faktor 0,5 zu gewichten. Bei der Berechnung des Mittelwerts der an das Erdreich angrenzenden Bodenplatten bleiben die Flächen unberücksichtigt, die mehr als 5 Meter vom äußeren Rand des Gebäudes entfernt sind. Die Berechnung ist für Zonen mit unterschiedlichen Raum-Solltemperaturen im Heizfall getrennt durchzuführen. Für die Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten der an Erdreich grenzenden Bauteile ist DIN V 18599-2: 2018-09 Abschnitt 6.1.4.3 und für opake Bauteile ist DIN 4108-4: 2017-03 in Verbindung mit DIN EN ISO 6946: 2008-04 anzuwenden. Für die Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten transparenter Bauteile sowie von Vorhangfassaden ist

DIN 4108-4: 2017-03 anzuwenden.“ durch die Angabe „Bei der Berechnung des Mittelwerts des jeweiligen Bauteils sind die Bauteile nach Maßgabe ihres Flächenanteils zu berücksichtigen. Die Wärmedurchgangskoeffizienten von Bauteilen gegen unbeheizte Räume (außer Dachräumen) oder Erdreich sind zusätzlich mit dem Faktor 0,5 zu gewichten. Bei der Berechnung des Mittelwerts der an das Erdreich angrenzenden Bodenplatten bleiben die Flächen unberücksichtigt, die mehr als 5 Meter vom äußeren Rand des Gebäudes entfernt sind. Die Berechnung ist für Zonen mit unterschiedlichen Raum-Solltemperaturen im Heizfall getrennt durchzuführen. Für die Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten der an Erdreich grenzenden Bauteile ist DIN/TS 18599-2: 2025-10 Abschnitt 6.1.4.3 und für opake Bauteile ist DIN 4108-4: 2020-11 in Verbindung mit DIN EN ISO 6946: 2018-03 anzuwenden. Für die Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten transparenter Bauteile sowie von Vorhangfassaden ist DIN 4108-4: 2020-11 anzuwenden“ ersetzt.

62. Die Anlagen 4 und 5 werden durch die folgende Anlage 4 ersetzt:

„Anlage 4  
(zu § 22 Absatz 1)

### Primärenergiefaktoren

Nummer	Kategorie	Energieträger	Primärenergiefaktoren
1	Fossile Brennstoffe	Heizöl	1,1
2		Erdgas	1,1
3		Flüssiggas	1,1
4		Steinkohle	1,1
5		Braunkohle	1,2
6	Biogene Brennstoffe	Biogas	0,7
7		Biomethan	0,7
8		Biogenes Flüssiggas	0,7
9		Bioöl	0,7
10		Holz/feste Biomasse	0,7
11	Synthetische Brennstoffe	Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate	0,7
12		Synthetisches Heizöl	0,7
13	Strom	netzbezogen	1,5
14		gebäudenah erzeugt (aus Photovoltaik oder Windkraft)	0,0

15	Wärme, Kälte	Fernwärme	0,7
16		Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme	0,0
17		Erdkälte, Umgebungskälte	0,0
18		Abwärme	0,0
19		Wärme aus KWK, gebäudeintegriert oder gebäudenah	nach der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode
20	Siedlungsabfälle	0,0 <sup>1</sup> .	

63. Anlage 6 wird wie folgt geändert:

- a) In der Spaltenüberschrift der vierten Spalte wird die Angabe „Nutzenergiebedarf Warmwasser<sup>2</sup>“ durch die Angabe „Nutzenergiebedarf Warmwasser<sup>1</sup>“ ersetzt.
- b) In den Nummern 4 und 5 wird jeweils die Angabe „Nettogrundfläche“ durch die Angabe „Nutzfläche“ ersetzt.

64. Anlage 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Zeile 3a wird die Angabe „3a<sup>4</sup>“ durch die Angabe „3a<sup>4</sup>“ ersetzt.
- b) In Zeile 3b wird die Angabe „3b<sup>4</sup>“ durch die Angabe „3b<sup>4</sup>“ ersetzt.
- c) In Zeile 3c wird die Angabe „3c<sup>3,4</sup>“ durch die Angabe „3c<sup>3,4</sup>“ ersetzt.

65. Anlage 9 wird durch die folgende Anlage 9 ersetzt:

### „Anlage 9

\* Die flächenbezogenen Werte beziehen sich auf die gesamte Nettogrundfläche des Gebäudes; der monatliche Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser ist nach DIN V 18599-10: 2018-09, Tabelle 7, Fußnote a zu berechnen.

<sup>1</sup> Die flächenbezogenen Werte beziehen sich auf die gesamte Nutzfläche des Gebäudes; der monatliche Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser ist nach DIN/TS 18599-8:2025-10 Abschnitt 6.1 zu berechnen.

<sup>4</sup> Sonderverglasungen im Sinne der Nummern 3a, 3b und 3c sind  
 – Schallschutzverglasungen mit einem bewerteten Schalldämmmaß der Verglasung von  $R_{w,R} \geq 40$  dB nach DIN EN ISO 717-1: 2013-06 oder einer vergleichbaren Anforderung,  
 – Isolierglas-Sonderaufbauten zur Durchschusshemmung, Durchbruchhemmung oder Sprengwirkungshemmung nach anerkannten Regeln der Technik oder  
 – Isolierglas-Sonderaufbauten als Brandschutzglas mit einer Einzelelementdicke von mindestens 18 mm nach DIN 4102-13: 1990-05 oder einer vergleichbaren Anforderung.

<sup>4</sup> Sonderverglasungen im Sinne der Nummern 3a, 3b und 3c sind  
 – Schallschutzverglasungen mit einem bewerteten Schalldämmmaß der Verglasung von  $R_{w,R} \geq 40$  dB nach DIN EN ISO 717-1: 2021-05 oder einer vergleichbaren Anforderung,  
 – Isolierglas-Sonderaufbauten zur Durchschusshemmung, Durchbruchhemmung oder Sprengwirkungshemmung nach anerkannten Regeln der Technik oder  
 – Isolierglas-Sonderaufbauten als Brandschutzglas mit einer Einzelelementdicke von mindestens 18 mm nach DIN 4102-13: 1990-05 oder einer vergleichbaren Anforderung.

(zu § 85 Absatz 3)

## Umrechnung in Treibhausgasemissionen

### **1. Angabe in Energieausweisen auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81**

Die mit dem Gebäudebetrieb verbundene emittierte Menge von Treibhausgasen berechnet sich für die Angabe nach § 85 Absatz 1 Nummer 12a jeweils bezogen auf den Quadratmeter wie folgt:

a) Die Treibhausgasemissionen berechnen sich bei fossilen Brennstoffen, bei Biomasse, bei Strom und bei Abwärme aus dem Produkt des nach § 20 oder nach § 21 ermittelten endenergetischen Bedarfswerts des Gebäudes bezüglich des betreffenden Energieträgers und dem auf die eingesetzte Energiemenge bezogenen Emissionsfaktor nach Nummer 3. Der Emissionsfaktor für „gebäudenahe Erzeugung“ bei gasförmiger und flüssiger Biomasse darf dabei nur verwendet werden, wenn die Voraussetzungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 erfüllt sind.

b) Wird Wärme aus einer gebäudeintegrierten oder gebäudenahen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage bezogen, ist der Emissionsfaktor mit einem Verfahren, das der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode entspricht, unter Verwendung der Emissionsfaktoren nach Nummer 3 zu bestimmen und jeweils mit dem nach § 20 oder nach § 21 ermittelten, durch die Kraft-Wärme-Kopplungsanlage gedeckten endenergetischen Bedarfswert des Gebäudes zu multiplizieren.

c) Wird Fernwärme oder -kälte zur Deckung des Endenergiebedarfs (Wärme, Kälte) eingesetzt, die ganz oder teilweise aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und hat der Betreiber des Wärmenetzes einen Emissionsfaktor mit einem Verfahren, das der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode entspricht, unter Verwendung der Emissionsfaktoren nach Nummer 3 ermittelt und veröffentlicht, ist dieser Emissionsfaktor zu verwenden und mit dem nach § 20 oder nach § 21 ermittelten end-energetischen Bedarfswert des Gebäudes zu multiplizieren.

d) Wird Fernwärme oder -kälte zur Deckung des Endenergiebedarfs (Wärme, Kälte) eingesetzt, die ganz oder teilweise aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und hat der Betreiber des Versorgungsnetzes keinen Emissionsfaktor ermittelt und veröffentlicht, ist der auf die für die Fernwärme oder -kälte eingesetzten Brennstoffe bezogene Emissionsfaktor nach Nummer 3 zu verwenden und mit dem nach § 20 oder nach § 21 ermittelten endenergetischen Bedarfswert des Gebäudes zu multiplizieren.

e) Bei der Ermittlung der Emissionsfaktoren nach Buchstabe c sind die Vorkettenemissionen der einzelnen Energieträger und die Netzverluste zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Vorkettenemissionen kann ein pauschaler Aufschlag von 20 Prozent, mindestens aber von 40 Gramm Kohlendioxid-Äquivalent pro Kilowattstunde, auf den ohne Berücksichtigung der Vorkettenemissionen bestimmten Emissionsfaktor angewendet werden.

f) Falls der Wärme-, Kälte- und Strombedarf des Gebäudes aus unterschiedlichen Brennstoffen und Energieträgern gedeckt wird, so ist die Gesamtreibhausgasemission als die Summe der nach § 20 oder nach § 21 ermittelten endenergetischen Bedarfswerte des Gebäudes bezüglich der einzelnen Brennstoffe und Energieträger, jeweils multipliziert mit den betreffenden Emissionsfaktoren, zu ermitteln.

## 2. Angabe in Energieausweisen auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs nach § 82

Die mit dem Gebäudebetrieb verbundenen Treibhausgasemissionen nach § 85 Absatz 1 Nummer 12a berechnen sich aus der Summe der nach Energieträgern differenzierten nach § 82 Absatz 1, 2 und 5 normalisierten jährlichen Energieverbrauchswerte, jeweils multipliziert mit den entsprechenden Emissionsfaktoren nach Nummer 3, bezogen auf den Quadratmeter.

### 3. Emissionsfaktoren

Nummer	Kategorie	Energieträger	Emissionsfaktor [g CO <sub>2</sub> -Äquivalent pro kWh]
1	Fossile Brennstoffe	Heizöl	310
2		Erdgas	240
3		Flüssiggas	270
4		Steinkohle	400
5		Braunkohle	430
6	Biogene Brennstoffe	Biogas	80
7		Biogas, gebäudenah erzeugt	70
8		Biomethan	80
9		Biogenes Flüssiggas	80
10		Bioöl	80
11		Bioöl, gebäudenah erzeugt	70
12		Holz/ feste Biomasse	20
13	Synthetische Brennstoffe	Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate	80
14		Synthetisches Heizöl	80
15	Strom	netzbezogen	100
16		gebäudenah erzeugt (aus Photovoltaik oder Windkraft)	0
17	Wärme, Kälte	Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme	0

18		Erdkälte, Umgebungskälte	0
19		Abwärme aus Prozessen	10
20		Wärme aus KWK, gebäudeintegriert oder gebäudenah	nach der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode
21		Wärme aus Verbrennung von Siedlungsabfällen (unter pauschaler Berücksichtigung von Hilfsenergie und Stützfeuerung)	20
22	Nah-/Fernwärme aus KWK mit Deckungsanteil der Wärmezeugung von mindestens 70 Prozent	Brennstoff: Stein-/Braunkohle	300
23		Gasförmige und flüssige Brennstoffe	180
24		Erneuerbarer Brennstoff	40
25	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken	Brennstoff: Stein-/Braunkohle	400
26		Gasförmige und flüssige Brennstoffe	300
27		Erneuerbarer Brennstoff	60“.

66. Anlage 10 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Anlage 10  
(zu § 86 Absatz 1)

### Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden“.

- b) In der Tabelle wird in der Spaltenüberschrift der zweiten Spalte die Angabe „Gebäudenutzfläche“ durch die Angabe „Nutzfläche“ ersetzt.

67. Nach Anlage 10 wird die folgende Anlage 10a eingefügt:

„Anlage 10a  
(zu § 86 Absatz 3)

### Energieeffizienzklassen von Nichtwohngebäuden

Energieeffizienzklasse	Primärenergierferenzfaktor
A	[1,00]
B	[1,39]

C	[1,78]
D	[2,17]
E	[2,56]
F	[2,95]
G	[3,50]“.

68. Anlage 11 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Buchstabe b wird die Angabe „DIN V 18599 oder DIN V 4108-6“ durch die Angabe „DIN/TS 18599: 2025-10“ ersetzt und wird die Angabe „DIN 4108-2“ durch die Angabe „DIN 4108-2: 2013-02“ ersetzt.
  - bb) In Buchstabe c wird die Angabe „DIN V 18599 oder DIN V 4701-10“ durch die Angabe „DIN/TS 18599: 2025-10“ ersetzt.
  - cc) In Buchstabe d wird die Angabe „DIN V 18599 oder DIN V 4701-10“ durch die Angabe „DIN/TS 18599: 2025-10“ ersetzt.
- b) Nummer 3 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Buchstabe c wird die Angabe „technischen Prozessschritten nach DIN V 18599-5 und DIN V 18599-8, Beurteilung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach DIN V 18599-9“ durch die Angabe „technischen Prozessschritten nach DIN/TS 18599-5: 2025-10 und DIN/TS 18599-8: 2025-10, Beurteilung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach DIN/TS 18599-9: 2025-10“ ersetzt.
  - bb) In Buchstabe d wird die Angabe „der Berechnungen nach DIN V 18599-2, DIN V 18599-3 und DIN V 18599-7“ durch die Angabe „der Berechnungen nach DIN/TS 18599-2: 2025-10, DIN/TS 18599-3: 2025-10 und DIN/TS 18599-7: 2025-10“ ersetzt.
  - cc) In Buchstabe e wird die Angabe „DIN V 18599-4“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-4: 2025-10“ ersetzt.

### Artikel 3

## Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2028

Das Gebäudemodernisierungsgesetz, das durch Artikel 2 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- 1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 10 wird die folgende Angabe zu § 10a eingefügt:

„§ 10a Nullemissionsgebäude für neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt“.
- 2. Nach § 3 Absatz 1 Nummer 25 wird die folgende Nummer 25a eingefügt:

„25a. „Nullemissionsgebäude“ ein Gebäude, das eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist, das keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine Kohlenstoffdioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht,“.

3. Nach § 10 wird der folgende § 10a eingefügt:

#### „§ 10a

Nullemissionsgebäude für neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt

(1) Abweichend von § 10 ist ein neues Nichtwohngebäude, welches sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, als Nullemissionsgebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten.

(2) Das Gebäude ist so zu errichten, dass

1. der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach den §§ 15 oder 18 ergibt,
2. Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe der §§ 16 oder 19 vermieden werden und
3. an seinem Standort keine Kohlenstoffdioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden.

(3) Die Anforderungen an die Errichtung von einem Gebäude nach diesem Gesetz sind nicht anzuwenden, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Arbeitsschutz oder zum Schutz der Gesundheit entgegensteht.

(4) Die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit deren Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.“.

## Artikel 4

### Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2030

Das Gebäudemodernisierungsgesetz, das durch Artikel 3 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsangabe wird wie folgt geändert:

a) Die Angaben zu den §§ 10 und 10a wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„§ 10 Grundsatz und Nullemissionsgebäude“.

2. Die §§ 10 und 10a werden durch den folgenden § 10 ersetzt:

„§ 10

Grundsatz und Nullemissionsgebäude

(1) Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Nullemissionsgebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten.

(2) Das Gebäude ist so zu errichten, dass

1. der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach den §§ 15 oder 18 ergibt,
2. Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe der §§ 16 oder 19 vermieden werden und
3. an seinem Standort keine Kohlenstoffdioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden.

(3) Die Anforderungen an die Errichtung von einem Gebäude nach diesem Gesetz sind nicht anzuwenden, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Arbeitsschutz oder zum Schutz der Gesundheit entgegensteht.

(4) Eine Stromdirektheizung darf in einem zu errichtenden Gebäude mit Wohnungen zum Zweck der Inbetriebnahme nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um mindestens 45 Prozent unterschreitet. Satz 1 ist nicht anzuwenden in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt.

(5) Die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landes- und Bündnisverteidigung dient, anzuwenden, soweit deren Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.“.

## Artikel 5

### Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten und zur Aufteilung der Betriebskosten bei Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizungsanlage

([...] – [...])“.

2. In § 1 Satz 1 wird nach der Angabe „eines Gebäudes“ die Angabe „sowie die Aufteilung der Betriebskosten für Wohnraummietverhältnisse bei Einbau und Betrieb einer

Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes vom ...  
[...]“ eingefügt.

3. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Dieses Gesetz regelt bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes für Wohnraummietverhältnisse die Aufteilung der Kosten der nach dieser Vorschrift verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoffe sowie der Netzentgelte nach § 40 Absatz 3 Nummer 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.“

b) Die bisherigen Absätze 3 bis 6 werden zu den Absätzen 4 bis 7.

4. Nach § 3 Absatz 1 Nummer 5 wird die folgende Nummer 6 eingefügt:

„6. im Fall der Belieferung eines Gebäudes, in dem auch Wohnraum vermietet wird, und das durch eine Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgt wird, den Preisbestandteil für den nach dieser Vorschrift verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoff nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes.“

5. Nach § 5 werden die folgenden §§ 5a bis 5c eingefügt:

#### „§ 5a

##### Kostenverteilung bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage gemäß § 43 des Gebäudemodernisierungsgesetzes in Bestandsgebäuden

(1) Bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes ermittelt der Vermieter für Wohnraummietverhältnisse in Bestandsgebäuden im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung unter entsprechender Anwendung von § 5 Absatz 1 Satz 5.

1. die im Abrechnungszeitraum ab dem 1. Januar 2028 für die Belieferung mit Gas angefallenen Netzentgelte nach § 40 Absatz 3 Nummer 4 des Energiewirtschaftsgesetzes und
2. die im Abrechnungszeitraum ab dem 1. Januar 2029 für die Belieferung mit den nach § 43 Absatz 1 verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoffen angefallenen Kosten unter Zugrundelegung des nach § 3 Nummer 6 angegebenen Preisbestandteils.

(2) Versorgt sich der Mieter im Fall des Absatzes 1 selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung die im Abrechnungszeitraum anfallenden Kosten nach Absatz 1 Nummer 1 und 2.

(3) Vermieter und Mieter tragen jeweils hälftig die durch den Einbau und Betrieb einer Anlage nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes zur Belieferung von Wohnraum mit Wärme oder Warmwasser verursachten

1. Kosten nach Absatz 1 Nummer 1 ab dem 1. Januar 2028,

2. Kohlendioxidkosten in Abweichung von § 5 Absatz 2 ab dem 1. Januar 2028 und
3. Kosten nach Absatz 1 Nummer 2 ab dem 1. Januar 2029 bezüglich des Brennstoffanteils von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff.

### § 5b

#### Kostenverteilung bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage nach § 43 des Gebäudemodernisierungsgesetzes in Neubauten

Die Regelungen des § 5a sind entsprechend auf Wohnraummietverhältnisse in Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2029 neu errichtet und erstmals genutzt werden, anzuwenden. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf die Errichtung von Gebäuden, für die die Bauantragstellung oder der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige vor dem ... [einsetzen: Datum des Kabinettschlusses zu diesem Gesetz] erfolgte.

### § 5c

#### Evaluierung

Die Regelungen der §§ 5a und 5b werden im Jahr 2036 im Hinblick auf ihre Verteilungswirkung evaluiert.“

6. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Begrenzung der Umlagefähigkeit; Erstattungsanspruch des Mieters“

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 3 Absatz 1 Nummer 33 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist,“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 1 Nummer 33 des Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 wird der folgende Satz eingefügt:

„Satz 1 ist entsprechend anwendbar auf Kosten nach § 5a Absatz 3 und § 5b.“

c) Absatz 2 Satz 1 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter den Anteil der Kosten zu erstatten, den der Vermieter nach § 5 Absatz 3 oder § 5a Absatz 3 oder § 5b zu tragen hat. § 5 Absatz 1 Satz 5 gilt entsprechend.“

7. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten und den Kosten für verpflichtend, anteilig zu nutzenden Brennstoffe nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes und den Netzentgelten“.

b) Nach Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 eingefügt:

„(5) Der Vermieter ermittelt die auf den oder die Mieter gemäß § 5a Absatz 1 und 3 entfallenden Kosten, indem er die im Abrechnungszeitraum verursachten Kosten gemäß § 5a Absatz 1 berechnet und den auf den Vermieter entfallenden Anteil nach § 5a Absatz 3 abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung. Absatz 4 ist entsprechend anwendbar.“

8. In § 8 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.

## Artikel 6

### Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 555b Nummer 1a wird durch die folgende Nummer 1a ersetzt:

„1a. durch die eine Heizungsanlage im Sinne des § 42 des Gebäudemodernisierungsgesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, eingebaut oder aufgestellt wird,“.

2. § 559e Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören. Dies gilt nicht, soweit Kosten durch den Einbau einer Heizungsanlage im Sinne des § 43 des Gebäudemodernisierungsgesetzes entstanden sind.“

3. Nach § 559e wird der folgende § 559f eingefügt:

#### „§ 559f

##### Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Wärmepumpe

(1) Der Vermieter kann beim Einbau oder bei der Aufstellung einer Wärmepumpe eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe bei mindestens 2,5 liegt. Dieser Nachweis ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet worden ist,
2. mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung nicht überschreitet,
3. nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des § 38 des Gebäudemodernisierungsgesetzes entspricht oder
4. mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt.

Der Nachweis nach Satz 1 muss von einem Fachunternehmer erbracht werden. Die Ermittlung der Jahresarbeitszahl erfolgt auf der Grundlage der VDI 4650 Blatt 1 Berichtigung 2024-08 oder eines vergleichbaren Verfahrens in der Regel vor der Inbetriebnahme der Anlage und nicht anhand von den Werten im Betrieb.

(2) Sofern der Nachweis nach Absatz 1 Satz 1 nicht erbracht wird, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 nur die Hälfte der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zugrunde legen.“

## Artikel 7

### Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Nummer 3 wird durch die folgende Nummer 3 ersetzt:
    - „3. „Elektromobil“ ein elektrisch betriebenes Fahrzeug nach § 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 1 Satz 1 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. I S. 898), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 34 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2752) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,“.
  - b) In Nummer 4 wird die Angabe „DIN V 18599: 2018-09<sup>1</sup>“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-1: 2025-10<sup>1</sup>“ ersetzt.
  - c) Nach Nummer 5 werden die folgenden Nummern 5a und 5b eingefügt:

---

<sup>1</sup> Amtlicher Hinweis: Alle zitierten DIN-Vornormen und -Normen sind im Beuth-Verlag GmbH, Berlin, veröffentlicht und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

<sup>1</sup> Amtlicher Hinweis: Alle zitierten DIN-Vornormen, -Normen und DIN SPEC-Normen sind zu beziehen bei der DIN Media GmbH, 10787 Berlin, [www.dinmedia.de](http://www.dinmedia.de), und in der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt.

„5a. „intelligentes Laden“ ein Ladevorgang, bei dem die Intensität des an die Batterie gelieferten Stroms auf der Grundlage elektronisch übermittelter Informationen dynamisch angepasst wird,

5b. „isoliertes Kleinstnetz“ ein Netz mit einem Verbrauch von weniger als 500 GWh im Jahr 2022, das nicht mit anderen Netzen verbunden ist,“.

d) Nummer 7 wird durch die folgende Nummer 7 ersetzt:

„7. „Kraftfahrzeuge“ Fahrzeuge nach § 1a Absatz 2 und 3 des Straßenverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 46) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,“.

e) Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:

„9. „Ladepunkt“ eine feste oder mobile, netzgebundene oder netzunabhängige Schnittstelle für die Übertragung von Strom auf ein Elektrofahrzeug, die zwar einen oder mehrere Anschlüsse für unterschiedliche Arten von Anschlüssen haben kann, an der aber zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen werden kann, mit Ausnahme von Vorrichtungen mit einer Ladeleistung von höchstens 3,7 kW, deren Hauptzweck nicht das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist,“.

f) In Nummer 11 wird die Angabe „DIN V 18599: 2018-09“ durch die Angabe „DIN/TS 18599-1: 2025-10“ ersetzt.

2. Nach § 4 Satz 4 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Leitungsinfrastruktur muss so dimensioniert werden, dass die nach diesem Gesetz vorgeschriebene Anzahl von Ladepunkten gleichzeitig und effizient genutzt werden kann.“

3. § 5 Absätze 1 und 2 werden durch die folgenden Absätze 1 und 2 ersetzt:

„(1) Bei der Errichtung eines Ladepunktes sind die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten zu beachten. Ein Ladepunkt, der ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach ... [Artikel 9 Absatz 2 dieses Gesetzes] errichtet oder ersetzt wird, hat intelligentes Laden zu ermöglichen.

(2) Die Mitteilungspflicht nach § 19 Absatz 2 der Niederspannungsanschlussverordnung vom 1. November 2006 (BGBl. I S. 2477), die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, ist zu beachten.“.

4. § 6 wird durch den folgenden § 6 ersetzt:

## „§ 6

### Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als drei Stellplätzen

(1) Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als drei Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, hat dafür zu sorgen, dass

1. mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden und
2. mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

(2) Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als drei an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass

1. mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden und
2. mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.“

5. § 7 wird durch den folgenden § 7 ersetzt:

„§ 7

Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

(1) Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, hat dafür zu sorgen, dass

1. mindestens 50 Prozent dieser Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen dieser Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden und
2. mindestens ein Ladepunkt für jeden fünften Stellplatz errichtet wird.

Wer ein Nichtwohngebäude nach Satz 1 errichtet, das überwiegend für Verwaltungs-, Kommunikations- und Organisationsaufgaben genutzt wird, hat abweichend von Satz 1 Nummer 2 dafür zu sorgen, dass mindestens ein Ladepunkt für jeden zweiten Stellplatz errichtet wird.

(2) Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass

1. mindestens 50 Prozent dieser Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen dieser Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden und
2. mindestens ein Ladepunkt für jeden fünften Stellplatz errichtet wird.

Wer ein Nichtwohngebäude nach Satz 1 errichtet, das überwiegend für Verwaltungs-, Kommunikations- und Organisationsaufgaben genutzt wird, hat abweichend von Satz 1 Nummer 2 dafür zu sorgen, dass mindestens ein Ladepunkt für jeden zweiten Stellplatz errichtet wird.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 oder 2 können § 10 Absatz 3 und 4 entsprechend angewendet werden.“

6. § 8 wird durch den folgenden § 8 ersetzt:

„§ 8

Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als drei Stellplätzen

(1) Wird ein Wohngebäude, das über mehr als drei Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass mindestens 50 Prozent dieser Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen dieser Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden.

(2) Wird ein Wohngebäude, das über mehr als drei an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass mindestens 50 Prozent dieser Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen dieser Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden.“

7. § 9 wird durch den folgenden § 9 ersetzt:

„§ 9

Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

(1) Wird ein Nichtwohngebäude, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass

1. mindestens 50 Prozent dieser Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen dieser Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden und
2. mindestens ein Ladepunkt für jeden fünften Stellplatz errichtet wird.

Wird ein Nichtwohngebäude nach Satz 1, das überwiegend für Verwaltungs-, Kommunikations- und Organisationsaufgaben genutzt wird, einer größeren Renovierung unterzogen, so hat der Eigentümer abweichend von Satz 1 Nummer 2 dafür zu sorgen, dass mindestens ein Ladepunkt für jeden zweiten Stellplatz errichtet wird.

(2) Wird ein Nichtwohngebäude, das über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass

1. mindestens 50 Prozent dieser Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen dieser Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden und
2. mindestens ein Ladepunkt für jeden fünften Stellplatz errichtet wird.

Wird ein Nichtwohngebäude nach Satz 1, das überwiegend für Verwaltungs-, Kommunikations- und Organisationsaufgaben genutzt wird, einer größeren Renovierung unterzogen, so hat der Eigentümer abweichend von Satz 1 Nummer 2 dafür zu sorgen, dass mindestens ein Ladepunkt für jeden zweiten Stellplatz errichtet wird.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 oder 2 können § 10 Absatz 3 und 4 entsprechend angewendet werden.“

8. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch die folgenden Absätze 1 und 2 ersetzt:

„(1) Für jedes Nichtwohngebäude, das über mehr als 20 Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass ab dem 1. Januar 2027 ein Ladepunkt für jeden zehnten Stellplatz errichtet wird oder mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden. Abweichend von Satz 1 hat der Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, welches sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, dafür zu sorgen, dass ab dem 1. Januar 2033 mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit einer Vorverkabelung für die Elektromobilität ausgestattet werden.“

(2) Für jedes Nichtwohngebäude, das über mehr als 20 an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass ab dem 1. Januar 2027 ein Ladepunkt für jeden zehnten Stellplatz errichtet wird oder mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden. Abweichend von Satz 1 hat der Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, welches sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, dafür zu sorgen, dass ab dem 1. Januar 2033 mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit einer Vorverkabelung für die Elektromobilität ausgestattet werden.“

b) Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 3.

c) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:

„(4) Soweit die in Absatz 1 oder in Absatz 2 genannten Stellplätze öffentlich zugänglich sind, kann der Eigentümer die Pflichten nach Absatz 1 oder nach Absatz 2 auch dadurch erfüllen, dass er für die Errichtung öffentlich zugänglicher Ladepunkte sorgt, deren Ladeleistung insgesamt mindestens dem Produkt aus der Anzahl der öffentlich zugänglichen Stellplätze und einer Ladeleistung von [2,2] kW entspricht.“

d) Der bisherige Absatz 3 wird gestrichen.

9. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Angabe „7 Prozent“ durch die Angabe „10 Prozent“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Öffentliche Gebäude, die nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2023/1804 bereits vergleichbaren Anforderungen unterliegen, sind von der Anwendung der §§ 6 bis 10 ausgenommen.“

c) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Die §§ 6 bis 10 sind nicht anzuwenden, sofern für ein Gebäude die erforderliche Ladeinfrastruktur von einem isolierten Kleinstnetz abhängig wäre und dies zu erheblichen Problemen für den Betrieb des Stromnetzes führen würde, an dem die Ladeinfrastruktur anzuschließen wäre, oder die Stabilität des Stromnetzes beeinträchtigt wäre, an dem die Ladeinfrastruktur anzuschließen wäre.“

10. § 15 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen den §§ 6 bis 9 und § 10 Absatz 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Ausstattung für die Elektromobilität vorliegt.“

11. § 16 wird durch den folgenden § 16 ersetzt:

## „§ 16

### Übergangsvorschriften

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf Vorhaben, für welche die Bauantragstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist. Satz 1 gilt für nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben entsprechend. Für Vorhaben, die nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu geben sind, ist auf den Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnissgabe bei der zuständigen Behörde abzustellen. Für sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben ist auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung abzustellen.

(2) § 10 ist bis zum Ablauf des 1. Januar 2029 nicht auf ein Nichtwohngebäude anzuwenden, wenn der Eigentümer die Anforderung nach § 10 Absatz 1 dieses Gesetzes in der bis zum Ablauf des ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 9 Absatz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung für dieses Nichtwohngebäude im Zeitraum vom 27. Mai 2022 bis zum Ablauf des 27. Mai 2024 umgesetzt hat.“

## Artikel 8

### Folgeänderungen

(1) Das BSI-Gesetz vom 2. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 301, S. 2), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 66) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In Anlage 1 Spalte A Nummer 1.2.1 wird die Angabe „GEG“ durch die Angabe „GModG“ ersetzt.

(2) Das Hochbaustatistikgesetzes vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 3 Absatz 1 Nummer 6 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt

(3) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 172 Absatz 4 Nummer 1 Buchstabe a wird durch die folgende Nummer 1 Buchstabe a ersetzt:

„1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes weiter anzuwenden ist, dient,“.

(4) Die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung vom 2. Januar 2020 (BGBl. I S. 3), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 341) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Absatz 2 wird jeweils vor Nummer 1 und in Nummer 3 die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.
2. In Anlage 4 wird in Absatz 2 die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.
3. Anlage 6 wird wie folgt geändert:
  - a) Im Abschnitt „Übergreifende technische Mindestanforderungen“ wird in Satz 4 vierter Anstrich die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.
  - b) In Abschnitt 6.1 wird die Angabe „– Unabhängige Prüfung/Zertifizierung nach Solar-Keymark eines nach ISO 17025 akkreditierten Prüfinstituts im Sinne des § 71e des Gebäudeenergiegesetzes.“ durch die Angabe „– Unabhängige Prüfung/Zertifizierung nach Solar-Keymark eines nach ISO 17025 akkreditierten Prüfinstituts.“ ersetzt.
  - c) In Abschnitt 6.4, Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „§ 3 Absatz 1 Nummer 4a und 13b des Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 1 Nummer 4c und 13b des Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.
  - d) In Abschnitt 6.7 Absatz 1 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.

(5) Das Energiewirtschaftsgesetz vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 19a Absatz 3 Satz 8 wird durch den folgenden Satz 8 ersetzt:

„Die Pflicht nach § 69 Absatz 3 und 4 des Gebäudemodernisierungsgesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, bleibt unberührt.“

(6) Das Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen vom 4. November 2010 (BGBl. I S. 1483), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 70) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 3 Absatz 3 Satz 3 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.

(7) Das Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1070), das zuletzt durch Artikel 10a des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.
2. In § 17 Absatz 1 Satz 5 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetz“ ersetzt.

(8) Die Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung vom 28. September 2021 (BGBl. I S. 4591, 4831), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 9) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 5 Absatz 3 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes „vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

(9) Die Gas-Wärme-Kälte-Herkunftsnachweisregister-Verordnung vom 25. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 139) wird wie folgt geändert:

In § 39 Absatz 5 Satz 1 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist,“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

(10) Das Wärmeplanungsgesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu Teil 2 Abschnitt 6 durch die folgende Angabe ersetzt:

„Abschnitt 6

Entscheidung über die Ausweisung von Gebieten; Transformation von Gasnetzen“.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 7 Buchstabe b wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist,“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 9 Absatz 1] geändert worden ist,“ ersetzt.

- b) Nummer 15 wird wie folgt geändert:
- aa) In Buchstabe a wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt
  - bb) In Buchstabe b wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.
  - cc) In Buchstabe e wird die die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt und die Angabe „, sofern die Biomasse die Anforderungen des § 71f Absatz 2 bis 4 sowie des § 71g Nummer 3 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung erfüllt“ gestrichen.
  - dd) In Buchstabe j wird die wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt und wird die Angabe „, sofern der Wasserstoff die Anforderungen des § 71f Absatz 3 des Gebäudeenergiegesetzes in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung erfüllt“ gestrichen.
3. In § 9 Absatz 2 wird die Angabe „, von der Bundesnetzagentur genehmigte verbindliche Fahrpläne gemäß § 71k Absatz 1 Nummer 2 des Gebäudeenergiegesetzes“ gestrichen.
4. In § 10 Absatz 4 Satz 1 wird die Angabe „, die der Versorgung von Gebäuden im Sinne des § 71 Absatz 7 des Gebäudeenergiegesetzes dienen“ durch die Angabe „, die der Versorgung von Gebäuden der Landes- und Bündnisverteidigung dienen“ ersetzt.
5. In § 14 Absatz 3 Nummer 1 wird die Angabe „im Sinne des § 71k Absatz 3 Nummer 1 des Gebäudeenergiegesetzes“ gestrichen.
6. In § 18 Absatz 4 Satz 5 wird die Angabe „verbindlichen Fahrplan im Sinne von § 71k Absatz 1 Nummer 2 des Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gasverteilnetzentwicklungsplan“ ersetzt.
7. Die Überschrift zu Abschnitt 6 wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

#### „Abschnitt 6

Entscheidung über die Ausweisung von Gebieten; Transformation von Gasnetzen“.

8. § 26 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „nach § 71 Absatz 8 Satz 3 oder nach § 71k Absatz 1 Nummer 1 des Gebäudeenergiegesetzes“ gestrichen.
  - b) In Absatz 4 Satz 2 wird die Angabe „im Sinne des § 71 Absatz 8 Satz 3 oder des § 71k Absatz 1 Nummer 1 des Gebäudeenergiegesetzes“ gestrichen.
9. § 27 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 gestrichen.
- b) Die Absätze 2 bis 4 werden zu den Absätzen 1 bis 3.

10. § 28 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird gestrichen.
- b) Die Absätze 2 bis 4 werden zu den Absätzen 1 bis 3.
- c) Absatz 5 wird zu Absatz 4 und in Satz 3 wird die Angabe „§ 71f Absatz 4 des Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „§ 39i Absatz 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ ersetzt.

11. § 29 Absatz 8 wird durch den folgenden Absatz 8 ersetzt:

„(8) Die Anforderungen nach Absatz 1 sind nicht für ein Wärmenetz anzuwenden, das zur ausschließlichen Versorgung von Gebäuden der Landes- und Bündnisverteidigung betrieben wird, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landes- und Bündnisverteidigung entgegensteht.“

12. In § 33 Absatz 2 wird die Angabe „§ 28 Absatz 5“ durch die Angabe „§ 28 Absatz 4“ ersetzt.

(11)Die Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluß Geprüfter Konstrukteur/Geprüfte Konstrukteurin vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1151), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert.

In § 5 Absatz 6 Satz 3 Nummer 1 Buchstabe b wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetz“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetz“ ersetzt.

(12)Die Kehr- und Überprüfungsordnung vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 12) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Anlage 3 wird wie folgt geändert:

- 1. Die Nummern 3.3, 3.3.1 und 3.3.2 werden gestrichen.
- 2. In Nummer 3.4 wird die Angabe „GEG“ durch die Angabe „GModG“ ersetzt.
- 3. In Nummer 3.5 wird jeweils die Angabe „GEG“ durch die Angabe „GModG“ und die Angabe „§ 97 Absatz 1 Nummer 3“ durch die Angabe „§ 97 Absatz 1 Nummer 2“ ersetzt.
- 4. In Nummer 3.6 und 3.7 werden jeweils die Angabe „GEG“ durch die Angabe „GModG“ ersetzt.
- 5. Die Nummern 3.8, 3.8.1 und 3.8.2 werden gestrichen.
- 6. In den Nummern 3.9 und 3.10 wird jeweils die Angabe „§ 97 Absatz 2 Nummer 4 GEG“ durch die Angabe „§ 97 Absatz 2 Nummer 3 GModG“ ersetzt.
- 7. Die Nummer 3.10.2 wird gestrichen.
- 8. Die Nummern 3.11, 3.11.1 und 3.11.2 werden gestrichen.

9. In Nummer 3.12 wird die Angabe „GEG“ durch die Angabe „GModG“ ersetzt.

(13) Das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 106) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 19 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

1. Nummer 2 wird wie folgt geändert:

a) In Buchstabe a wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.

b) Buchstabe c wird durch den folgenden Buchstaben c ersetzt:

„c) Angaben des Eigentümers zu Ausnahmetatbeständen nach § 69 Absatz 3 und 4 in Verbindung mit § 69 Absatz 2 und § 102 des Gebäudemodernisierungsgesetzes sowie Angaben darüber, dass entsprechende Nachweise vorgelegen haben, und“.

2. In Nummer 5 wird die Angabe „Gebäudeenergiegesetzes“ durch die Angabe „Gebäudemodernisierungsgesetzes“ ersetzt.

## Artikel 9

### Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 2 und 7 treten am [einsetzen: Datum des ersten Tages des sechsten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

(3) Artikel 3 tritt am 1. Januar 2028 in Kraft.

(4) Artikel 4 tritt am 1. Januar 2030 in Kraft

#### EU-Rechtsakte:

1. Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (ABl. L 285 vom 31.10.2009, S. 10), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2024/1781 vom 13. Juni 2024 (ABl. L, 2024/1781, 28.6.2024) geändert worden ist

2. Verordnung (EU) 2023/1115 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2023 über die Bereitstellung bestimmter Rohstoffe und Erzeugnisse, die mit Entwaldung und Waldschädigung in Verbindung stehen, auf dem Unionsmarkt und ihre Ausfuhr aus der Union sowie zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 995/2010 (ABl. L 150 vom 9.6.2023, S. 206; L, 2025/90188, 28.2.2025), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2025/2650 vom 19. Dezember 2025 (ABl. L, 2025/2650, 23.12.2025) geändert worden ist

3. Verordnung (EU) 2023/1804 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/94/EU (ABl. L 234 vom 22.9.2023, S. 1), die zuletzt durch die Delegierte Verordnung (EU) 2025/671 vom 2. April 2025 (ABl. L, 2025/671, 18.6.2025) geändert worden ist

4. Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82; L 311 vom 25.9.2020, S. 11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37; L, 2025/90854, 27.20.2025), die zuletzt durch die Richtlinie € 2024/1711 vom 13. Juni 2024 (ABl. L, 2024/1711, 26.6.2024) geändert worden ist
5. Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates (ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023)
6. Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024), die zuletzt durch die Delegierte Verordnung (EU) 2025/2273 vom 30. Juni 2025 (ABl. L, 2025/22733, 6.11.2025) geändert worden ist
7. Delegierte Verordnung (EU) 2019/807 der Kommission vom 13. März 2019 zur Ergänzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Bestimmung der Rohstoffe mit hohem Risiko indirekter Landnutzungsänderungen, in deren Fall eine wesentliche Ausdehnung der Produktionsflächen auf Flächen mit hohem Kohlenstoffbestand zu beobachten ist, und die Zertifizierung von Biokraftstoffen, flüssigen Biobrennstoffen und Biomasse-Brennstoffen mit geringem Risiko indirekter Landnutzungsänderungen (ABl. L 133 vom 21.5.2019, S. 1).

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) – das sogenannte „Heizungsgesetz“ – hat zu Konflikten geführt und Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme gehemmt. Manch eine Regelung hat sich als zu komplex und wenig praktikabel erwiesen. Mit diesem Gesetz wird das Heizungsgesetz abgeschafft und durch das neue Gebäudemodernisierungsgesetz abgelöst. Das Gebäudemodernisierungsgesetz ist technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher. Künftig hat der Eigentümer im Falle eines Heizungstausches wieder mehr Entscheidungsfreiheit. Die Klimaschutzziele gelten. Das neue Gesetz wird den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen unterstützen.

Der europäische Richtliniengeber hat mit der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 Vorgaben für die Festlegung von Effizianzorderungen an Gebäuden vorgelegt. Die Richtlinie sieht insbesondere Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude, die Einführung des Nullemissionsgebäudes sowie Regelungen für die nachhaltige Mobilität vor. Die Richtlinie ist bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Die mit Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) – dem sogenannten „Heizungsgesetz“ – eingeführten Regelungen der §§ 71, 71b bis 71p werden gestrichen. Ebenso wird § 72 GEG gestrichen.

Eingeführt werden neue Regelungen für die Modernisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden, die technologieoffen, flexibel und praktikabel sind. Der Eigentümer hat wieder Entscheidungsfreiheit, welche Heizungsoption er wählen möchte. Neben der Wärmepumpe, einem Fernwärmeanschluss hybriden Heizungsmodellen oder Biomasseheizungen können weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Die dafür eingesetzten Brennstoffe werden sukzessive klimafreundlicher. Wer weiterhin mit Gas oder Öl heizen möchte, mischt ab 2029 einen verbindlichen Bioanteil bei.

Gleichzeitig werden in der Gebäudewärme insgesamt zusätzliche Anreize für die Verwendung klimafreundlicher Brennstoffe geschaffen, um den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren. Der Hochlauf von Biomethan, biogenem Flüssiggas, Biöl und Wasserstoff wird ab 2028 durch eine moderate Grüngas-/Grünheizöl-Quote unterstützt, die bei den Inverkehrbringern von Erdgas und Heizöl ansetzt. Diese startet 2028 in Höhe von bis zu einem Prozent. BMWV wird zur konkreten Umsetzung bis zum Sommer 2026 Eckpunkte vorstellen.

Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 führt zu folgenden Änderungen, wobei die Fristen der EU-Regelungen jeweils zu unterschiedlichen Inkrafttretenszeitpunkten im nationalen Recht führen:

- Erweiterung der Ausnahme vom Anwendungsbereich für Gebäude der Landes- und Bündnisverteidigung,

- Aufnahme von Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude,
- Aufnahme einer Regelung zu Solarenergie in Gebäuden,
- Aktualisierung der Vorgaben zu gebäudetechnischen Systemen,
- Aktualisierung der Vorgaben zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz,
- Aktualisierung der Vorgaben zur Infrastruktur nachhaltigen Mobilität,
- Festlegung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz und Aufnahme des Nullemissionsgebäudes,

Die Anpassung der rechtlichen Vorgaben auf den Stand der Technik führt zur Umstellung von der DIN V 18599: 2018-09 auf die DIN/TS 18599: 2025-10.

### **III. Exekutiver Fußabdruck**

Die für die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 relevanten Fragestellungen wurden im Gutachten zur Umsetzung der EPBD, welches im Auftrag des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle erstellt wurde, erarbeitet. Aufbauend auf dem Gutachten hat das BMWF in mehreren Terminen unter Beteiligung der Forschungsteilnehmenden und der relevanten Verbände und Unternehmen Fragestellungen zur Umsetzung der EPBD erörtert.

Im Übrigen haben die relevanten Verbände und Unternehmen sich mit eigenen Vorschlägen und Stellungnahmen mit hohem Engagement beteiligt.

### **IV. Alternativen**

Keine. Der Entwurf dient der Umsetzung europäischen Rechts, das eine Anpassung des nationalen Rechtsrahmen innerhalb der vorgegebenen Umsetzungsfrist erforderlich macht.

### **V. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 des Grundgesetzes. Das vorliegende Gesetz fällt in den Bereich des Rechts der Wirtschaft, das die Energiewirtschaft einschließlich der Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs umfasst.

Eine bundesgesetzliche Regelung ist im Sinne des Artikels 72 Absatz 2 des Grundgesetzes zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit erforderlich. Eine Rechtszersplitterung bei den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien und an die Energieeffizienz von Neubauten würde sich nachteilig auf die Tätigkeit von Planern, Anlagenherstellern, Bauwirtschaft und Immobilienwirtschaft und die Entwicklung bundesweit vertriebener Anlagen, z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung, Bauprodukte auswirken. Aus diesem Grunde gewährleisten bundesweit einheitliche, abschließend festgelegte energetische Standards für Neubau und Bestand, dass Anlagenhersteller, die produzierende Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Dienstleister berechenbare und verlässliche technische und rechtliche Rahmenbedingungen für die Produktentwicklung und die Produktion für den deutschen Markt vorfinden.

Die Bestimmungen des Gesetzes fallen auch in den Bereich der Luftreinhaltung. Zweck des Gesetzes ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern und damit das Klima zu schützen. Der sparsame Einsatz von Energie in Gebäuden und eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme und Kälte sind Anknüpfungspunkt zum Erreichen des gewünschten Klimaschutzes. Eine Maßnahme dient der Reinhaltung der Luft im Sinne des Artikel 74 Absatz 1 Nummer 24 GG, wenn die Schadstoffmenge begrenzt oder verringert und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft erhalten wird. Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase beeinträchtigt die Atmosphäre, die Bestandteil des Umweltmediums Luft ist. Das Gesetz trägt dazu bei, das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 und das Mengenziel nach § 1 Abs. 2 zu erreichen, denn dadurch werden fossile Energieträger substituiert, der Kohlendioxidausstoß verringert und so die Reinhaltung der Luft gewährleistet.

Hinsichtlich der Bußgeldvorschriften ergibt sich die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Strafrecht).

## **VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Das Gesetz dient der Umsetzung von Recht der Europäischen Union. Das Gesetz steht im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen.

## **VII. Gesetzesfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Bei der Umsetzung der Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 wurde darauf geachtet, dass eine 1:1-Umsetzung erfolgt und Spielräume, die die Richtlinie bietet, bestmöglich genutzt werden, um machbare und bezahlbare Lösungen zu erreichen. Die Schaffung einer baubaren Referenz bewirkt eine enorme Erleichterung für die Auftragnehmer der Bauherren, die Baubranche und für die Vollzugsbehörden.

### **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Das Gesetz entspricht den Leitgedanken der Bundesregierung zur Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie Weiterentwicklung 2025, die den politischen Rahmen für die Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung bildet. Das Gesetz dient insbesondere der Erreichung der SDG 7 - Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern, der SDG 11 - Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen und der SDG 13 – Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

Konkret trägt das Gesetz zur Erreichung der Ziele des Transformationsbereichs „Energiewende und Klimaschutz“, insbesondere eine „Saubere, verlässliche und bezahlbare Energieversorgung sichern“ bei, indem Maßnahmen ergriffen werden, um die Energieeffizienz auf der Nachfrageseite zu steigern. Des Weiteren trägt das Gesetz zur Erreichung der Ziele des Transformationsbereichs „Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Mobilität“ bei, indem beispielsweise Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Förderung des klimafreundlichen Bauens ergriffen werden, um den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren und den Gebäudebestand klimafest zu machen. Die Reduzierung des Energieverbrauchs durch energieeffiziente Gebäudenutzung und energetische Modernisierung sowie der Einsatz von erneuerbaren Energien für Strom und Wärme sorgen für einen klimaneutralen Gebäudebestand. Zudem trägt das Gesetz zu Maßnahmen zum Klimaschutz bei, indem durch die steigende Nutzung von Erneuerbaren Energien für die Wärme-

### 3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Durch die von der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude können auch Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden) betroffen sein. Die Renovierungsanforderungen sehen vor, dass die Mitgliedstaaten für bestehende Nichtwohngebäude Schwellenwerte festlegen. Dabei müssen diese Schwellenwerte gewährleisten, dass zum Jahr 2030 die 16 Pro-zent der Nichtwohngebäude, die unterhalb des Schwellenwertes liegen, und zum Jahr 2033 die 26 Prozent der Nichtwohngebäude, die unterhalb des Schwellenwerts liegen, renoviert werden, um die festgelegte Gesamtenergieeffizienz zu erreichen. Da zunächst der Schwellenwert durch die Renovierungsanforderungen festgelegt wird, lässt sich noch nicht konkret bestimmen, welche konkreten Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand unter die jeweiligen Schwellenwerte fallen. Zudem ist derzeit noch nicht bestimmbar, welche Maßnahmen im Einzelfall zu ergreifen sind, um den Renovierungsanforderungen zu genügen. Aufgrund der durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude fallen einmalige Kosten für 10 Jahre von etwa 50 Mio. Euro pro Jahr an.

### 4. Erfüllungsaufwand

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 5 Milliarden Euro und rund 55.000 Stunden. Zudem entstehen einmalige Entlastungen von rund 8 Millionen Euro.

Für die Wirtschaft entsteht im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 2,3 Milliarden Euro. Aufgrund der durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude fallen einmalige Kosten für 10 Jahre von etwa 684 Millionen Euro pro Jahr an. Dem stehen einmalige Entlastungen von im Saldo rund 526 Millionen gegenüber.

Für die Verwaltung entsteht im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 334 Millionen Euro. Aufgrund der durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgesehenen Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude fallen einmalige Kosten für 10 Jahre von etwa 50 Millionen Euro pro Jahr an. Dem stehen einmalige Entlastungen von im Saldo rund 44 Millionen gegenüber.

#### 4.1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

lfd. Nr.	Artikel Regelungswurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
1	§§ 71, 71b bis 71m GEG			-5.038.573			

lfd. Nr.	Artikel Regelungswurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
2	§ 71 Abs. 11 GEG			-309 -55.107 h			
3	§ 71a Abs. 3 GEG			-2.600			
4	§ 71a Abs. 4 GEG						-8.400
5	§ 72 GEG			-27.760			
6	§ 80 Abs. 4 GEG			-28.125			
7	§ 6 GEIG	1.300	2440	3.000			
8	§ 8 GEIG	400	600	240			
Summe Zeitaufwand (in Stunden)				-55.107			
Summe Sachaufwand (in Tsd. Euro)				-5.038.573			-8.400

Bürgerinnen und Bürger können als Verantwortliche (Eigentümer, Bauherr) Normadressat der Regelungen sein wie folgt:

Änderungen GEG/GModG (Änderung nationales Recht)

Mit der Streichung der §§ 71, 71b bis p und 72 des Gebäudeenergiegesetzes entfallen die Aufwände, die in ondea.de hinterlegt sind:

- ID 2023091410042301: -5.038.573.000 Euro
- ID 2024021514205901: -309.000 Euro und -55.107 Stunden
- ID 2022102713554201, 2022072814135901: - 27.760.000 Euro

§§ 42ff

[...].

Änderung § 96 Absatz 4 und 5

Mit Streichung der §§ 71ff GEG entfällt zwar diesbezügliche Nachweispflicht (ID 2022111009270801 bzw. ID 2010110711133402). Für die Einfügung der Anforderungen an §§ 42ff werden jedoch entsprechende Nachweispflichten eingeführt. Es ist davon auszugehen, dass der Aufwand in etwas dem des bisherigen Nachweisaufwands entspricht.

#### § 71a Absatz 3 betreffend Anlagen größer 290 kW

Die Regelung betrifft Nichtwohngebäude mit Anlagen größer 290 kW. Diese Anlagengröße wird für große Nutzflächen in Nichtwohngebäuden errichtet, daher ist davon auszugehen, dass es sich nicht um private, sondern um gewerblich genutzte Gebäude geht. Der Aufwand für Bürger gemäß ID 2023091413560001 entfällt daher: -2,6 Mio. Euro.

#### Streichung § 71a Absatz 4

Damit entfällt der Aufwand der einmaligen Pflicht gemäß ID 2023091911114901 von -8,4 Mio. Euro. (Der in ondea.de in Bezug genommene Absatz 7 wurde zu Absatz 4, BT-Drs. 20/7619.)

#### Streichung informatorisches Beratungsgespräch nach § 80 Absatz 4 GEG

Damit entfällt der jährliche Aufwand gemäß ID 2022072814242101 und 2022102714041801 von -28,125 Mio. Euro.

#### Änderungen GEG/GModG (Umsetzung von EU-Recht)

##### §§ 15, 22 in Verbindung mit Anlage 1, 4 GModG (Artikel 4 EU-Gebäuderichtlinie)

Die Umsetzung der Gesamtenergieeffizienz führt insbesondere dazu, dass der Jahres-Primärenergiebedarf umzustellen. Demzufolge werden die Primärenergiefaktoren so umgestellt, so dass das Anforderungsniveau weiterhin erreicht wird. Es entsteht kein Erfüllungsaufwand.

##### §§ 79ff GModG (Artikel 19f EU-Gebäuderichtlinie)

Die Anforderungen an den Energieausweis ändern sich zwar inhaltlich. Bürgerinnen und Bürger sind davon aber nicht direkt betroffen. Sie können Auftraggeber für die Erstellung des Energieausweises sein, bspw. wenn sie ein Wohngebäude verkaufen wollen. Kosten für den Energieausweis, die sich etwaig durch die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie verändern, stellen für Bürgerinnen und Bürger keinen Erfüllungsaufwand, sondern gegebenenfalls weitere Kosten dar.

##### § 106 (Artikel 10 EU-Gebäuderichtlinie)

Die Betroffenheit für Bürger kann in den Fällen vorliegen, in denen die ab dem 1.1.2030 umzusetzende Pflicht neue Wohngebäude erfasst, und zwar im Fall, dass diese selbst bewohnt werden. Im Übrigen erfolgt eine Zuordnung zur Wirtschaft (Verpachtung, Vermietung). Die Regelung zur Solarenergie in Gebäuden sieht als unmittelbare Vorgabe die Pflicht zur Prüfung vor, ob bei Errichtung eines neuen Wohngebäudes eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder eine solarthermische Anlage für die Wärme- und Kälteerzeugung kosteneffizient installiert und genutzt werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht nur eine Prüfung, sondern in Fällen der Wirtschaftlichkeit auch die Installation einer Solarenergieanlage ohnehin erfolgt. Bereits das GEG 2020 sah den Grundsatz des Niedrigstenergiegebäudes bei neuen Gebäuden vor, bei dem das Gebäude so zu errichten war, dass der Wärme- und Kältebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 34ff zu erfolgen hat (BGBl. I S. 1728). Die Maßgabe wurde mit § 35 GEG 2020 mit der Nutzung

solarthermischer Anlagen und mit § 36 GEG 2020 mit der Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien, die die solare Strahlungsenergie umfasste, konkretisiert. Die Verpflichtung zur Nutzung erneuerbare Energien sind im Jahr 2023 ins geänderte GEG aufgenommen worden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im geltenden Recht nach § 9a GEG eine Öffnungsklausel für Länder enthalten ist, von denen die Mehrheit der Länder Gebrauch gemacht haben. So sieht bspw. § 2 des Bremischen Solargesetzes oder auch § 44a Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage bei der Errichtung von Wohngebäuden vor. Es ist daher davon auszugehen, dass bereits jetzt bei Neubauten die Prüfung erfolgt, ob eine Solarenergieanlage eingebaut werden kann und im Fall der Kosteneffizienz und Angemessenheit auch eingebaut wird. Für den Einzelfall, dass die Regelung des § 106 eine Installation für Neubauten bei Bürgern erfasst, die nicht ohnehin erfolgt oder aufgrund geltender (Landes)Regelungen erfolgt, wird der Einzelfall geschätzt. Da die Regelung des § 106 keine Anlagengröße vorgibt, wird auf eine Preisschätzung eines Energieberatungsunternehmens zurückgegriffen. Danach werden als Anlagenkosten inklusive Montage zwischen 1.390 bis 3.310 Euro /kW (Peak) installierte Anlagenleistung geschätzt (<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/erneuerbare-energien/was-kostet-eine-photovoltaikanlage-49155>).

#### Änderung §§ 6, 8 GEIG (Artikel 14 EU-Gebäuderichtlinie)

Die Änderungen der § 6 und § 8 betreffen Wohngebäude, bei denen die Stellplatzanforderungen für die Elektromobilität erhöht wird. Bei Wohngebäuden wird im Regelfall davon ausgegangen, dass die Wirtschaft betroffen ist. Die Pflicht trifft den Eigentümer oder Bauherrn des Wohngebäudes, wenn dieses über mehr als 3 Stellplätze verfügt. Das spricht vornehmlich für Mehrfamilienhäuser, die bspw. vermietet oder verpachtet werden, was eine gewerbliche Tätigkeit darstellt. Es kann jedoch auch Wohnungseigentum betreffen. Im Fall, dass alle Eigentümer die Wohnungen selbst nutzen, werden die Pflichten den Bürgerinnen und Bürgern zugeordnet. Darüber hinaus können Organisationen ohne Erwerbszweck ebenfalls zugeordnet werden (bspw. Vereine, Kirchen etc.). Als Fallzahl wird auf eine Statistik zum Neubau von Mehrfamilienhäusern im Jahr 2024 zurückgegriffen (<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2025/kapitel-1/>). Danach wurden 12.800 Mehrfamilienhäuser gebaut. Im Weiteren wird angenommen, dass 10% davon Bürgerinnen und Bürgern zuzuordnen ist (rund 1.300). Zusätzliche Kosten für Leitungsinfrastruktur ist bei Wohnhäusern nicht anzunehmen. Das geltende Recht sieht in § 6 und § 8 jeweils die Verpflichtung vor, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur auszustatten ist. Die Vorgabe wird dahingehend geändert, dass nunmehr ein Ladepunkt je 3 Stellplätze für neue Gebäude vorzusehen ist, aber für die Leitungsinfrastruktur es genügt, die Hälfte der Stellplätze auszustatten. Es ist daher anzunehmen, dass bei neuen Wohnhäusern für die Leitungsinfrastruktur keine neuen Anforderungen bestehen. Die Einzelfallkosten pro Ladepunkt bewegen sich zwischen 1.045 – 5.200 Euro, im Mittel werden Kosten von 2.440 Euro angenommen (<https://www.adac.de/rund-ums-fahrzeug/elektromobilitaet/laden/wallbox-kosten/>). Für die geänderten Vorgaben nach § 6 werden daher jährliche Kosten für Bürgerinnen und Bürger von etwa 3 Mio. Euro geschätzt.

Zusätzlich ist bei Sanierungen, soweit diese auch die Stellplätze betreffen, die Vorgabe der Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur zu erfüllen, § 8 GEIG. Derzeit ist bei mehr als 10 Stellplätzen jeder davon mit Leitungsinfrastruktur auszustatten, zukünftig sind bei mehr als 3 Stellplätzen 50% davon auszustatten. Es erhöht sich zwar die Fallzahl der Gebäude, die von der Vorgabe betroffen sein könnten, Für diejenigen, die bisher betroffen waren, ändert die Vorgabe aber nichts, da diese schon die Leitungsinfrastruktur für alle Stellplätze vorzusehen hatten (kein Umstellungsaufwand). Die Auswirkung auf die Fallzahl der neu betroffenen ist nicht einfach ableitbar, da es keine Messung gibt. Zunächst einmal werden daher nach Destatis die Baumaßnahmen an rund 51.000 Wohngebäuden zugrunde gelegt (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautaetigkeit/baufertigstellungen->

bauherren-pdf-5311201.pdf?\_\_blob=publicationFile). Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nach Destatis bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Bei einem Anteil für die Bürger (10%) wären das rd. 5.000 Maßnahmen p.a. Daraus lässt sich nicht ohne Weiteres ableiten, ob diese Baumaßnahmen auch die Stellplätze umfasst, was für § 8 Voraussetzung ist. Es wird daher pauschal angenommen, dass die Hälfte der Fälle auch die Stellplatzsanierung umfasst. Da diese Zahl von 2.500 zudem nicht nach Ein- oder Mehrfamilienhäusern differenziert, wird die relative Verteilung angenommen, wie sie im Gebäudebestand vorliegt (s.o. Gebäudeforum Klimaneutral). Danach gibt es einen Bestand von 13,2 Mio. Einfamilienhäusern, 2,7 Mio. Zweifamilienhäusern und 3,5 Mio. Mehrfamilienhäusern. Dann wäre der Anteil der Mehrfamilienhäuser auf rund 18% des gesamten Wohnungsgebäudebestands zu schätzen. Bei o.g. 2.500 Baumaßnahmen wären bei einem Anteil von 18% etwa 400 Fälle p.a. anzunehmen. Im Einzelfall bedeutet die Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur im Wesentlichen Schutzrohre (200 Euro) und Vorverkabelung (400 Euro). Insgesamt fallen etwa 240.000 Euro p.a. an.

#### § 10 und Anlage 1 GModG (Artikel 7, 11 EU-Gebäuderichtlinie)

Für neu zu errichtende Wohngebäude ist ab 1.1.2030 ein Nullemissionsgebäude zu errichten. Wesentliche Anforderung ist, dass am Standort keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden. Des Weiteren ist eine Steigerung des Ambitionsniveaus um 10% im Vergleich zum Niedrigstenergiegebäude erforderlich. Die Vorgabe zu CO<sub>2</sub>-Emissionen kann damit erreicht werden, dass entsprechende Heizungsart ausgewählt wird. Dies kann eine Wärmepumpe, eine Heizungsart mit nicht-fossilen Brennstoffen oder der Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz sein. Eine Nutzung dieser Heizungsarten erfolgt bereits jetzt. Laut destatis (Stand 06/2025) wird für neue Wohngebäude nur noch in rund 3,7% der Fälle eine Heizung mit konventionellem Energieträger geplant ([https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25\\_N031\\_31\\_51.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25_N031_31_51.html)). Die Veränderung für die Gasheizung betrug (linear betrachtet) -4,05% p.a. Ob sich dies fortentwickelt, lässt sich nicht genau abschätzen. Geht man von der Anzahl an Neubauten Wohngebäude aus (s.o. Gebäudeforum Klimaneutral, insgesamt etwa 76.000) müssten rechnerisch gesehen mit aktuellem Stand etwa 2.800 Wohngebäude eine andere Heizungsart wählen. Die Kosten lassen sich schwer vergleichen, zumal in diesem Zusammenhang auch die Bundesförderung für effiziente Gebäude einzubeziehen ist, dass sie die Finanzierung von klimafreundlichen Neubauten sowie die energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland fördert. Stellt man diese Förderung in Bezug, wird man vermutlich keine signifikante Unterschiede für Installation und Betrieb zwischen einer EE-Heizung und einer nicht EE-Heizung sehen. Auch bei alternativen Annahme einer Kostenveränderung zum Status Quo dürfte anhand der geringen Fallzahl keine signifikante Veränderung anzunehmen sein. Die Steigerung des Ambitionsniveaus erfolgt in Deutschland ohnehin durch den fundamentalen Umbau insbesondere des Stromsystems. Dies wird durch den Primärenergiefaktor, der auch den erneuerbaren Anteil einbezieht, deutlich. Die Verringerung des Primärenergiebedarfs erfolgt dadurch bereits durch die Verbesserung des Energiesystems. Darüber hinaus wird die Referenzheizung durch die gängigen Heizungsarten erreicht (Wärmepumpe, Fernwärme). Infolgedessen entsteht für den einzelnen Bauherr dadurch kein weiterer Erfüllungsaufwand.

**4.2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

lfd. Nr.	Artikel Regelungse ntwurf; Norm (§§); Bezeichnun g der Vorgabe	IP	Jährlich e Fallzahl und Einheit	Jährlich er Aufwan d pro Fall (Minute n * Lohnko sten pro Stunde (Wirtsc haftszw eig) + Sachko sten in Euro)	Jährlicher Erfüllungs aufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügi g“ (Begründu ng)	Einmali ge Fallzahl und Einheit	Einmalig er Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkost en pro Stunde (Wirtsch aftszw eig) + Sachkost en in Euro)	Einmalig er Erfüllung s- aufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfü gig“ (Begründ ung)
1	§§ 71, 71b bis 71m GEG				-2.533.960			
2	§ 71 Abs. 11 GEG				-349			
3	§ 72 Abs. 1 bis 5 GEG				-37.100			
4	§ 71a Abs. 4 GEG							-756.000
5	§ 80 Abs. 4 GEG							
6	§§ 15, 18, 80ff, GModG					125.70 0	190	24.000
7	§ 40 GModG							684.000 /a f. 10 Jahre
8	§ 56 GModG				65.000			65.000
9	§§ 74-76 GModG				1.800			
10	§§ 79ff GModG				20.416			
11	§ 88b GModG		EFH: 63.250  MFH: 12.800  NWG: 9.600	EFH: 8- 16h  MFH: 16-60h  NWG: 60-120 h	48,700  31.200  55.500			

lfd. Nr.	Artikel Regelungse ntwurf; Norm (§§); Bezeichnun g der Vorgabe	IP	Jährlich e Fallzahl und Einheit	Jährlich er Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Wirtschaftszw eig) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsa ufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügi g“ (Begründung)	Einmalig e Fallzahl und Einheit	Einmalig er Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Wirtschaftszwe ig) + Sachkosten in Euro)	Einmalig er Erfüllung s- aufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfü gig“ (Begründung)
12	§ 6 GEIG		107.000	2.440	28.000			
13	§ 8 GEIG		4.000	600	2.400			
14	§ 7 GEIG		6.970 1.230	2.440 2.440	570 1.000			
15	§ 7 GEIG		8.200	600 400	820 1.600			
16	§ 9 GEIG		5.440 960	2.440 2.440	443 781			
17	§ 9 GEIG		6.400	600 400	384 1.300			
18	§ 10 GEIG					57.800	2.440	141.000
19	§ 6 GEIG		107.000	2.440	28.000			
Summe (in Tsd. Euro)					-2.283.495			-526.000 684.000 /a f. 10 Jahre
davon aus Informationspflichten (IP)								

Die Wirtschaft kann als Verantwortliche (Eigentümer, Bauherr) oder als Auftragnehmer (Baubranche) Normadressat der Regelungen sein.

Änderungen GEG/GModG (Änderung nationales Recht)

Mit der Streichung der §§ 71, 71b bis p und 72 des Gebäudeenergiegesetzes entfallen die Aufwände, die in ondea.de hinterlegt sind:

- ID 2023091412114501: -2.533.960.000 Euro

- ID 2024021514081301: -339.000 Euro
- ID 2022072814092201, 2022102713570701: - 37.100.000 Euro

Streichung § 71a Absatz 4

Damit entfällt der Aufwand der einmaligen Pflicht gemäß ID 2023091913114401 von -756 Mio. Euro.

§§ 42f

[...]

Streichung informatorisches Beratungsgespräch nach § 80 Absatz 4 GEG

Damit entfällt der jährliche Aufwand gemäß ID 2022072814252901 und ID 2022102714090201 von -1,728 Mio. Euro.

Anpassung der rechtlichen Vorgaben auf den Stand der Technik:

Die Änderung der DIN V 18599: 2018-09 in die DIN/TS 18599: 2025-10 führt zu keinem veränderten Erfüllungsaufwand. Mit der Anpassung wird der Stand der Technik rechtlich abgebildet. Bei den anfallenden Kosten handelt es sich um Sowieso-Kosten, die Anpassung der DIN-Norm führt zu keiner Verhaltens- oder Aufwandsänderung bei den Normadressaten.

§ 96 Abs. 4, 5 und 6

Zu § 96 Absatz 4 und 5 wird auf die Ausführungen zu Bürgerinnen und Bürger verwiesen.

§ 96 Absatz 6 wird auf die aktuellen Nachweispflichten umgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Kosten gemäß ID 2022072814263001 bzw. 2022102714114001 im Wesentlichen unverändert bleiben.

Änderungen GEG/GModG (Umsetzung von EU-Recht)

§§ 15, 18, 22, 80ff in Verbindung mit Anlage 1 und 2, 4 GModG (Artikel 4ff EU-Gebäuderichtlinie)

Die Umsetzung der Gesamtenergieeffizienz führt insbesondere dazu, dass der Jahres-Primärenergiebedarf umzustellen ist. Demzufolge werden die Primärenergiefaktoren so umgestellt, so dass das Anforderungsniveau weiterhin erreicht wird. Es entsteht kein Erfüllungsaufwand. Für Baubranche entsteht einmaliger Erfüllungsaufwand, der dadurch resultiert, dass die Anforderungssystematik der Gesamtenergieeffizienz, die sich auch in den Anforderungen an die Energieausweise widerspiegelt, in der Software abzubilden ist. Die Hersteller dieser Software führen regelmäßig Updates zur Qualitätssicherung, aber auch bei Änderungen von gesetzlichen Vorgaben oder Förderbedingungen durch. Der Anwender muss bspw. bei Ausstellung eines Energieausweises immer aktuelle Software-Version verwenden, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Dafür bieten die Software-Hersteller Wartungsverträge bzw. Software-Pflegeverträge an. Die jährlichen Kosten belaufen sich (Angaben für Vollversion und Einzelplatzlizenz im Internet) zwischen 336 Euro bis 429 Euro, die bereits in den Architektur- und Ingenieurbüros verwendet werden. Diese Rechtsänderung bewirkt eine Softwareanpassung. Hierfür werden einmalige Kosten im Einzelfall von im Durchschnitt 380 Euro zugrunde gelegt. Nach Destatis (Statistisches Bundesamt, Architektur- und Ingenieurbüros 2018) waren etwa 125.700 Architektur- oder Ingenieurbüros tätig. Setzt man Einzelfallkosten von 380 Euro an und halbiert diese gemäß Leitfaden Erfüllungsaufwand, da hier sogenannte Ersatzinvestitionen für Investitionen

vorliegen, die sowieso regelmäßig anfallen, entsteht ein einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 24 Mio. Euro.

§ 40 GModG (Artikel 9 EU-Gebäuderichtlinie)

Von den Anforderungen sind insgesamt 1,84 Millionen Nichtwohngebäude adressiert. Die Schwellenwerte für die Modernisierungsanforderungen wurden so bestimmt, dass davon am 1.1.2020 16 Prozent in Effizienzklasse G (16 Prozent schlechteste Nichtwohngebäude) und 26 Prozent in Effizienzklasse F und G (26 Prozent schlechteste Nichtwohngebäude) fallen. Unter die Effizienzschwelle für den 1.1.2030 – Effizienzklasse G – fallen somit schätzungsweise insgesamt 294 Tausend Nichtwohngebäude mit 283 Mio. m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und unter die Effizienzschwelle für den 1.1.2033 – Effizienzklasse F – weitere 185 Tausend Nichtwohngebäude mit 212 Mio. m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Insgesamt liegen in den Effizienzklassen F und G also 479 Tausend Nichtwohngebäude mit 496 Mio. m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Dabei sind die Ausnahmen nach §52 Absatz 4 bereits berücksichtigt.

Diese Zahl der betroffenen Gebäude reduziert sich einerseits, da durch den Fortschritt der Primärenergiefaktoren von Strom und Fernwärme seit 2020 Gebäude ohne gebäudebezogene Maßnahmen durch die Dekarbonisierung des Strom- und Fernwärmesystems die Schwelle unterschreiten. Dies vermindert die Anzahl der betroffenen Gebäude um 30 Prozent. Außerdem haben durch Modernisierungsaktivitäten im Zeitraum 2020 bis 2030 weitere rund 10 Prozent der Gebäude Modernisierungsaktivitäten ergriffen, die diese Gebäude aus den Klassen F und G entfernen. Damit sind insgesamt Gebäude mit rund 280 Mio. m<sup>2</sup> in den Klassen F und G verortet.

Zur Bestimmung der Kosten der MEPS-Erfüllung wurden in ITG ifeu et al. (2026). Gutachten zu wissenschaftlichen Empfehlungen der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie EPBD. Dresden: ITG, ifeu, IBH u.a.) Modellrechnungen für verschiedene Modellgebäude mit unterschiedlichem Modernisierungsstatus durchgeführt. Hierzu wurden verschiedene Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen ökonomisch bewertet. Niedrig investive Maßnahmen sind beispielsweise die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs und die Installation von Hocheffizienz-Pumpen. Sie gehen mit Aufwänden von in der Regel 10 bis 50 Euro pro Quadratmeter Energiebezugsfläche einher. Demgegenüber sind umfassende Maßnahmen für Gebäude der Effizienzklasse G, die deutlich über der Klassengrenze liegen, die Installation einer Wärmepumpe oder der Anschluss an ein Wärmenetz, Maßnahmen an der Gebäudehülle, etwa der Austausch von Einfachverglasung, die Installation einer Photovoltaikanlage usw. Sie gehen mit Aufwänden von in der Regel zwischen 50 und 300 Euro pro Quadratmeter einher. Diese abgeleiteten Investitionskosten sind in guter Übereinstimmung mit anderen Kostenanalysen für Nichtwohngebäude, etwa in dena (Hrsg.) (2024). Fit für 2045 (Teil 2): Investitionsbedarf für die Transformation öffentlicher Nichtwohngebäude. Berlin. Insgesamt ergeben sich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Kostenbandbreiten. Den Maßnahmen, die mit Investitionen in die Gebäudehülle, die Effizienz der Anlagentechnik oder erneuerbare Energie verbunden sind, stehen beträchtliche eingesparte Energiekosten entgegen. Viele der Maßnahmen amortisieren sich innerhalb weniger Jahre.

Effizienzklasse	Anzahl	EBF [Mio. m <sup>2</sup> ]	EBF 2030 mit Modernisierungen* [Mio. m <sup>2</sup> ]	
				davon öffentl. Hand
F	123.458	137	123	10
G (niedrig)	93.754	100	90	8
G (hoch)	119.235	74	66	6
F+G	336.447	311	280	24
Alle NWG	1.842.441	3.667		

EBF = Energiebezugsfläche. NWG Nichtwohngebäude. \* Annahme Reduktion der betroffenen Gebäude 10 %. Automatische Erfüllung durch Verbesserung der Primärenergiefaktoren abgezogen

Klasse	Inv.kosten Modernisierung auf Eff.klasse E (Euro/m <sup>2</sup> )			Investitionskosten [Mio. Euro]		
	von	bis	typisch	Gesamt	davon Wirtschaft	davon öffentl. Hand
F	10	50	20	2.459	2.250	209
G (niedrig)	20	150	50	4.517	4.133	384
G (hoch)	50	300	90	5.967	5.460	507
Summe (annualisierte Kosten 2026-2035 (10 Jahre))					1.184	110

Diese Kosten sind einmalige Kosten, die für betroffene Nichtwohngebäude einmalig entstehen, um die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erreichen, die bis zum Jahr 2033 zu erreichen sind. Realistischerweise wird man davon ausgehen müssen, dass die erforderlichen Maßnahmen nicht vollständig bis zum Jahr 2033 abgeschlossen sein werden. Dies ist insbesondere darin zu vermuten, weil es einen Mangel an notwendigen Handwerkern geben könnte oder ein Leerstand mit Eigentümerwechsel den rechtzeitigen Beginn verzögern lassen oder gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen zuvor einzuholen sind. Daher ist es denkbar, dass noch Nachläufer zu erwarten sind, so dass vermutlich bis zu weitere 2 Jahre noch Restarbeiten anfallen. Für den Zeitraum 2026 bis 2035 (10 Jahre) fallen einmalige Kosten für die Wirtschaft von 1,18 Mrd. Euro pro Jahr und für die öffentliche Hand (Verwaltung) von 110 Mio. Euro pro Jahr an.

Diese Kosten sind nun noch mit Förderungen aus dem Bundesförderprogramm effiziente Gebäude BEG zu saldieren. Das BEG fördert Maßnahmen von Privaten (hier Wirtschaft) und für die öffentliche Hand diejenigen der Kommunen. Über die BEG werden verschiedene Maßnahmen gefördert. Das betrifft Einzelmaßnahmen oder auch systemische Förderung. Für die hiesige Abschätzung wird lediglich die Förderung von Einzelmaßnahmen betrachtet, da bei bspw. einem Heizungswechsel davon auszugehen ist, dass damit nicht bloß der Mindeststandard erreicht werden, sondern auch eine überobligatorische Maßnahmen ergriffen wird. Im Jahr 2025, welches als typisches Jahr betrachtet werden kann, wurden für Nichtwohngebäude insgesamt rund 625 Mio. Euro an Förderungen für Einzelmaßnahmen ausgegeben. Von dieser Fördersumme entfallen etwa 10-15% auf Kommunen, so dass etwa 520-560 Mio. Euro an Private gingen. Für die Wirtschaft wird vorsichtshalber nur ein Förderwert von 500 Euro p.a. angenommen. Es sind Unsicherheiten anzunehmen, ob bspw. die zugesagte Förderung auch tatsächlich in Anspruch genommen werden. Saldiert man also diese jährliche Förderung von den o.g. Kosten, fallen für die Wirtschaft in den 10 Jahren pro Jahr etwa 684 Mio. Euro einmalig an.

#### § 56 GModG (Artikel 13 EU-Gebäuderichtlinie)

Für die Anforderung zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung für bestehende Nichtwohngebäude mit Anlagen > 70 Kilowatt liegen keine Daten vor. Daher werden als Grundlage die Kostendaten gemäß ondea.de für § 71a genutzt, die nach geltendem Recht für Nichtwohngebäude mit Anlagen >290 Kilowatt geschätzt wurden. Hierzu sind wie folgt Änderungen vorzunehmen:

Für die Regelung in § 56 (§ 71a alt), die Nichtwohngebäude mit einem technischen Monitoring und Gebäude-Energiemanagement auszustatten, war nach ID 2023091413235901 (ondea.de) ein Kostenwert von 65 Mio. Euro geschätzt worden. Diese Kosten werden auch für Gebäude mit Anlagen >70 Kilowatt zugrunde gelegt. Für Bestandsgebäude sind dies einmalige Umrüstkosten. Für Neubauten sind dies jährliche Kosten.

Für Neubauten wird eine Gebäudeautomation der Klasse C vorgegeben. Diese Klasse entspricht nach geltendem Recht bereits dem Referenzgebäude (vergleiche Anlage 2, Zeile 9). Es entsteht hierdurch also kein weiterer Erfüllungsaufwand.

#### §§ 74-76 GModG (Artikel 23f EU-Gebäuderichtlinie)

Die Pflicht zur Inspektion existiert bereits. Durch die Verpflichtung, die Anlagen nicht mehr nur alle 10 Jahre, sondern im Grundsatz alle 5 Jahre (bei Anlagen > 290 Kilowatt alle drei Jahre) einer Inspektion zu unterziehen, steigt die Fallzahl. Neue Daten liegen nicht vor. Ausgangspunkt ist daher ondea.de, wonach für die Inspektionspflicht nach §§ 75 und 78 GEG ein jährlicher Aufwand von 1,8 Mio. Euro anzunehmen ist (ID 2018110711042502). Es wird angenommen, dass Aufwand in gleicher Höhe zusätzlich anfällt.

#### §§ 79ff GModG (Artikel 19f EU-Gebäuderichtlinie)

Auch für die Energieausweise liegen Schätzungen in ondea.de vor (ID 2018120412421301, ID 2018110711042501). Damals wurden Kosten von insgesamt 40,8 Mio. Euro für die Erstellung und Verwendung des Energieausweises nach § 80 des Gebäudeenergiegesetzes geschätzt.

Mit der Neuregelung werden Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt. Danach wird sich die Fallzahl leicht verändern, weil nunmehr auch Mietverlängerungen nicht nur der Mietvertrag zu einem Ausstellungsanlass führt. Hierzu liegen keine Fallzahlen vor, auch ist nicht bekannt, ob die Fallzahl bei der erstmaligen Schätzung der Mietverträge nicht auch Verlängerungen bereits einbezogen hat. Zweite Unsicherheit besteht bei dem Einzelfallaufwand. Dass Energieausweise auszustellen sind, ändert sich nicht. Mit Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie werden jedoch Vorgaben nach Anhang V umzusetzen sein, die neue Daten bedingt. Zum Teil werden sie separat geschätzt (siehe Abschätzung zu den Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen und zur Ökobilanz) und sind hierbei nicht zu betrachten.

Aufgrund der Unsicherheit wird pauschal angenommen, dass der damals geschätzte Aufwand zur Hälfte zusätzlich anfällt. Damit können die weiteren Fälle (Verlängerung Miete) als auch die erforderlichen Mehraufwände durch die zu prüfenden Daten abgedeckt werden. Insgesamt werden daher jährlich 20,4 Mio. Euro geschätzt.

#### § 88b (Artikel 7 Absatz 2 EU-Gebäuderichtlinie)

Der Aufwand für das Erstellen einer Ökobilanz ist stark abhängig von

- a) der Größe und der Komplexität des zu bilanzierenden Objekts,
- b) der Art der Datenerfassung und -aufbereitung,
- c) der Erfahrung und der Qualifikation der Bilanzierenden.

Zu a) Größe und Komplexität des Objekts

- Ein marktübliches Einfamilienhaus erfordert deutlich weniger Datensätze als ein Nichtwohngebäude (z. B. Krankenhaus oder Labor) aus einer Vielzahl Materialien und technischer Anlagen, komplexer Geometrie und unterschiedlichen Nutzungstypologien.
- Große Objekte weisen meist Skaleneffekte auf. Während die absoluten Kosten bei großen Objekten steigen, sinken die relativen Kosten pro Quadratmeter Fläche meist deutlich. Insbesondere im mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie bei wenig komplexen NWG kommen Skaleneffekte zum Tragen.

Zu b) Art der Datenerfassung und -aufbereitung

- Händisches Übertragen von Maßen aus analogen Plänen oder Excel-Listen in Bilanzierungssoftware ist sehr zeitintensiv und damit stark kostenwirksam.
- Die Verwendung digitaler Methoden ist geboten. Der Softwaremarkt bietet zahlreiche Produkte zur Integration der Ökobilanz in übliche Verfahren des Planungs- und Bauprozess, z.B. Kostenplanung oder Energiebedarfsermittlung.
- Insbesondere die Nutzung von Building Information Modeling (BIM) kann den Aufwand massiv reduzieren, wenn Bauteile bereits mit ökologischen Kennwerten hinterlegt sind.
- Der Aufwand steigt, wenn die Daten von Produkten aufwendig recherchiert werden müssen.

Zu c) Erfahrung und Qualifikation der Bilanzierenden

- Qualifizierte Bilanzierende mit umfangreicher Erfahrung verwenden meistens Bauteil-Vorlagen und standardisierte Workflows, wodurch die Bearbeitungszeit erheblich reduziert wird.

Es können folgende Annahmen getroffen werden:

Standardlohnkostensatz: 64,20 Euro/h

Typ:	Aufwand:	mittlere Kosten:
Einfaches EFH / ZFH:	8 bis 16 h	770 Euro (12 h)
Komplexes MFH / kleines NWG:	16 bis 60 h	2440 Euro (38 h)
NWG:	60 bis 120 h	5780 Euro (90 h)

§ 88c Ausstellungsberechtigung (Artikel 7 Absatz 2 EU-Gebäuderichtlinie)

Der Qualifizierungsaufwand von Baufachpersonal ist abhängig von der Vorqualifikation (Energieberatende, Ingenieur- und Architekturschaffende) und dem angestrebten Anwendungsgebiet. Als Grundlage für die Ermittlung können die Festlegungen im Regelheft für Energieberatende herangezogen werden (Seiten 67 und 81, [https://www.energieeffizienz-](https://www.energieeffizienz-experten.de/fileadmin/user_upload/Qualifizierte_Expertenliste_Landingpage/Regelheft_EE_ab_28.02.2025.pdf)

[experten.de/fileadmin/user\\_upload/Qualifizierte\\_Expertenliste\\_Landingpage/Regelheft\\_EE\\_ab\\_28.02.2025.pdf](https://www.energieeffizienz-experten.de/fileadmin/user_upload/Qualifizierte_Expertenliste_Landingpage/Regelheft_EE_ab_28.02.2025.pdf)). Demnach müssen Energieberatende eine Schulung im Umfang von mindestens 10 Unterrichtseinheiten für Wohngebäude und 12 Unterrichtseinheiten für Nichtwohngebäude absolvieren. Am Markt werden Gesamtschulungen für Wohn- und Nichtwohngebäude im Umfang von 20 Unterrichtseinheiten (UE) angeboten. Nach einer Recherche werden folgende Kosten genannt: 439 Euro für 16 UE bzw. 500 für 24 UE, Zusatzmodul NWG: 189 Euro für 4 UE oder 199 Euro für 4 UE. Der Aufwand für Vorbereitung und Prüfung können mit 4 Stunden angenommen werden. Insgesamt werden 24h Arbeitszeit geschätzt (Standardlohnkostensatz: 64,20 Euro/h) und Schulungskosten von durchschnittlich 600 Euro. Im Einzelfall entstehen Kosten für die Qualifizierung für die Ausstellungsberechtigung von 2140 Euro.

Eine Fallzahl kann nicht geschätzt werden. Die Berechtigten zur Ausstellung der Energieausweise können die Qualifizierung wahrnehmen, sind dazu aber nicht verpflichtet.

§ 106 GModG (Artikel 10 EU-Gebäuderichtlinie)

Auf die Ausführungen zu den Kosten wird bei Bürgerinnen und Bürger Bezug genommen. Die Relevanz für die Wirtschaft ergibt sich für Nichtwohngebäude, soweit sie gewerblich genutzt werden. Gleichfalls besteht eine Relevanz für Wohngebäude, soweit sie nicht im Eigenbedarf genutzt werden.

Änderungen GEIG (EU-Recht)

§§ 6-10 GEIG (Artikel 14 EU-Gebäuderichtlinie)

Die Änderungen der §§ 6 – 10 betreffen Wohngebäude oder Nichtwohngebäude, bei denen die Stellplatzanforderungen erhöht werden. Bei Wohngebäuden (§§ 6, 8 GEIG) wird im Wesentlichen davon ausgegangen, dass die Wirtschaft betroffen ist. Die Pflicht trifft den Eigentümer oder Bauherr des Wohngebäudes, wenn dieses mehr als 3 Stellplätzen hat. Das spricht vornehmlich für Mehrfamilienhäuser, die bspw. vermietet oder verpachtet werden, was eine gewerbliche Tätigkeit darstellt. Soweit in diesen Gebäuden eine Wohnungseigentümergeinschaft gegeben ist, bei denen Wohnungen (teilweise) vermietet werden, erfolgt eine Zuordnung zur Wirtschaft. Als Fallzahl wird auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern in 2024 zurückgegriffen (<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2025/kapitel-1/>). Danach wurden 12.800 Mehrfamilienhäuser gebaut. Bei Zugrundelegung dieser Zahl als Fallzahl wird im Weiteren angenommen, dass 90% davon der Wirtschaft zuzuordnen ist (rund 11.500). Die Einzelfallkosten pro Ladepunkt bewegen sich zwischen 1.045 – 5.200 Euro, im Mittel werden Kosten von 2440 Euro angenommen (<https://www.adac.de/rundums-fahrzeug/elektromobilitaet/laden/wallbox-kosten/>). Das geltende Recht sieht in § 6 zudem die Verpflichtung vor, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur auszustatten ist. Die Vorgabe wird dahingehend geändert, dass ein Ladepunkt pro 3 Stellplätze vorzusehen ist, aber für die Leitungsinfrastruktur es genügt, die Hälfte der Stellplätze auszustatten. Es ist anzunehmen, dass bei Wohnhäusern für die Leitungsinfrastruktur keine neuen Anforderungen bestehen. Für die geänderten Vorgaben nach § 6 werden daher jährliche Kosten für die Wirtschaft von etwa 28 Mio. Euro geschätzt.

Zusätzlich ist bei Sanierungen von Wohngebäuden, soweit diese auch die Stellplätze betreffen, die Vorgabe der Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur zu erfüllen, § 8 GEIG. Bezugnehmend auf die Ausführung bei Bürgern wäre ein Anteil für die Wirtschaft von rd. 46.000 Maßnahmen anzunehmen. Auch hier wird daher pauschal angenommen, dass die Hälfte der Fälle auch die Stellplatzsanierung umfasst. Da diese Zahl von 23.000 zudem nicht nach Ein- oder Mehrfamilienhäusern differenziert, wird die relative Verteilung angenommen, wie sie im Gebäudebestand vorliegt (s.o. Gebäudeforum Klimaneutral). Dann wäre der Anteil der Mehrfamilienhäuser auf rund 18% des gesamten Wohnungsgebäudebestands zu schätzen, etwa 4.100 Fälle p.a. anzunehmen. Im Einzelfall bedeutet die Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur im Wesentlichen Schutzrohre (200 Euro) und Vorverkabelung (400 Euro). Insgesamt fallen etwa 2,4 Mio. Euro p.a. an.

Die Änderung der §§ 7, 9 und 10 betreffen neue Nichtwohngebäude. Als Fallzahl werden die in 2024 neu gebauten und beheizten Nichtwohngebäude (NWG) zugrunde gelegt (9.600 Fälle, vgl. <https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2025/kapitel-1/>). Davon entfallen auf die Wirtschaft 85% auf industrielle oder gewerbliche Nutzung und etwa 15% auf Verwaltungs- und Amtsgebäude ([https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum\\_GR24\\_Fokusthemen\\_Buerogebaeude.pdf](https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum_GR24_Fokusthemen_Buerogebaeude.pdf)). Davon ausgehend werden pauschal 85% (rd. 8200 Fälle) der NWG der Wirtschaft und 15% (rd. 1.400 Fälle) der Verwaltung zugeordnet. Nach § 7 ändert sich die Anzahl der Ladepunkte von mehr als 6 auf mehr als 5 Stellplätze (plus 15%). Wenn das Gebäude ein Verwaltungsgebäude ist von mehr als 6 auf je 2. Es wird pauschal angenommen, dass von der 8.200 Fällen etwa 15% Verwaltungsgebäude sind (1.230). D.h. im Vergleich zu 6 Stellplätzen bei 6970 Fällen zu 5 Stellplätzen bei 6970 Fällen ändert sich der Erfüllungsaufwand bei Einzelfallkosten von 2.440 Euro um rund 570.000 Euro p.a. Im Fall der Verwaltungsgebäude entsteht ein Aufwand von etwa 1 Mio. Euro. Bei der Leitungsinfrastruktur stellt es sich wie folgt dar: bei bisher jeden 3. auszustattende Stellplätze zu jeden 2. auszustattenden Stellplatz und Einzelfallkosten von 600 Euro verändert sich der Aufwand um 820.000 Euro. Für die übrigen Stellplätze (also auch jeder 2.) ist eine Vorverkabelung zu errichten. Dieser Kostenbestandteil der Leitungsinfrastruktur wird mit 400 Euro geschätzt. Daraus resultieren etwa 1,6 Mio. Euro.

Zusätzlich ist bei Sanierungen, soweit diese auch die Stellplätze betreffen, die Vorgabe des § 9 zu erfüllen. Nach Destatis (a.a.O.) wurden 2021 rund 15.000 Baumaßnahmen an

bestehenden Gebäuden durchgeführt. Legt man für die Wirtschaft den Anteil von 85% zugrunde, sind das 12.750 Fälle. Es wird daher pauschal angenommen, dass die Hälfte der Fälle auch die Stellplatzsanierung umfasst (6.400). Davon wieder 15% solche, die Verwaltungsgebäude betreffen (960 Verwaltungsgebäude, 5.440 andere Nichtwohngebäude). Die Vorgabe ändert sich dahingehend, dass im Vergleich zu einem Ladepunkt je 10 Stellplätze nunmehr 1 Ladepunkt je 5 Stellplätze (bei Fallzahl 5.440) zu errichten ist. Im Fall von Verwaltungsgebäuden jeder 2 (bei Fallzahl 960). Bei Einzelfallkosten von 2.440 Euro fällt weiterer Aufwand für Ladepunkte von anderen Nichtwohngebäude (von 443.000 Euro), im Fall von Verwaltungsgebäuden (781.000 Euro) geschätzt. Zudem ist anzunehmen, dass auch die Hälfte der Fälle bisher gar nicht der Vorgabe des § 9 unterfielen und auch Kosten für die Leistungsinfrastruktur aufwenden müssen (600 Euro pro Stellplatz). In diesem Fall entsteht ein Aufwand von 384.000 Euro. Für die übrigen Stellplätze (also auch jeder 2.) ist eine Vorverkabelung zu errichten. Dieser Kostenbestandteil der Leistungsinfrastruktur wird mit 400 Euro geschätzt. Daraus resultieren etwa 1,3 Mio. Euro.

Nach § 10 ändert sich die Vorgabe von einem Ladepunkt je 20 Stellplätze auf einem Ladepunkt je 10 Stellplätze oder die Ausstattung der Hälfte der Stellplätze mit Leistungsinfrastruktur zum 1.1.2027. Dies sind Umstellungskosten. Die Einzelfallkosten betragen für den Ladepunkt 2440 Euro. Die Kosten für die Leistungsinfrastruktur betragen 600 Euro pro Stellplatz. Bei 50% der Stellplätze (also 10 je 20 Stellplätze) wären das 6.000 Euro. Es ist anzunehmen, dass die für den Eigentümer wirtschaftlichere Variante gewählt wird (Ladepunkt). Zur Fallzahl wird folgendes angenommen: etwa 2 Mio. NWG sind energetisch relevant und unterfallen dem GEG ([https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum\\_GR24\\_Fokusthemen\\_Buerogebaeude.pdf](https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum_GR24_Fokusthemen_Buerogebaeude.pdf)). Aufgrund der Baustatistik bei Destatis werden 85% der Wirtschaft (1,7 Mio.) und 15% der Verwaltung zugeordnet (300.000). Zur Abschätzung, wie viele NWG mit > 20 Stellplätzen im Bestand betroffen sind, wird auf die Abschätzung des StBA zurückgegriffen, der einen Anteil von 3,4% im Jahr 2019 im Zusammenhang mit der ex ante Schätzung zum Gebäudeintegrierten Ladeinfrastrukturgesetz ermittelt hatte (57.800). Dabei entsteht ein Umstellungsaufwand von etwa 141 Mio. Euro.

Änderungen GEG/GModG (Umsetzung von EU-Recht)

Artikel 3 und Artikel 4, § 10 GModG (Artikel 7, 11 EU-Gebäuderichtlinie)

Neu zu errichtende Wohngebäude oder Nichtwohngebäude sind ab 1.1.2030 als Nullemissionsgebäude zu errichten. Wesentliche Anforderung ist, dass am Standort keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden. Des Weiteren ist eine Steigerung des Ambitionsniveaus um 10% im Vergleich zum Niedrigstenergiegebäude erforderlich. Die Vorgabe zu CO<sub>2</sub>-Emissionen kann damit erreicht werden, dass entsprechende Heizungsart ausgewählt wird. Dies kann eine Wärmepumpe, eine Heizungsart mit nicht-fossilen Brennstoffen oder der Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz sein. Eine Nutzung dieser Heizungsarten erfolgt bereits jetzt. Für Nichtwohngebäude liegen für die verwendete sekundäre Heizenergie für genehmigte Nichtwohngebäude nach destatis (Genesis) folgende Daten vor: 2024 insgesamt 18.153 Fälle (frühere Bundesgebiet) und 3.664 Fälle (Berlin und neue Länder). Davon wurden fossile Heizungen (Öl und Gas) genehmigt: 111 Fälle (frühere Bundesgebiet) und 241 Fälle (Berlin und neue Länder). Geht man davon aus, dass sich auch in 2030 keine Veränderung ergeben würde und insgesamt diese ca. 350 Fälle eine andere Heizungsart wählen müssten, würde aufgrund der geringen Fallzahl nicht von signifikanten Kostensteigerungen auszugehen sein. Auch für Nichtwohngebäude können Fördermittel der Bundesförderung für effiziente Gebäude beantragt werden.

Die Steigerung des Ambitionsniveaus erfolgt in Deutschland ohnehin durch den fundamentalen Umbau insbesondere des Stromsystems. Dies wird durch den

Primärenergiefaktor, der auch den erneuerbaren Anteil einbezieht, deutlich. Die Verringerung des Primärenergiebedarfs erfolgt dadurch bereits durch die Verbesserung des Energiesystems. Darüber hinaus wird die Referenzheizung durch die gängigen Heizungsarten erreicht (Wärmepumpe, Fernwärme). Infolgedessen entsteht für den einzelnen Bauherr dadurch kein weiterer Erfüllungsaufwand.

**4.3. Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Bund/ Land	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
1	§§ 71, 71b bis 71m GEG				-343.581			
2	§ 71 Abs. 11 GEG				-53			
3	§ 72 Abs. 1-5 GEG				-1.820			
4	§ 71a Abs. 4 GEG							-75.600
5	§ 7 GModG				850			
6	§ 40 GModG							50.000/a f. 10 Jahre
7	§ 56 GModG				6.500			6.500
8	§§ 74-76 GModG				452			
9	§ 7 GEIG		1.400	2.440 600 400	570 1.100 280			
10	§ 9 GEIG		1.125	2.440 600	1.100 270			

lfd. Nr.	Artikel Regelung Entwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Bund/ Land	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
				400	180			
11	§ 10 GEIG					300.000	2.440	25.000
Summe (in Tsd. Euro)					-334.152			-44.100 50.000/a f. 10 Jahre
davon Bund								
davon Land (inklusive Kommunen)								

Die Verwaltung kann als Verantwortliche (Eigentümer, Bauherr) Normadressat der Regelungen sein. Das fiskalische Handeln wird der Verwaltung als Normadressat zugewiesen.

#### Änderungen GEG/GModG (Änderung nationales Recht)

Mit der Streichung der §§ 71, 71b bis p und 72 des Gebäudeenergiegesetzes entfallen die Aufwände, die in ondea.de hinterlegt sind:

- ID 2023091412150701: -343.581.000 Euro
- ID 2024021514261201: -53.000 Euro
- ID 2020031911311401, 2022102713574201: -1.820.000 Euro

§§ 42ff

[...]

§ 96 Absatz 4 und 5

Auf die Ausführungen zur Wirtschaft wird verwiesen.

#### Streichung § 71a Absatz 4

Damit entfällt der Aufwand der einmaligen Pflicht gemäß ID 2023091913164501 von -75,6 Mio. Euro.

Anpassung der rechtlichen Vorgaben auf den Stand der Technik:

Die Änderung der DIN V 18599: 2018-09 in die DIN/TS 18599: 2025-10 führt zu keinem verändern Erfüllungsaufwand. Mit der Anpassung wird der Stand der Technik rechtlich abgebildet. Bei den anfallenden Kosten handelt es sich um Sowieso-Kosten, die Anpassung der DIN-Norm führt zu keiner Verhaltens- oder Aufwandsänderung bei den Normadressaten.

Im Übrigen:

§ 88a GModG: Hierbei handelt es sich um Regierungshandeln und nicht um Verwaltungsaufwand.

Änderungen GEIG (Umsetzung von EU-Recht)

#### §§ 7, 9 und 10 GEIG

Die Änderung der §§ 7, 9 und 10 betreffen neue Nichtwohngebäude. Als Fallzahl werden die in 2024 neu gebauten und beheizten Nichtwohngebäude (NWG) zugrunde gelegt (9.600 Fälle, vgl. <https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2025/kapitel-1/>). Davon entfallen auf die Wirtschaft 85% auf industrielle oder gewerbliche Nutzung und etwa 15% auf Verwaltungs- und Amtsgebäude ([https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum\\_GR24\\_Fokusthemen\\_Buerogebaeude.pdf](https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum_GR24_Fokusthemen_Buerogebaeude.pdf)). Davon ausgehend werden pauschal 85% (rd. 8200 Fälle) der NWG der Wirtschaft und 15% (rd. 1.400 Fälle) der Verwaltung zugeordnet. Bei der Verwaltung wird pauschal angenommen, dass alle Nichtwohngebäude unter die Vorgabe des § 7Absatz 1 Satz 2 fallen und damit sich die Anzahl der Ladepunkte von mehr als 6 auf mehr als 2 Stellplätze verändert. D.h. im Vergleich zu 6 Stellplätzen bei 1400 Fällen zu 2 Stellplätzen bei 1400 Fällen ändert sich der Erfüllungsaufwand bei Einzelfallkosten von 2.440 Euro um rund 570.000 Euro p.a. Des Weiteren verändert sich im Vergleich zu 6 Stellplätzen bei 1400 Fällen zu 5 Stellplätzen bei 1400 Fällen ändert sich der Erfüllungsaufwand bei Einzelfallkosten von 2.440 Euro um rund 1,1 Mio. Euro p.a. Bei der Leitungsinfrastruktur stellt es sich wie folgt dar: bei bisher jeden 3. auszustattende Stellplätze zu jeden 2. auszustattenden Stellplatz und Einzelfallkosten von 600 Euro verändert sich der Aufwand um 140.000 Euro. Für die übrigen Stellplätze (also auch jeder 2.) ist eine Vorverkabelung zu errichten. Dieser Kostenbestandteil der Leitungsinfrastruktur wird mit 400 Euro geschätzt. Daraus resultieren etwa 280.000 Euro.

Zusätzlich ist bei Sanierungen, soweit diese auch die Stellplätze betreffen, die Vorgabe des § 9 zu erfüllen. Nach Destatis (a.a.O.) wurden 2021 rund 15.000 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Legt man für die Verwaltung den Anteil von 15% zugrunde, sind das 2.250 Fälle. Es wird daher pauschal angenommen, dass die Hälfte der Fälle auch die Stellplatzsanierung umfasst (1.125). Die Vorgabe ändert sich dahingehend, dass im Vergleich zu einem Ladepunkt je 10 Stellplätze nunmehr 1 Ladepunkt je 2 Stellplätze zu errichten ist. Bei Einzelfallkosten von 2.440 Euro fällt weiterer Aufwand für Ladepunkte von 1,1 Mio. Euro geschätzt. Zudem ist anzunehmen, dass auch die Hälfte der Fälle bisher gar nicht der Vorgabe des § 9 unterfielen und auch Kosten für die Leitungsinfrastruktur aufwenden müssen (600 Euro pro Stellplatz). In diesem Fall entsteht ein Aufwand von 270.000 Euro. Für die übrigen Stellplätze (also auch jeder 2.) ist eine Vorverkabelung zu errichten. Dieser Kostenbestandteil der Leitungsinfrastruktur wird mit 400 Euro geschätzt. Daraus resultieren etwa 180.000 Euro.

Nach § 10 ändert sich die Vorgabe von einem Ladepunkt je 20 Stellplätze auf einem Ladepunkt je 10 Stellplätze oder die Ausstattung der Hälfte der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur zum 1.1.2027. Dies sind Umstellungskosten. Die Einzelfallkosten betragen für den Ladepunkt 2440 Euro. Die Kosten für die Leistungsinfrastruktur betragen 600 Euro pro Stellplatz. Bei 50% der Stellplätze (also 10 je 20 Stellplätze) wären das 6.000 Euro. Es ist anzunehmen, dass die für den Eigentümer wirtschaftlichere Variante gewählt wird (Ladepunkt). Zur Fallzahl wird folgendes angenommen: etwa 2 Mio. NWG sind energetisch relevant und unterfallen dem GEG ([https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum\\_GR24\\_Fokusthemen\\_Buerogebaeude.pdf](https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Gebaeudereport/Gebaeudeforum_GR24_Fokusthemen_Buerogebaeude.pdf)). Aufgrund der Baustatistik bei Destatis werden 86% der Wirtschaft (1,7 Mio.) und 15% der Verwaltung zugeordnet (300.000). Zur Abschätzung, wie viele Stellplätze einem NWG mit > 20 Stellplätzen im Bestand zuzuordnen ist, wird auf die Abschätzung des StBA zurückgegriffen, der einen Anteil von 3,4% im Jahr 2019 im Zusammenhang mit der ex ante Schätzung zum Gebäudeintegrierten Ladeinfrastrukturgesetz ermittelt hatte (10.200). Dabei entsteht ein Umstellungsaufwand von etwa 25 Mio. Euro.

Änderungen GEG/GModG (Umsetzung EU-Recht)

§ 7 GModG (Artikel 7 Absatz 2 EU-Gebäuderichtlinie)

Nach § 7 sind als Datengrundlage für die Bilanzierung des Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen die Daten einer nationalen Referenzdatenbank zu nutzen. Mit der ÖKOBAUDAT (<https://www.oekobaudat.de/>) stellt das BMWBSB allen Akteuren eine digitale, kostenfreie und vereinheitlichte Datenbasis für die Ökobilanzierung von Bauwerken zur Verfügung. Die Plattform enthält Ökobilanz-Datensätzen zu Baumaterialien, Bau-, Transport-, Energie- und Entsorgungsprozessen und wird bereits im Rahmen der Neubauförderung eingesetzt. Eine Datenbank wie die ÖKOBAUDAT ist geeignet die Herausforderung zu lösen, dass für Planungs-, Ausführungs- und Nachweiszwecke die „richtigen“ Daten zu finden sind. Die ÖKOBAUDAT ist ein Ansatz den Aufwand der Wirtschaftsteilnehmer für die Offenlegung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzial zu reduzieren (Bilanzierende, Industrie und Softwarehersteller) und zugleich die mit dem Anhang III zur EU-Gebäuderichtlinie geforderte Qualitätssicherung umzusetzen. Das Verfahren der ÖKOBAUDAT muss skaliert und der Datenbestand ausgebaut werden. Im Rahmen der Gesetzesfolgenabschätzung werden die jährlichen Betriebskosten in Höhe von 850.000 Euro geschätzt.

§ 18 in Verbindung mit Anlage 2, 4 GModG (Artikel 4 EU-Gebäuderichtlinie)

Die Umsetzung der Gesamtenergieeffizienz führt insbesondere dazu, dass der Jahres-Primärenergiebedarf umzustellen ist. Demzufolge werden die Primärenergiefaktoren so umgestellt, so dass das Anforderungsniveau erhalten bleibt. Es entsteht kein Erfüllungsaufwand.

§ 40 GModG (Artikel 9 EU-Gebäuderichtlinie)

Es wird auf die Ausführungen der Wirtschaft verwiesen. Für die Verwaltung fallen für 10 Jahre einmalig Kosten von 110 Millionen Euro p.a. an. Davon sind Förderungen der BEG abzuziehen, die an die Kommunen ausgegeben werden. Im Übrigen verfügen auch die Länder über eigene Förderprogramme zur Energieeffizienz, die hier mangels genauer Daten nicht einbezogen werden können. Für die öffentliche Hand ist daher der Anteil der kommunalen Nichtwohngebäude zu ermitteln, für diesen Anteil auch die BEG berücksichtigen zu können.

Insgesamt umfassen Nichtwohngebäude, die im Eigentum der öffentlichen Hand sind oder von ihr genutzt werden je nach Studie

- auf Bundesebene etwa 29,2 Mio. m<sup>2</sup> zivile Nutzfläche und 19,8 Millionen m<sup>2</sup> nicht-zivile Nutzfläche, auf Landesebene etwa 69,0 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche und auf kommunaler Ebene etwa 200,4 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche ( Kluge, Christian; Bourgault, Jeremy; Graetschel, Johannes; Durschang, Leonie; Eschweiler, Jana (2024). Untersuchungen zu Artikel 6 EED-Novelle: Vorbildfunktion der Gebäude öffentlicher Einrichtungen. Berlin: adelphi consult GmbH, IKEM e.V.) bzw.
- auf Bundesebene etwa 18,0 Millionen m<sup>2</sup> zivile Nutzfläche und 20,7 Millionen m<sup>2</sup> nicht-zivile Nutzfläche, auf Landesebene etwa 69,1 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche und auf kommunaler Ebene etwa 239,7 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche (dena (Hrsg.) 2024).

Bezogen auf die Baseline für die MEPS-Berechnungen aus der Energieausweisdatenbank (mit Redressment) von  $3.667 \pm 118$  Millionen m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche entspricht die zivil genutzte Fläche ca. 8,5 Prozent der Fläche aller relevanten Nichtwohngebäude (im Mittel der beiden Studien berechnet). Davon entfallen etwa 0,6 Prozent auf den Bund, 1,9 Prozent auf die Länder und 6,0 Prozent auf die Kommunen.

Unter Ansatz dieses pauschalen Flächenanteils fallen im Jahr 2030 unter Berücksichtigung der o. g. Ausnahmen schätzungsweise insgesamt 24 Millionen m<sup>2</sup> unter die Effizienzschwelle F und G, davon 14 Millionen m<sup>2</sup> unter Effizienzklasse G und 10 Millionen m<sup>2</sup> unter Klasse F. Unter Zugrundelegung der oben genannten einmaligen Kosten entfallen davon 70 Prozent auf kommunale Gebäude, 22 Prozent auf Gebäude der Länder und 8 % auf Gebäude des Bundes. 70 Prozent der 110 Millionen Euro sind daher 77 Millionen Euro, der Rest (33 Millionen Euro) entfällt damit auf Maßnahmen des Bundes oder der Länder (ohne Kommunen). Für kommunalen Anteil kann auf die BEG-Förderung zurückgegriffen werden, die zwischen 10-15 Prozent der (insgesamt) 625 Millionen Euro p.a. liegt. Die Förderung beträgt daher zwischen 62-93 Millionen Euro p.a. Auch hier wird vorsichtshalber ein geringerer Wert angenommen, da auch bei der öffentlichen Hand Probleme mit Fachkräften etc. auftreten können und dadurch Verzögerungen oder Ausfälle in der Inanspruchnahme der Förderung nicht vollkommen auszuschließen sind. Es wird daher von einem gemittelten Wert von 60 Millionen Euro p.a. ausgegangen. Bei einem Kostenwert für die Kommunen von 77 Mio. Euro p.a. für 10 Jahre und einer jährlichen Förderung von rund 60 Millionen Euro im Mittel ist im Saldo von 17 Millionen Euro für Kommunen und weitere 33 Millionen Euro für Bund und Länder jährlich für 10 Jahre auszugehen (einmalig 50 Millionen Euro p.a. für 10 Jahre).

#### § 56 GModG (Artikel 13 EU-Gebäuderichtlinie)

Für die Anforderung zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung für bestehende Nichtwohngebäude mit Anlagen > 70 Kilowatt liegen keine Daten vor. Daher werden als Grundlage die Kostendaten gemäß ondea.de für § 71a genutzt, die nach geltendem Recht für Nichtwohngebäude mit Anlagen >290 Kilowatt geschätzt wurden. Hierzu sind wie folgt Änderungen vorzunehmen:

Für die Regelung in § 71a, die Nichtwohngebäude mit einem technischen Monitoring und Gebäude-Energiemanagement auszustatten, war nach ID 2023091413283001 (ondea.de) ein Kostenwert von 6,5 Mio. Euro geschätzt worden. Diese Kosten werden auch für Gebäude mit Anlagen >70 Kilowatt zugrunde gelegt. Für Bestandsgebäude sind dies einmalige Umrüstungskosten. Für Neubauten sind dies jährliche Kosten.

Für Neubauten wird eine Gebäudeautomation der Klasse C vorgegeben. Diese Klasse entspricht nach geltendem Recht bereits dem Referenzgebäude (vergleiche Anlage 2, Zeile 9). Es entsteht hierdurch also kein weiterer Erfüllungsaufwand.

#### §§ 74-76 GModG (Artikel 23f EU-Gebäuderichtlinie)

Die Pflicht zur Inspektion existiert bereits. Durch die Verpflichtung, die Anlagen nicht mehr nur alle 10 Jahre, sondern im Grundsatz alle 5 Jahre (bei Anlagen > 290 Kilowatt alle drei Jahre) einer Inspektion zu unterziehen, steigt die Fallzahl. Neue Daten liegen nicht vor. Ausgangspunkt ist daher ondea.de, wonach für die Inspektionspflicht nach §§ 75 und 78 GEG ein jährlicher Aufwand von 452.000 Euro anzunehmen ist (ID 2018110711042601). Es wird angenommen, dass Aufwand in gleicher Höhe zusätzlich anfällt.

#### §§ 79ff GModG (Artikel 19f EU-Gebäuderichtlinie)

Die Anforderungen an den Energieausweis ändern sich zwar inhaltlich. Die Verwaltung ist davon nicht unmittelbar betroffen. Sie kann Auftraggeber für die Erstellung des Energieausweises sein, bspw. wenn sie ein Nichtwohngebäude errichten oder vermieten. Erstellt wird ein Energieausweis allerdings nur von Wirtschaftsakteuren. Die Erfüllungsaufwände für die geänderten Vorgaben sind daher in der Wirtschaft berücksichtigt. Kosten für den Energieausweis, die sich etwaig durch die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie verändern, stellt für die Verwaltung keinen Erfüllungsaufwand, sondern weitere Kosten dar.

#### § 106 GModG (Artikel 10 EU-Gebäuderichtlinie)

Im geltenden Recht sind bereits Regelungen zur Vorbildfunktion der öffentlichen Hand nach § 4 GEG enthalten, die nach Absatz 2 auch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder durch solarthermische Anlagen vorsieht. Diese Regelung für Neubauten und bei Bestandsbauten bei größeren Renovierungen. Darüber hinaus sehen Landesregelungen, die von der Öffnungsklausel des § 9a GEG Gebrauch gemacht haben, Pflichten für die Installation von Solarenergieanlagen vor, die insbesondere für landeseigene Gebäude (oder Stellplätze) anzuwenden sind. Für den Einzelfall, der trotz der bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben noch nicht erfasst ist, wird auf die Kostenschätzung bei Bürgerinnen und Bürger verwiesen.

#### Artikel 3 und 4 (Umsetzung von EU-Recht)

Auf die Ausführungen zur Wirtschaft wird Bezug genommen.

### **5. Weitere Kosten**

Die Änderungen bewirken keine wesentlichen Änderungen für die sonstigen Kosten der Wirtschaft oder für das soziale Sicherungssystem. Es sind keine Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

### **6. Weitere Gesetzesfolgen**

Es sind keine Auswirkungen auf die Verbraucherinnen und Verbraucher, die über die oben dargestellten hinausgehen, zu erwarten. Das Gesetz hat nach den gleichstellungspolitischen Grundsätzen der Bundesregierung keine Auswirkung auf die Gleichstellung.

Der Gleichwertigkeits-Check wurde durchgeführt. Die im Gesetz enthaltenen Regelungen haben im Ergebnis keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse, da sie für alle Regionen gleichermaßen gelten und wirken.

## **VIII. Befristung; Evaluierung**

Das Gesetz gilt unbefristet. Die unbefristete Geltung gewährleistet die erforderliche Investitionssicherheit und schafft die Voraussetzungen für die vorgesehene langfristige

Verbesserung den Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeerzeugung und der Energieeffizienz. Eine Evaluierung ist nach § 9a vorgesehen.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Gebäudeenergiegesetzes)**

#### **Zu Nummer 1**

Die Überschrift sowie die Kurzbezeichnung und die amtliche Abkürzung werden geändert.

#### **Zu Nummer 2**

Die Inhaltsübersicht wird geändert. Die Länderregelung wird zu § 9, die bisherige Regelung des § 9 ist erledigt und kann gestrichen werden. § 9a ist eine redaktionelle Folgeänderung der neuen Evaluationsklausel. Zudem werden die Abschnittsüberschriften im Teil 3 angepasst Die Änderungen der Angaben zu den §§ 46 bis 51 ist eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der bisherigen §§ 46 bis 51 zu den §§ 34 bis 39. Die Änderungen der Angaben zu den §§ 42ff ist eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung der §§ 42ff. Die Änderungen der Angaben zu § 71 und §§ 71b bis 72 ist jeweils eine redaktionelle Folgeänderung der Streichung dieser Paragraphen.

#### **Zu Nummer 3**

##### **Zu Buchstabe a**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es wird eine Begriffsbestimmung für Bioöl aufgenommen. Fettsäuremethylester (FAME) sind Verbindungen aus einer Fettsäure und dem Alkohol Methanol. Ein Gemisch aus FAME, das aus pflanzlichen (z. B. Rapsöl) oder tierischen Fetten (z. B. aus Schmalz) und Methanol gewonnen und als Kraftstoff für Dieselmotoren genutzt wird, wird als Biodiesel bezeichnet. HVO sind Pflanzenöle, die durch eine katalytische Reaktion mit Wasserstoff (Hydrierung) in Kohlenwasserstoffe umgewandelt werden. Durch diesen Prozess werden die Pflanzenöle in ihren Eigenschaften an fossile Kraft- oder Heizstoffe (insbesondere Dieselmotorkraftstoff bzw. Heizöl) angepasst, damit sie diese als Beimischung ergänzen oder auch vollständig ersetzen können.

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Die Zitierung des EU-Rechtsaktes für blauen Wasserstoff ist anzupassen.

##### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Die Zitierung des EU-Rechtsaktes für grünen Wasserstoff ist anzupassen.

##### **Zu Doppelbuchstabe dd**

Die Begriffsbestimmung des orangenen Wasserstoffs entspricht der Begriffsbestimmung im Wärmeplanungsgesetz.

##### **Zu Doppelbuchstabe ee**

Die Begriffsbestimmung des türkisen Wasserstoffs entspricht der Begriffsbestimmung im Wärmeplanungsgesetz.

### **Zu Buchstabe b**

Nach Absatz 3 wird die Biomasse für die Herstellung von Bioöl bestimmt. Darunter fällt Anbaubiomasse im Sinne des § 3 Absatz 24 der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung, Rohstoffe nach Anlagen 1 und 4 der 38. BImSchV sowie sonstige Bioabfälle, die nicht in Anhang IX der Richtlinie (EU) 2023/2413 aufgeführt sind.

Im Absatz 4 wird die Begriffsbestimmung der Biomasse im Sinne des Absatz 2 Nummer 5 aktualisiert. Danach ist Biomasse solche, die unter die Biomasseverordnung vom 21. Juni 2001 (BGBl. I S. 1234), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist, fällt. Davon ist Biomasse, die aus Rohstoffen mit hohem Risiko indirekter Landnutzungsänderung nach Artikel 3 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/807, stammt, ausgenommen. Flüssige Biomasse hat die Anforderungen der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung einzuhalten. Feste Biomasse hat die Anforderungen des Artikels 3 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2023/2413 einzuhalten.

### **Zu Nummer 4**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich jeweils um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

### **Zu Nummer 6**

Die Überprüfungspflichten sind erledigt und können daher gestrichen werden.

### **Zu Nummer 7**

Der bisherige § 9a wird zu § 9.

### **Zu Nummer 8**

Der neue § 9a sieht eine Evaluation vor. Danach werden die Regelungen der Teile 2, 3, 4 und 6 des Gebäudemodernisierungsgesetzes im Jahr 2030 im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor evaluiert und nach Maßgabe der Ergebnisse innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Evaluierung ein Vorschlag für eine Weiterentwicklung der Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor vorlegt.

### **Zu Nummer 9**

### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einfügung der §§ 42ff. Diese Maßgaben sind für neu zu errichtende Gebäude nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 einzuhalten.

### **Zu Buchstabe b**

Mit dem neuen Absatz 4 wird geregelt, dass in einem zu errichtenden Gebäude mit Wohnungen, die vermietet werden, eine Stromdirektheizung nur eingebaut oder aufgestellt werden darf, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um mindestens 45 Prozent unterschreitet.

Im neuen Absatz 5 wird geregelt, dass bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude mit mehr als 4 Metern Raumhöhe, das durch dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizungen beheizt wird, die Anforderungen nach Absatz 2 Nummer 3 nicht erfüllt werden muss. Bei solchen Gebäuden können aus technischen Gründen in der Regel keine erneuerbare Energien-Anlagen eingekoppelt werden.

Mit dem neuen Absatz 6 wird die EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 umgesetzt. Danach können Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der Zentralregierung befinden und Zwecken der nationalen Verteidigung dienen, von den Anforderungen des Gesetzes ausgenommen werden.

#### **Zu Nummer 10**

Es handelt sich jeweils um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

#### **Zu Nummer 11**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

#### **Zu Nummer 12**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung von § 50.

#### **Zu Nummer 13**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51 und der entsprechenden Teil- und Abschnittsüberschriften.

#### **Zu Nummer 14**

Die bisherigen „weggefallenen“ §§ 34 bis 39 sind aus rechtsförmlichen Gründen zu streichen.

#### **Zu Nummer 15**

Mit der Regelung werden die §§ 46 bis 48 zu den neuen §§ 34 bis 36 umnummeriert.

#### **Zu Nummer 16**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung von § 48 zu § 36.

#### **Zu Nummer 17**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

#### **Zu Nummer 18**

Mit der Regelung werden § 50 zu § 39 umnummeriert.

#### **Zu Nummer 19**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Neustrukturierung des Gesetzes.

## **Zu Nummer 20**

Abschnitt 3 ist neu und regelt die Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden. Die neuen Regelungen sind technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher als die früheren, jetzt gestrichenen Vorschriften der §§ 71, 71b-71p. Ziel ist, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO<sub>2</sub>-frei betrieben werden.

## **Zu Nummer 21**

### **Zu § 42 (Grundsatz)**

Beim Austausch der Heizung liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart wieder bei den Eigentümern. § 42 nennt einen technologieoffenen Katalog mit allen möglichen Heizungsoptionen und schafft Offenheit für Innovationen. Neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung können weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Voraussetzung ist, dass diese ab 1.1.2029 einen zu-nehmenden Anteil CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“).

### **Zu § 43 (Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird)**

#### **Absatz 1**

Wird in einem bestehenden Gebäude nach dem Inkrafttreten von § 43 eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, durch eine Anlage mit diesen Brennstoffen ausgetauscht, ist die neue Heizung zu einem aufwachsenden Anteil mit klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan und synthetischem Treibstoff (Bio-Treppe) zu betreiben. Ab 1.1.2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10 Prozent, der weitere Anstieg beträgt ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent. Die künftige Grüngas-/Grünheizölquote, die sich an die Inverkehrbringer von Erdgas und Heizöl richtet und 2028 startet, wird auf die Bio-Treppe angerechnet.

Tarife mit Bio-Anteil werden von den Gas- und Öllieferanten angeboten und können abgeschlossen werden. Der CO<sub>2</sub>-Preis entfällt für diesen klimafreundlichen Brennstoffanteil. Das dämpft die Zusatzkosten dieser Tarife für die Verbraucher. Damit leisten auch Eigentümer, die diese Technologien wählen, ihren Beitrag zum Klimaschutz.

Der Pflicht nach Absatz 1 unterliegen Heizungsanlagen nach § 42 Absatz 2 Nummer 1. Für Wärmepumpen-Hybridheizungen (§ 42 Absatz 2 Nummer 5) und Solarthermie-Hybridheizungen (§ 42 Absatz 2 Nummer 6) gelten die besonderen Regelungen des Absatz 3 beziehungsweise des Absatzes 4.

#### **Absatz 2**

Die Voraussetzung des Absatzes 2 für den Einsatz von Biomethan oder von biogenem Flüssiggas stellt eine reale Beziehung zwischen gebäudefern erzeugtem, über das Gasnetz bezogenem Biogas (Biomethan) oder zwischen Erzeugung und Bezug von biogenem Flüssiggas sicher. Der Nachweis dazu ist über ein Massebilanzverfahren zu führen.

#### **Absatz 3**

Für eine Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung gilt die besondere Regelung des Absatzes 3. Bei einer solchen Heizung greift die Pflicht des Absatzes 1 im Zeitraum vom 1. Januar 2029 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 nicht, wenn die solarthermische Anlage die Vorgabe an die Fläche der Anlage nach Nummer 1 oder Nummer 2 einhält. Wird

durch eine fachkundige Person nach § 88 des Gesetzes nachgewiesen, dass die solarthermische Anlage einen höheren Anteil als 15 Prozent an der von der Solarthermie-Hybridheizung bereitgestellten Wärme erzeugt, greift die Pflicht des Absatzes 1 insoweit auch im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 nicht.

#### **Absatz 4**

Für eine Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung gilt die besondere Regelung des Absatzes 4. Bei einer solchen Heizung greift die Pflicht des Absatzes 1 nicht, wenn der Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung für Raumwärme und Warmwasser bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt. Wird im Fall des Einbaus einer Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung mit der vorstehend beschriebenen Betriebsweise in einem Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen oder in einem Nichtwohngebäude im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 durch eine fachkundige Person nach § 88 des Gesetzes nachgewiesen, dass die Wärmepumpe einen höheren Anteil als 15 Prozent an der von der Wärmepumpen-Hybridheizung bereitgestellten Wärme erzeugt, greift die Pflicht des Absatzes 1 insoweit auch nach dem 31. Dezember 2034 nicht. Für eine Wärmepumpen-Hybridheizung mit anderen Betriebsweisen ist dieser Nachweis bereits ab dem 1. Januar 2029 zu führen.

#### **Zu § 44 (Einbau einer solarthermischen Anlage)**

§ 44 enthält eine technische Anforderung für die Nutzung solarthermischer Anlagen mit Flüssigkeiten als Wärmeträger. Diese Anlagen müssen mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein, solange und soweit die Verwendung einer CE-Kennzeichnung nach Maßgabe eines Durchführungsrechtsaktes auf der Grundlage der Richtlinie 2009/125/EG nicht zwingend vorgeschrieben ist.

#### **Zu § 45 (Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse)**

##### **Absatz 1**

Mit der Neufassung der Regelung zur Nutzung fester Biomasse zu Wärmezwecken geht insbesondere einher, dass auch der Einsatz von der 1. BImSchV (§ 3 Absatz 1 Nummer 6 und 7) als Brennstoff zugelassene Reste aus gestrichenem, lackiertem, beschichtetem oder verleimtem Holz künftig ebenfalls die Anforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes an Heizungsanlagen zur Nutzung fester Biomasse erfüllen.

##### **Absatz 2**

Für eine Biomasse-Hybridheizung, bestehend aus einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung gilt die besondere Regelung des § 45 Absatz 2. Bei einer solchen Heizung greift die Pflicht des Absatzes 1 nicht. Wird im Fall des Einbaus einer Biomasse-Hybridheizung, bestehend aus einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung in einem Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen oder in einem Nichtwohngebäude im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 durch eine fachkundige Person nach § 88 des Gesetzes nachgewiesen, dass die Nutzung fester Biomasse einen höheren Anteil als 15 Prozent an der von der Biomasse-Hybridheizung bereitgestellten Wärme erzeugt, greift die Pflicht des Absatzes 1 insoweit auch nach dem 31. Dezember 2034 nicht.

### **Zu Nummer 22**

Teil 3 wird gestrichen. Die bisherigen §§ 46 bis 51 sind zu den §§ 34 bis 39 unnummeriert worden.

### **Zu Nummer 23**

#### **Zu § 46 (Einbau einer Stromdirektheizung )**

Die Regelung dient dem Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen.

### **Zu Nummer 24**

Es handelt sich jeweils um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

### **Zu Nummer 25**

Es handelt sich um eine Änderung zur Umsetzung des Koalitionsvertrages.

### **Zu Nummer 26**

Es handelt sich um eine Änderung zur Umsetzung des Koalitionsvertrages.

### **Zu Nummer 27**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Umsetzung des Koalitionsvertrages.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Umsetzung des Koalitionsvertrages.

### **Zu Nummer 28**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51.

### **Zu Nummer 29**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51.

### **Zu Nummer 30**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

### **Zu Nummer 31**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72.

Es handelt sich jeweils um eine redaktionelle Änderung zur Umsetzung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

**Zu Nummer 32**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Korrektur eines fehlerhaften Verweises.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der Ummummerierung von § 9a.

**Zu Nummer 33**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und um eine redaktionelle Folgeänderung der Ummummerierung des § 9a zu § 9.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72.

**Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Korrektur eines fehlerhaften Verweises.

**Zu Nummer 34**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Ummummerierung der §§ 46 bis 51.

**Zu Nummer 35**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Ummummerierung der §§ 46 bis 51.

**Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Ummummerierung der §§ 46 bis 51.

**Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zum Nachweis der erfüllten Anforderungen nach § 43 Absatz 1 und 2 und § 45 Nummer 2 und 3.

**Zu Nummer 36**

**Zu Buchstabe a**

**Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

**Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Streichung des § 71.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71. In Satz 1 werden die Nummern 3 und 6 gestrichen. Die bisherige Nummer 4 wird zur Nummer 3. Die bisherige Nummer 5 wird zur Nummer 4 und dabei geändert infolge der Einfügung von § 45 Nummer 1. Satz 3 wird gestrichen.

**Zu Doppelbuchstabe aa**

**Zu Nummer 37**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

**Zu Nummer 38**

Die Innovationsklausel wird verlängert. In Absatz 1 und 2 werden zudem redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51 vorgenommen. In Absatz 4 wird eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung in § 107 vorgenommen.

**Zu Nummer 39**

**Zu Buchstabe a**

**Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51.

**Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51.

**Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

**Zu Buchstabe d**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Streichung von Absatz 3.

## **Zu Nummer 40**

### **Zu § 108 (Bußgeldvorschriften)**

#### **Zu Absatz 1**

#### **Zu Nummer 1**

Nummer 1 entspricht der geltenden Nummer 1.

#### **Zu Nummer 2**

Nummer 2 entspricht der geltenden Nummer 2, wobei die Bezeichnung der Regelung durch die Umnummerierung angepasst wurde.

#### **Zu Nummer 3**

Nummer 3 entspricht der geltenden Nummer 3, wobei die Bezeichnung der Regelung durch die Umnummerierung angepasst wurde.

#### **Zu Nummer 4**

In Nummer 4 wird ein neuer Bußgeldtatbestand für § 43 Absatz 1 eingefügt.

#### **Zu Nummer 5**

In Nummer 5 wird ein neuer Bußgeldtatbestand für § 43 Absatz 3 eingefügt. Die Nutzung einer solarthermischen Anlage nach Absatz 3 Satz 1 sind die Anforderungen nach Satz 2 Nummer 1 oder Nummer 2, auch jeweils in Verbindung mit Satz 3 zu erfüllen.

#### **Zu Nummer 6**

In Nummer 5 wird ein neuer Bußgeldtatbestand für § 43 Absatz 4 eingefügt. Bei Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung sind die Anforderungen nach Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2 oder Satz 3, zu erfüllen.

#### **Zu Nummer 7**

In Nummer 7 wird ein neuer Bußgeldtatbestand für § 45 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 2 eingeführt. Bei Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse sind die Anforderungen nach Nummer 1 und Nummer 2 einzuhalten.

#### **Zu Nummer 8**

In Nummer 8 wird ein neuer Bußgeldtatbestand für § 46 eingefügt. Bei Einbau einer Stromdirektheizung sind die Anforderungen nach § 46 einzuhalten.

#### **Zu Nummer 9**

Nummer 9 entspricht der geltenden Nummer 4.

#### **Zu Nummer 10**

Nummer 10 entspricht der geltenden Nummer 5.

#### **Zu Nummer 11**

Nummer 11 entspricht der geltenden Nummer 6.

**Zu Nummer 12**

Nummer 12 entspricht der geltenden Nummer 7.

**Zu Nummer 13**

Nummer 13 entspricht der geltenden Nummer 8.

**Zu Nummer 14**

Nummer 14 entspricht der geltenden Nummer 9.

**Zu Nummer 15**

Nummer 15 entspricht der geltenden Nummer 10.

**Zu Nummer 16**

Nummer 16 entspricht der geltenden Nummer 11.

**Zu Nummer 17**

Nummer 17 entspricht der geltenden Nummer 14.

**Zu Nummer 18**

Nummer 18 entspricht der geltenden Nummer 21.

**Zu Nummer 19**

Nummer 19 entspricht der geltenden Nummer 22.

**Zu Nummer 20**

Nummer 20 entspricht der geltenden Nummer 23.

**Zu Nummer 21**

Nummer 21 entspricht der geltenden Nummer 24.

**Zu Nummer 22**

Nummer 22 entspricht der geltenden Nummer 25.

**Zu Nummer 23**

Nummer 23 entspricht der geltenden Nummer 26.

**Zu Nummer 24**

Nummer 24 entspricht der geltenden Nummer 27.

**Zu Nummer 25**

Nummer 25 entspricht der geltenden Nummer 28.

### **Zu Nummer 26**

Nummer 26 entspricht der geltenden Nummer 29, wobei auf § 96 in der Fassung von Artikel 1 Bezug genommen wird.

### **Zu Nummer 27**

Nummer 27 entspricht der geltenden Nummer 31.

### **Zu Nummer 28**

Nummer 28 entspricht der geltenden Nummer 32.

### **Zu Absatz 2**

Mit der Änderung wird die Bußgeldhöhe für die Ordnungswidrigkeit für die neu eingefügten Tatbestände festgelegt. Zudem werden die neuen Nummerierungen in Absatz 1 für Absatz 2 nachgezogen.

### **Zu Nummer 41**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71.

### **Zu Nummer 42**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung des § 48 zu § 36.

## **Zu Artikel 2 (Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes)**

### **Zu Nummer 1**

Durch Anpassungen im Gesetz wird infolgedessen auch die Inhaltsübersicht angepasst. Folgende Änderungen sind erfolgt: eine redaktionelle Änderung des § 31, eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung der §§ 40f, eine redaktionelle Folgeänderung der neuen Struktur des Gesetzes durch die Umnummerierung des bisherigen § 71a zu § 56, eine redaktionelle Folgeänderung der Verschiebung des bisherigen § 73 zu § 69, eine redaktionelle Änderung der Bezeichnung der §§ 81 und 82 sowie des § 86, eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung von § 88a bis § 88c, eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung des neuen § 106, was sich infolgedessen auch in der Teilüberschrift widerspiegelt, eine redaktionelle Folgeänderung der Streichung von § 114, eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung der Anlage 2a und der Streichung der Anlage 5, eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung von Anlage 10a.

### **Zu Nummer 2**

#### **Zu Buchstabe a**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es wird eine Begriffsbestimmung für die Bilanzbezugsfläche eingeführt. Für die angewandte Ökobilanzierung (Lebenszyklusbetrachtung) ist eine Bezugsfläche unabhängig deren Beheizung oder Kühlung erforderlich, da auch unbeheizte Gebäudeteile (zum Beispiel Kellerräume oder Tiefgaragen) zu den Lebenszyklus-Emissionen beitragen und gemäß EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 zu berücksichtigen sind.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Doppelbuchstabe dd**

Die Regelung dient der Umsetzung von Artikel 19 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Doppelbuchstabe ee**

Die Streichung der bisherigen Begriffsbestimmung stellt eine redaktionelle Folgeänderung zur Nummer 8 dar.

Die bisherige Nummer 9a wird daher zur Nummer 9. In der neuen Nummer 9 dient die Änderung der des Gebäudenetzes der Klarstellung, dass entsprechend des Wärmeplanungsgesetzes solche Gebäudenetze, die überwiegend Wärme für industrielle oder gewerbliche Prozesse erzeugen, nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen.

Die bisherige Nummer 10a wird daher zur Nummer 10. Die Regelung der neuen Nummer 10 dient der Umsetzung von Artikel 2 Nummer 6 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275. Die Begriffsbestimmung ändert Elektrizitätserzeugung in Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie

### **Zu Doppelbuchstabe ff**

Die Regelung dient der Umsetzung von Artikel 5 Absatz 3 Buchstabe e der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275.

### **Zu Doppelbuchstabe gg**

Es wird eine Begriffsbestimmung für die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen in Nummer 18a eingeführt, die sich an Artikel 2 Nummer 24 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 orientiert.

Es wird eine Begriffsbestimmung für das Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial in Nummer 18b eingeführt, die sich an Artikel 2 Nummer 25 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 orientiert.

### **Zu Doppelbuchstabe hh**

Die Streichung stellt eine Folgeregelung der geänderten Begriffsbestimmung für die „Nutzfläche“ in Nummer 26 dar.

### **Zu Doppelbuchstabe ii**

Die Begriffsbestimmung der Nutzfläche wird aktualisiert, ohne dass sich dabei materielle Veränderungen ergeben. Diese Nutzfläche ist die Nettoraumfläche gemäß DIN 277: 2021-08, die beheizt oder gekühlt wird.

## **Zu Doppelbuchstabe jj**

Die Begriffsbestimmung der unvermeidbaren Abwärme wird an die Begriffsbestimmung des Wärmeplanungsgesetzes angeglichen.

## **Zu Nummer 3**

Die Überprüfungspflicht des bisherigen Absatz 5 ist erledigt und kann daher gestrichen werden.

Für die Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen wird ein neuer Absatz 5 eingefügt. Der Absatz beschreibt die Regeln der Technik zur Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen. Hiermit werden die Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 insbesondere des Artikels 7 Absatz 2 zur Berechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials in nationales Recht umgesetzt.

In Satz 1 und 2 wird dargestellt auf welcher Grundlage die Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen erfolgt und in welcher Einheit diese angegeben werden sollen. Die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen werden auf der Grundlage des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials ermittelt und als dieses angegeben.

Nach den Sätzen 3 und 4 werden die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen auf der Grundlage einer angewandten Ökobilanzierung ermittelt. Die Ermittlung erfolgt hierbei nach den Bilanzierungsregeln und Vorgaben der DIN SPEC 91606: 2026-07 „Angewandte Ökobilanzierung für Bauwerke - Datengrundlagen, Regeln und Ergebnisdarstellung – Gebäude“. Diese DIN SPEC ergänzt und konkretisiert die Inhalte der DIN EN 15978: 2026 für die angewandte Ökobilanzierung zur Anwendung in Deutschland und berücksichtigt zudem die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 zur nationalen Berechnung von Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus von Gebäuden. Anhang A zur DIN SPEC 91606: 2026-07 beschreibt konkret die Bilanzierung der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes mit dem Status „wie gebaut“ innerhalb der definierten Systemgrenzen des Gebäude- und Lebenszyklusmodells und des festgelegten Bilanzierungszeitraums zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes.

In Satz 5 wird auf die erforderlichen Datengrundlagen für die angewandte Ökobilanzierung verwiesen. Für die Bilanzierung werden Ökobilanzdaten zu Bauprodukten, Baustellenprozesse und Energiedienstleistungen sowie Daten zu rechnerischen Nutzungsdauern und zur Anzahl von Ersatzmaßnahmen benötigt. Die entsprechenden Daten beziehungsweise deren Quellen sowie zugehörige Arbeitshilfen werden nach Vorgaben des Anhangs der Delegierten Verordnung (EU) C(2025) 8723 zur Änderung des Anhangs III der Richtlinie 2024/1275/EU als Grundlage für die Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen im Bundesanzeiger durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bekannt gemacht.

Benötigte Daten für die angewandte Ökobilanzierung in der nationalen Referenzdatenbank werden über eine zentrale digitale Plattform des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestellt. Für diesen Zweck wird derzeit die Plattform ÖKOBAUDAT bereitgestellt.

## **Zu Nummer 4**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN 4108-3: 2024-03 umgestellt.

## **Zu Nummer 5**

Der Verweis wird in den Absätzen 2 bis 5 jeweils auf die aktuelle DIN 4108-2: 2026-05 umgestellt.

## **Zu Nummer 6**

### **Zu Buchstabe a**

Nach Artikel 4 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275 sind für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Primärenergiefaktoren mit einem Primärenergiefaktor zu beschreiben. In diesem Zusammenhang wird das Referenzgebäude als baubares Referenzgebäude beschrieben, so dass der Faktor von 0,55 zu streichen ist.

Im Zusammenspiel mit der Anlage 1 ergibt sich für das neu zu errichtende Wohngebäude als Niedrigstenergiegebäude durch die Umstellung des Referenzgebäudes als baubare Referenz keine Niveauveränderung.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Streichung von § 25 Absatz 3 und des § 31.

## **Zu Nummer 7**

Nach Artikel 4 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275 sind für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Primärenergiefaktoren mit einem Primärenergiefaktor zu beschreiben. In diesem Zusammenhang wird das Referenzgebäude als baubares Referenzgebäude beschrieben, so dass der Faktor von 0,55 zu streichen ist.

Im Zusammenspiel mit der Anlage 2 ergibt sich für das neu zu errichtende Nichtwohngebäude als Niedrigstenergiegebäude durch die Umstellung des Referenzgebäudes als baubare Referenz keine Niveauveränderung.

## **Zu Nummer 8**

### **Zu Buchstabe a**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Buchstabe b**

Mit Ablauf der Frist sind die in Absatz 2 der geltenden Fassung genannten technischen Normen nicht mehr anzuwenden gewesen. Die Normen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Mit der DIN/TS 18599: 2025-10 steht eine geeignete Nachfolgenorm zur Verfügung.

Die neue Regelung des Absatzes 2 folgt daraus, dass bei gemischt genutzten Gebäuden nur noch ein Nachweis geführt wird, was eine Vereinfachung darstellt. Dabei sind neben den Wohnzwecken dienenden Anteilen auch die Nichtwohnanteile mit den in der DIN/TS 18599:2025-10 definierten Vorgaben zu berücksichtigten.

### **Zu Buchstabe c**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt. Zudem wird klargestellt, dass mit solarer Strahlungsenergie nur Solarthermie gemeint ist.

### **Zu Buchstabe d**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Buchstabe e**

Die Änderung stellt eine Folgeänderung der Streichung des bisherigen Absatzes 2 dar. Darüber hinaus werden die Verweise auf die aktuellen DIN/TS 18599:2025-10, DIN 4108-4:2020-11 und DIN EN ISO 6946-2018-03 umgestellt.

### **Zu Nummer 9**

#### **Zu Buchstabe a**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

#### **Zu Buchstabe b**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

#### **Zu Buchstabe c**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

#### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 10**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz nach EU-Gebäuderichtlinie stellt auf die Primärenergie ab, die nicht nur den Einsatz des nicht erneuerbaren Anteils der Primärenergieträger, sondern auch den erneuerbaren Anteil bewertet. Dementsprechend ist § 22 zu aktualisieren. Für Absatz 1 Nummer 1 und 2, dem bisherigen § 22 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a und b ergeben sich im Wesentlichen keine Änderung für den Wert, da es sich um gebäudenah erzeugte flüssige oder gasförmige Biomasse handelt, so dass keine Effekte durch Herstellung, Transport, Vertrieb etc. zum Tragen kommen.

In Absatz 2 wird die bisherige Regelung des Absatzes 1 Nummer 2 Buchstabe c und d überführt. Die Buchstaben a und b werden damit gestrichen, sie haben keine Relevanz mehr. In Absatz 3 wird die geltende Regelung des Absatzes 1 Nummer 3 Buchstabe c überführt, hier haben die bisherigen Regelungen in Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a und b keine Relevanz mehr. Das gleiche gilt für den bisherige Nummer 3 Satz 3 und für die gesamte Nummer 4.

#### **Zu Buchstabe b**

Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 4. Im neuen Absatz 4 wird geregelt, welcher Primärenergiefaktor zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs verwendet werden kann, wenn ein zu errichtendes Gebäude mit Fernwärme versorgt wird. Fernwärme erhält einen Primärenergiefaktor in Anlage 4. Die bisherige Regelung für Großwärmepumpen kann demgemäß entfallen. Die Verwendung eines vom

Fernwärmeversorgungsunternehmen ermittelten Primärenergiefaktors erfolgt mit der in der DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Carnot-Methode.

#### **Zu Buchstabe c**

Die Regelung des bisherigen Absatzes 3 wird zu Absatz 5. Mit der Festlegung eines Primärenergiefaktors für Fernwärme in Anlage 4 wird im neuen Absatz 5 geregelt, dass dieser Anwendung findet, soweit das Fernwärmeversorgungsunternehmen nicht einen Primärenergiefaktor ermittelt und veröffentlicht hat.

Die Streichung des bisherigen Absatzes 4 stellt eine Folgeänderung der Änderungen der Primärenergiefaktoren dar. Die Maßgabe des Absatzes 5 ist mit der Regelung im neuen Absatz 4, der auf die in der DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Carnot-Methode Bezug nimmt, erfüllt.

#### **Zu Nummer 11**

§ 23 Absatz 1 enthält eine Folgeregelung zur Streichung des bisherigen § 20 Absatz 2 dar. Zudem wird klargestellt, dass der Abzug bereits auf Ebene der Endenergie erfolgt. In Absatz 2 werden die Verweise auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

In § 24 werden die Verweise auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

#### **Zu Nummer 12**

##### **Zu Buchstabe a**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Streichung von § 20 Absatz 2. Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Streichung von § 20 Absatz 2.

##### **Zu Buchstabe c**

Absatz 3 kann gestrichen werden, da die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung entfallen ist. Es ist in der normativen Berechnung bereits eindeutig festgelegt, wie der Wert in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße zu ermitteln ist.

##### **Zu Buchstabe d**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

##### **Zu Buchstabe e**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

##### **Zu Buchstabe f**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Buchstabe g**

Die Verweise werden in den Absätzen 7 und 8 jeweils wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Buchstabe h**

Die Ergänzung des Normbezugs zu DIN/TS 18599-2:2025-10 Anhang F anzuwenden dient der Klarstellung, denn der Begriff Transmissionswärmeverlust könnte ansonsten noch nach der grundsätzlich nicht mehr anwendbaren DIN V 4108-6 berechnet werden. Im Weiteren wird der Verweis auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt. Es handelt sich zudem um eine Folgeänderung der Streichung von § 20 Absatz 2.

### **Zu Buchstabe i**

Mit Änderung der Begriffsbestimmung der Nutzfläche kann Absatz 10 entfallen.

### **Zu Buchstabe j**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 13**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Streichung von § 20 Absatz 2.

### **Zu Nummer 14**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 15**

### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Streichung von § 20 Absatz 2.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Änderung der Begriffsbestimmung für die Nutzfläche.

### **Zu Nummer 16**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 17**

### **Zu § 31 (Vereinfachtes Nachweisverfahren für zu errichtende Wohngebäude und Nichtwohngebäude)**

Das vereinfachte Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude soll weiter vereinfacht und der Anwendungsbereich auf zu errichtende kleine Nichtwohngebäude ausgeweitet werden. Die zur Umsetzung erforderlichen Untersuchungen bezüglich Festlegung der Anwendungsvoraussetzungen und Zuweisung der im Energieausweis zu verwendenden Kennwerte waren zum Zeitpunkt des Gesetzentwurfs noch nicht abgeschlossen. Um eine zum Gesetzgebungsverfahren nachgelagerte Umsetzung zu ermöglichen, werden die bisher in Anlage 5 GEG definierten Anwendungsvoraussetzungen zukünftig gemeinsam mit den bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens in

Energieausweisen zu verwendenden Angaben in einer Bekanntmachung geregelt, die das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Bundesanzeiger bekannt macht. Die Festschreibung der Anwendungsvoraussetzungen und der im Energieausweis zu verwendenden Kennwerte erfolgte bereits in der EnEV 2013 über die Veröffentlichung einer Bekanntmachung.

Das vereinfachte Nachweisverfahren dient der Vereinfachung der Planung neuer Gebäude und trägt zur leichteren Vollziehbarkeit des GModG bei. Wird ein Neubau in Übereinstimmung mit einem konkreten, amtlich näher definierten und berechneten Modellgebäudetyp errichtet und hält er auch die für dieses Modellgebäude festgelegten allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen ein, wird unwiderleglich vermutet, dass der Neubau die Anforderungen des § 10 Absatz 2 einhält, ohne dass eine individuelle Berechnung des Neubaus erforderlich wäre. Das Absehen von der konkret-individuellen Berechnung setzt voraus, dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bestimmte Modellgebäude mit verschiedenen Ausstattungsvarianten und Anwendungsvoraussetzungen ermittelt, ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des § 10 Absatz 2 sowie die ihnen zugeordneten energetischen Kennwerte für den Energiebedarfsausweis festgestellt und diese Informationen amtlich bekannt gemacht hat.

### **Zu § 32 (Vereinfachtes Berechnungsverfahren für ein zu errichtendes Nichtwohngebäude)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Änderung der Begriffsbestimmung für die Nutzfläche. Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 18**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN 4108-2: 2026-05 umgestellt.

### **Zu Nummer 19**

Im neuen § 36 (bisher § 48) wird die Pflichtberatung und die entsprechende Hinweispflicht nach den Sätzen 3 und 4 gestrichen.

### **Zu Nummer 20**

In Nummer 19 wird § 37 (bisher § 49) geändert.

### **Zu Buchstabe a**

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es werden die Verweise auf die aktuelle DIN 4108-4:2020-11 und DIN EN ISO 6946-2018-03 umgestellt.

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Es wird der Verweis auf die aktuelle DIN 4108-4:2020-11 umgestellt.

## **Zu Buchstabe b**

Es werden die Verweise auf die aktuelle DIN 4108-4:2020-11 und DIN EN ISO 6946-2018-03 umgestellt.

## **Zu Nummer 21**

Aufgrund der Umstellung des Referenzverfahrens auf eine baubare Referenz ist infolgedessen auch die Bezugnahme im bisherigen § 50 (§ 38 neu) anzupassen. Des Weiteren sind infolge der geänderten Begriffsbestimmung zur Nutzfläche die bisherigen spezifischen Formulierungen Gebäudenutzfläche und Nettonutzfläche anzupassen.

Die Änderung in Absatz 1 Nummer 1 nimmt Bezug auf die Anlage 1, die für Neubauten anzuwenden ist. Nach Anlage 1 Nummer 6 wird nunmehr eine technologieneutrale Referenzwärmeerzeugung mit einem Gesamtprimärfaktor bis 31.12.2029  $fp_{tot} = 0,75$  und ab 1.1.2030  $fp_{tot} = 0,70$  festgelegt. Diese Werte zugrunde gelegt, verändern sich daher bei einem gleichbleibenden Niveau für die energetische Bewertung eines Bestandsgebäudes die Werte in § 38 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a. Die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf gelten als erfüllt, wenn bis zum 31. Dezember 2029 der Wert, der sich nach Anlage 1 ergibt, nicht mehr als um 50%, und gemäß Nummer 3 Buchstabe a ab dem 1. Januar 2030 nicht mehr als um das 60% überschritten wird.

Nummer 2 richtet sich an bestehende Nichtwohngebäude. Hier wird auf Anlage 2 Bezug genommen, die für Neubauten anzuwenden ist. Nach der geänderten Anlage 2 wird in Nummer 4.1 nunmehr eine technologieneutrale Referenzwärmeerzeugung mit einem Gesamtprimärfaktor für neue Nichtwohngebäude bis 31.12.2029  $fp_{tot} = 0,75$ , neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt ab 1.1.2028  $fp_{tot} = 0,70$  und für neue Nichtwohngebäude ab 1.1.2030  $fp_{tot} = 0,70$  festgelegt. Diese Werte zugrunde gelegt, verändern sich daher bei einem gleichbleibenden Niveau für die energetische Bewertung eines Bestandsgebäudes die Werte in § 38 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a. Die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf gelten als erfüllt, wenn bis zum 31. Dezember 2029 der Wert, der sich nach Anlage 1 ergibt, nicht mehr als um 50%, und gemäß Nummer 4 Buchstabe a ab dem 1. Januar 2030 nicht mehr als um 60% überschritten wird.

Nach Nummer 5 wird für bestehende Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt der Bezug auf eine Referenz nach Anlage 2a festgelegt. Für diese wird bereits ab Inkrafttreten ein Referenzwärmeerzeuger mit einem  $fp_{tot} = 0,70$  festgelegt.

## **Zu Nummer 22**

### **§ 40 Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude**

Mit den Vorschriften des § 40, die Renovierungsanforderungen an Nichtwohngebäude regeln, wird Artikel 9 Absatz 1 der EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt. Die Gebäuderichtlinie verlangt, dass Nichtwohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz bis 2030 beziehungsweise bis 2033 renoviert werden.

#### **Absatz 1 und Absatz 2**

Für die Renovierungsanforderungen an Nichtwohngebäude gilt, dass die statistische Anzahl der Nichtwohngebäude im Jahr 2020 die Grundgesamtheit der aufgrund dieser Vorgabe zu erfassenden Nichtwohngebäude darstellt und daraus die Anforderung an die energetisch schlechtesten 16% (2030) bzw. 26% (2033) abgeleitet wird. Um der sehr großen Vielfalt an Nichtwohngebäuden gerecht zu werden und das Wirtschaftlichkeitsgebot bei Renovierungspflichten abbilden zu können, wird unter Nutzung des in Deutschland seit

2009 etablierten Referenzgebäudeverfahrens gebäudeindividuell bestimmt, welche Nichtwohngebäude unter die Renovierungspflicht fallen. Konkrete Renovierungsmaßnahmen werden nicht vorgegeben. Der Eigentümer kann die Maßnahmen ergreifen, die in seinem Fall am besten und wirtschaftlich umsetzbar sind.

### **Absatz 3**

Die europäischen Vorgaben werden so umgesetzt, dass der bürokratische Aufwand für die betroffenen Eigentümer so gering wie möglich ist. Dazu gehört, energetische Eigenschaften zu bestimmen, bei deren Vorliegen von vorneherein klar ist, dass ein Nichtwohngebäude nicht unter die Renovierungspflicht fällt.

Das trifft auf Nichtwohngebäude zu,

- 1) die entsprechend der „Dritten Wärmeschutzverordnung“ errichtet worden sind,
- 2) die zwar vor der „Dritten Wärmeschutzverordnung“ errichtet, aber nachweislich auf das energetische Anforderungsniveau dieser Verordnung gebracht worden sind,
- 3) die eine Heizungsanlage nutzen, die die bereitgestellte Wärme überwiegend mit Biomasse oder einer Wärmepumpe erzeugt, oder
- 4) die mit Fernwärme versorgt werden.

### **Absatz 4**

Artikel 9 der Gebäuderichtlinie legt einen Katalog mit Ausnahmen von der Renovierungspflicht für Nichtwohngebäude fest. Dieser Spielraum wird vollständig genutzt und die möglichen Ausnahmen in Absatz 4 umgesetzt, soweit sich Ausnahmen nicht bereits aus § 2 des Gesetzes ergeben.

Die Ausnahme nach Nummer 1 Buchstabe a bis d geht auf Artikel 9 Absatz 1 Unterabsatz 8 der Gebäuderichtlinie zurück. Diese Regelung erlaubt Ausnahmen, um individuelle Gegebenheiten bei einem Nichtwohngebäude zu berücksichtigen. Die Nummern 2 bis 5 gehen auf Artikel 9 Absatz 6 und Nummer 6 auf Artikel 5 Absatz 3 Buchstabe a der Gebäuderichtlinie zurück.

## **§ 41 Nachweis zur Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden**

Um den bürokratischen Aufwand für Gebäudeeigentümer so gering wie möglich zu halten, werden auch die Nachweispflichten einfach und praktikabel ausgestaltet. Die Einhaltung der Anforderungen nach § 40 Absatz 1 kann anhand eines Energieausweises oder in anderer geeigneter Weise erfolgen. Die Einführung der Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude begründet keinen neuen Anlass für die verpflichtende Ausstellung eines Energieausweises. Liegt ein Energiebedarfsausweis vor, der vor dem Inkrafttreten von § 40 und § 41 ausgestellt worden ist, kann dieser als Nachweis unter den Voraussetzungen von Satz 2 verwendet werden.

### **Zu Nummer 23**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung in § 22.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung in § 22.

### **Zu Nummer 24**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung des § 56 (bisheriger § 71a).

### **Zu Nummer 25**

Mit der Regelung wird Artikel 13 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) umgesetzt.

In Absatz 1 werden die Vorgaben von Artikel 13 Absatz 9 umgesetzt. In bestehenden Nichtwohngebäuden sind für Heizungsanlagen, Klimaanlage, kombinierte Raumheizungsanlagen und Lüftungsanlagen oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen von mehr als 70 kW mit einem Gebäudeautomations- und -steuerungssystem auszustatten.

In Absatz 2 wird geregelt, wozu das Gebäudeautomations- und -steuerungssystem in der Lage sein muss. Es muss den Energieverbrauch kontinuierlich überwachen, protokollieren, analysieren und dessen Anpassung ermöglichen, Benchmarks in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufstellen, Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen erkennen und den Betreiber über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz informieren, die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglichen und gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern und die Raumklimaqualität überwachen. Raumklimaqualität ist das Ergebnis einer Bewertung der Bedingungen im Inneren eines Gebäudes, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer beeinflusst. Die Bewertung erfasst insbesondere Parameter wie Temperatur, Feuchtigkeit, den Luftwechsel und das Vorhandensein von Kontaminanten. Im Fall von Arbeitsstätten liegen Technische Regeln für Arbeitsstätten vor.

Absatz 3 sieht Regelungen für neu zu errichtende Nichtwohngebäude vor. Die bisherige Regelung des Automationsgrads B für Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 290 kW wird fortgeführt. Für Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW wird die Vorgabe zum Automationsgrad C gemäß Anlage 2 fortgeführt.

Absatz 4 regelt, dass Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der Zentralregierung befinden und den Zwecken der nationalen Verteidigung dienen, von den Anforderungen der Absätze 1 bis 3 ausgenommen werden.

Absatz 5 stellt eine Übergangsregelung für bereits vor dem Inkrafttreten vorgenommene Maßnahmen dar, die noch nicht den Anforderungen des Absatzes 2 entsprechen. In diesem Fall kann die Anforderungen nach dem 31.12.2029 vorgenommen werden.

### **Zu Nummer 26**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügung des § 56 und dem neuen Abschnitt 1.

### **Zu Nummer 27**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung des Absatzes 1 Satzes 2 dient der Klarstellung und einer sprachlichen Angleichung an Satz 1, denn § 60b erfasst eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die keine Wärmepumpe ist.

### **Zu Buchstabe b**

Die Streichung dient der Klarstellung. Die Überprüfung ist eine einmalige Verpflichtung.

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung des unnummerierten § 71a.

### **Zu Buchstabe d**

Die Änderung in Satz 1 des neuen Absatzes 6 dient der Klarstellung, denn § 60b erfasst eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die keine Wärmepumpe ist.

### **Zu Nummer 28**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

### **Zu Nummer 29**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung des neu eingefügten Abschnitts 1.

### **Zu Nummer 30**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Änderung der Begriffsbestimmung für die Nutzfläche.

### **Zu Nummer 31**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 32**

§ 73 beinhaltet eine Ausnahmeregelung zu § 69. Die Ausnahmeregelung wird in § 69 ohne Änderungen als neue Absätze 3 und 4 geregelt. Infolgedessen kann § 73 gestrichen werden.

### **Zu Nummer 33**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

### **Zu Nummer 34**

§ 71a wird zu § 56, daher kann § 71a gestrichen werden.

### **Zu Nummer 35**

§ 73 kann gestrichen werden, da der Regelungsinhalt ohne Änderungen in § 69 als neue Absätze 3 und 4 verschoben wird.

### **Zu Nummer 36**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung des neu eingefügten Abschnitts 1.

### **Zu Nummer 37**

#### **Zu Buchstabe a**

In Absatz 1 werden Lüftungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW erfasst. Damit wird Artikel 23 Absatz 1 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 umgesetzt.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der geänderten Begriffsbestimmung „Nutzfläche“.

#### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung des § 71a zu § 56 und zugleich der Korrektur eines fehlerhaften Verweises. Die Regelung des § 71a Absatz 5 nach BT-Drs. 20/6875 wurde im parlamentarischen Verfahren zu § 71a Absatz 2 geändert. Darauf nimmt die Regelung weiterhin Bezug.

#### **Zu Buchstabe d**

Absatz 5 regelt, dass Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der Zentralregierung befinden und den Zwecken der nationalen Verteidigung dienen, von den Anforderungen des Absatzes 1 ausgenommen werden.

### **Zu Nummer 38**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 74 Absatz 1.

### **Zu Nummer 39**

In § 76 wird Artikel 23 Absatz 3 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 umgesetzt. Dabei sind die in Absatz 1 und Absatz 2 enthaltenen Übergangsregelungen notwendig, weil die Verpflichtung sofort wirksam wird und an der Inbetriebnahme der Anlage anknüpft.

### **Zu Nummer 40**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung dient der Umsetzung von Artikel 19 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275.

#### **Zu Buchstabe b**

Die Anpassung dient der Vereinfachung. Energieausweise werden weiterhin für ein Gebäude ausgestellt. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein gemischt genutztes Gebäude sind § 3 Absatz Nummer 23 und § 3 Absatz 1 Nummer 33 ausschlaggebend. Wird ein Gebäude überwiegend zum Wohnen genutzt, wird es als Wohngebäude behandelt. Ansonsten liegt ein Nichtwohngebäude vor.

Es handelt sich zudem um die Umsetzung von Artikel 20 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275.

#### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um die redaktionelle Korrektur eines unvollständigen Verweises. Die Ausnahme für Baudenkmäler wurde in der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 gestrichen. Absatz 4 regelt zudem, dass Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der

Zentralregierung befinden und den Zwecken der nationalen Verteidigung dienen, von den Anforderungen ausgenommen werden.

#### **Zu Nummer 41**

Die Anpassung von § 80 beruht auf der Umsetzung von Artikel 19 und 20 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275.

In Absatz 2 dienen die Änderungen der Klarstellung des anzuwendenden Verfahrens.

In Absatz 3 und 5 dient die Ergänzung der Umsetzung von Artikel 20 Absatz 1 Buchstabe a der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

In Absatz 4 wird das informatorische Beratungsgespräch gestrichen. Dies dient der Entbürokratisierung.

Nach Absatz 6 wird festgelegt, dass für die dort genannten Nichtwohngebäude für neu auszustellende Ausweise nur solche Ausweise auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 auszustellen sind.

Die Ergänzung in Absatz 8 dient der Umsetzung von Artikel 21 Absatz 3 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

#### **Zu § 80 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen)**

##### **Zu Absatz 8**

##### **Zu § 81 (Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung)**

Die Überschrift wird auf einen Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung angepasst. Entsprechende Änderung erfolgt in Absatz 1 und 2.

Die Streichung von Satz 2 stellt eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung des § 31 dar.

##### **Zu § 82 (Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs)**

##### **Zu Absatz 1**

Nach Absatz 1 ist der Anwendungsbereich von § 82 auf Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, beschränkt. Des Weiteren wird Artikel 19 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 umgesetzt. Satz 2 setzt Anhang I Nummer 1 Satz 5 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 um, wonach der Energieverbrauch zwischen den Energieträgern differenziert mindestens monatlich erfasst werden muss.

##### **Zu Absatz 2**

Die Änderungen in Absatz 2 Satz 1 und 3 dienen der Anpassung an Anhang V der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275. Die Vereinfachung für den Zweck der Erstellung von Energieausweisen für Wohngebäude bleibt mit neuem Bezug auf die Nutzfläche erhalten. Der bisherige Absatz 2 Satz 5 kann entfallen, da Energieausweise nach Artikel 82 zukünftig nur noch für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, erstellt werden.

##### **Zu Absatz 3**

In Absatz 3 wird weiterhin die Witterungsbereinigung geregelt. Dabei sind längere Leerstände und das Verhalten der Nutzenden weiterhin angemessen zu berücksichtigen.

#### **Zu Absatz 4**

Absatz 4 überführt im Wesentlichen den bisherigen Absatz 4.

#### **Zu Absatz 5**

Absatz 5 regelt die Berechnung des Primärenergieverbrauchs.

#### **Zu § 83 (Ermittlung und Bereitstellung von Daten)**

§ 83 wird soweit erforderlich in Umsetzung von Artikel 19 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 angepasst. Zudem erfolgen redaktionelle Anpassungen der Umnummerierung von § 50 zu § 38.

#### **Zu Nummer 42**

§ 84 Absatz 1 dient der Umsetzung von Artikel 19 Absätze 7 bis 9 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

#### **Zu Nummer 43**

#### **Zu § 85 (Angaben im Energieausweis)**

#### **Zu Absatz 1**

Die Änderung in § 85 dient insbesondere der Umsetzung von Anhang V der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275. Die in Anhang V Nummer 1 genannten Angaben werden als Pflichtangaben aufgenommen.

#### **Zu Nummer 1**

Nummer 1 entspricht der geltenden Nummer 1.

#### **Zu Nummer 2**

Nummer 2 entspricht der geltenden Nummer 2.

#### **Zu Nummer 3**

Nummer 3 entspricht der geltenden Nummer 3 und der geltenden Nummer 20, wobei es genügt, die Firma des Ausstellers und das Ausstellungsdatum anzugeben.

#### **Zu Nummer 4**

Nummer 4 entspricht der geltenden Nummer 4.

#### **Zu Nummer 5**

Nummer 5 entspricht der geltenden Nummer 5.

#### **Zu Nummer 6**

Nummer 6 entspricht der geltenden Nummer 6.

#### **Zu Nummer 7**

Nummer 7 entspricht der geltenden Nummer 7.

### **Zu Nummer 8**

Nummer 8 entspricht der geltenden Nummer 8.

### **Zu Nummer 9**

Nummer 9 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 1 a der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 10**

Nummer 10 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 1 b der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 11**

Nummer 11 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 1 c der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 12**

Nummer 12 entspricht der geltenden Nummer 10.

### **Zu Nummer 13**

Nummer 13 entspricht der geltenden Nummer 11.

### **Zu Nummer 14**

Nummer 14 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 1 d der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 15**

Nummer 15 entspricht der geltenden Nummer 12, wobei auch eine Berücksichtigung von Nichtwohngebäuden mit Wohnraum erfolgt und der Flächenbegriff angepasst wird.

### **Zu Nummer 16**

Nummer 16 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 1 e der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 17**

Nummer 17 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 1 e der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 18**

Nummer 18 entspricht der geltenden Nummer 13.

### **Zu Nummer 19**

Nummer 19 entspricht der geltenden Nummer 14.

### **Zu Nummer 20**

Nummer 20 entspricht der geltenden Nummer 16.

### **Zu Nummer 21**

Nummer 21 entspricht der geltenden Nummer 17, wobei als Vereinfachung nur noch zu vermerken ist, ob es eine inspektionspflichtige Anlage im Gebäude und wann die nächste Inspektion ansteht.

### **Zu Nummer 22**

Nummer 22 entspricht der geltenden Nummer 18.

### **Zu Nummer 23**

Nummer 23 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 2 a der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 24**

Nummer 24 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 2 b der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 25**

Nummer 25 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 2 c der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 26**

Nummer 26 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 2 d der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 27**

Nummer 27 dient der Umsetzung von Anhang V Nummer 2 e der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

### **Zu Nummer 28**

Die Angabe dient für den Nachweis der Mindestenergieeffizienz nach §40 und der Anforderungen an die energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes nach § 38 und als Erleichterung für die Energieausweisnutzer.

### **Zu Nummer 29**

Nummer 29 entspricht dem geltenden Absatz 2 Nummer 3.

### **Zu Nummer 30**

Nummer 30 entspricht dem geltenden Absatz 4.

### **Zu Nummer 31**

Nummer 31 entspricht dem geltenden Absatz 2 Nummer 4.

### **Zu Absatz 2**

Die Streichung der bisherigen Absätze 2, 3, 5, 6 und 7 ist eine Folge der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275. Der bisherige Absatz 4 wird zu Absatz 2.

### **Zu Absatz 3**

Der bisherige Absatz 8 wird zu Absatz 3.

### **Zu § 86 (Energieeffizienzklassen )**

Absatz 1 und 2 entsprechen dem bisherigen Absatz 1 und 2. In Absatz 3 und 4 werden in Umsetzung des Artikel 19 Absatz 2 EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275 Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude eingeführt. Diese ergeben sich gemäß Anlage 10a unmittelbar aus dem Primärenergieverbrauch oder dem Primärenergiebedarf.

### **Zu § 87 (Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige)**

Es handelt sich um Folgeregelungen der Anpassungen der §§ 79ff.

### **Zu Nummer 44**

### **Zu § 88a (Verordnungsermächtigung zur Prüfungsordnung Qualifikationsprüfung Energieberatung, Subdelegation)**

#### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 stellt eine Verordnungsermächtigung für das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie dar. Die Verordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrats bedarf, kann die Prüfungsordnung Qualifikationsprüfung Energieberatung regeln. Die Befugnis kann auch an das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle übertragen werden.

#### **Zu Absatz 2**

Inhalte der Verordnung sind unter anderem die Zulassung zur Prüfung, die Glieder der Prüfung, die Bewertungsmaßstäbe der Prüfung, die Erteilung der Prüfungszeugnisse und die Folge von Verstößen gegen die Prüfungsordnung sowie die Regelung einer Wiederholungsprüfung.

### **Zu § 88b (Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen, Bericht)**

Die Regelung dient der Umsetzung von Artikel 7 Absatz 2 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275.

Der neue §88b regelt die Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen und führt den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus als unselbständigen Teil des Energieausweises ein. Mit der formalen Trennung wird eine arbeitsteilige Erstellung von Energieausweis und Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus ermöglicht, womit Rücksicht auf die spezifische Fachkunde der Ökobilanz genommen wird, die sich wesentlich von der energetischen Bilanzierung unterscheidet. Diese Struktur vermeidet unnötige Abhängigkeiten im Planungs- und Bauprozess, stellt sicher, dass energetische Bilanzierung und Ökobilanzierung von den jeweils qualifizierten Fachplanern verantwortet werden und umgeht eine Fortbildungsverpflichtung für die Aussteller von Energieausweisen. Die Verpflichtung zur Bereitstellung des Berichts in einem maschinenlesbaren Format gewährleistet dabei die einfache Zusammenführung der Ergebnisse durch den Aussteller des Energieausweises.

#### **Zu Absatz 1**

In Absatz 1 werden die Zeitpunkte der Einführung der Offenlegungspflicht der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen festgelegt. Hierbei werden die Vorgaben aus Artikel 7 Absatz 2 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 umgesetzt, wonach die Ermittlung

und Offenlegung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials für neue Gebäude in zwei Schritten erfolgen soll. Die Anwendungsgrenze nach Nummer 1 bezieht sich auf die Nutzfläche, die beheizt oder gekühlt wird.

### **Zu Absatz 2**

Nach Absatz 2 erfolgt die Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen nach den Regeln der Technik, welche durch die DIN SPEC 91606: 2026-07 insbesondere durch den Anhang A der DIN SPEC 91606: 2026-07 beschrieben sind. Hierzu werden in §7 Absätze 5 bis 8 entsprechende Vorgaben getroffen.

### **Zu Absatz 3**

Gemäß Absatz 3 sind die Ergebnisse der angewandten Ökobilanzierung zu den Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen in einem Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus darzustellen. Dieser Bericht wird Teil des Energieausweises und liefert die entsprechenden Daten zur Ausstellung des Energieausweises zur Angabe nach § 85.

### **Zu Absatz 4**

Absatz 4 bezieht sich auf den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus nach Absatz 3 § 88b. Für diesen Bericht erstellt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein entsprechendes Muster und veröffentlicht dieses im Bundesanzeiger. Durch die Vorgabe des Musters soll eine einheitliche Darstellung zum Inhalt des Berichts und zur Aufteilung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen als Teil des Energieausweises sichergestellt werden. In diesem Bericht werden die Vorgaben des Anhangs der Delegierten Verordnung (EU) C(2025) 8723 zur Änderung des Anhangs III der Richtlinie 2024/1275/EU hinsichtlich der mindestens anzugebenden Teilergebnisse für einzelne Lebenszyklusphasen oder Modulgruppen mindestens gemäß nachfolgender Unterteilung umgesetzt werden. Die verwendeten Bezeichnungen folgen der Umsetzung in nationales Recht und dem Stand der Technik.

- Herstellungsphase (A1-A3)
- Errichtungsphase (A4-A5)
- Nutzungs-, Instandhaltungs- und Ersatzphase (B1-B4)
- Energieaufwand im Betrieb (B6)
- Rückbauphase (C1-C4)
- Wiederverwendungs-, Recycling-, Rückgewinnungspotenzial (D1)
- potenzielle Vorteile und Belastungen durch Einspeisungen in die Versorgungsnetze, insbesondere von elektrischer Energie, thermischer Energie und Trinkwasser (D2).

### **Zu Absatz 5**

Absatz 5 gewährleistet, dass der Ersteller der Ökobilanz den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus an den Aussteller des Energieausweises zu übermitteln hat. Hierbei ist ein maschinenlesbares elektronisches Format für den Bericht zu verwenden, so dass die Übermittlung direkt aus dem digitalen Prozess erfolgen kann.

### **Zu Absatz 6**

Nach Absatz 6 gibt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen die Anforderungen an das Datenaustauschformat für eine einheitliche Übergabeschnittstelle der jeweiligen Datenbank- und Softwareanwendungen vor.

### **Zu Absatz 7**

Absatz 7 regelt, dass Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der Zentralregierung befinden und den Zwecken der nationalen Verteidigung dienen, von den Anforderungen nach Absatz 1 ausgenommen werden.

### **Zu § 88c (Ausstellungsberechtigung für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus)**

Der neue §88c regelt die Anforderungen zur Qualifikation und zur erforderlichen Fortbildung an Personen zur Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen und zur Ausstellung des Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus. Die Bilanzierung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials stellt methodisch grundlegend andere Anforderungen an die Fachkunde als die energetische Bilanzierung für den Energieausweis. Auf eine zwingende Koppelung an die Ausstellungsberechtigung für Energieausweise wird verzichtet, so dass der Markt möglichst flexibel auf die neue Offenlegungspflicht reagieren kann.

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 regelt die Qualifikation der Personen zur Erstellung einer Ökobilanz in Verbindung mit der Ausstellung des Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus. Neben den grundsätzlichen Berechtigungen der Personen ist eine Fortbildung im Bereich der angewandten Ökobilanzierung für Gebäude auf der Grundlage der DIN SPEC 91606: 2026-07 erforderlich.

### **Zu Absatz 2**

In Absatz 2 werden die konkreten Fachkenntnisse dargestellt, die durch die Fortbildung im Bereich der angewandten Ökobilanzierung für Gebäude vermittelt werden sollen. Hierdurch sollen die Fortzubildenden in die Lage versetzt werden, die Vorgaben, Regeln und Dokumentationsanforderungen der DIN SPEC 91606: 2026-07 sachgemäß in Verwendung der bereitgestellten Datengrundlagen anzuwenden. Darüber hinaus sollen zudem Kenntnisse in der Anwendung von Software zur Ökobilanzierung (LCA-Software) und Möglichkeiten zur Optimierung von Umweltwirkungen im Lebenszyklus neuer Gebäude und deren Nachweisführung vermittelt werden. Hierbei wird insbesondere ein planungsbegleitender Ansatz verfolgt.

### **Zu Nummer 45**

In Absatz 1 wird die Umnummerierung von § 71a zu § 56 als redaktionelle Folgeänderung nachgezogen.

### **Zu Nummer 46**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN EN 16510-2-6: 2023-02 umgestellt.

**Zu Nummer 47**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung der §§ 46 bis 51 und § 71a in § 56.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Bescheinigung der erfüllten Anforderungen nach § 22 Absatz 2 oder 3.

**Zu Nummer 48**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung, die mit der Verschiebung der Inhalte des gestrichenen § 73 in § 69 Absatz 3 und 4 einhergeht.

**Zu Nummer 49**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um die Folgeänderung zu § 74. Es wird die Lüftungsanlage ergänzt.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um die Folgeänderung zu den §§ 79ff.

**Zu Nummer 50**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um die Folgeänderung zu § 74. Es wird die Lüftungsanlage ergänzt.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu § 108.

**Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 74. Es wird die Lüftungsanlage ergänzt.

**Zu Nummer 51**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um die Folgeänderung zu den §§ 81 und 82.

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 74. Es wird die Lüftungsanlage ergänzt.

**Zu Nummer 52**

Die Innovationsklausel wird bis zum 31.12.2030 verlängert. Zudem erfolgen redaktionelle Folgeänderungen der Umnummerierung der §§ 46 bis 51 und zur Begriffsbestimmung der Nutzfläche. Die Bezüge in Absatz 1 Nummer 1 und 2 sind auf die Regelungen der §§ 15, 18 und 38 anzupassen.

### **Zu Nummer 53**

Mit der Umsetzung von Artikel 10 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 im neuen § 106 ist auch zu entsprechende Titelüberschrift zu ergänzen, damit aus rechtsförmlichen Gründen erkennbar wird, in welchem Teil die Regelung zur Solarenergie in Gebäuden enthalten ist.

### **Zu Nummer 54**

Der bisherige § 106 kann gestrichen werden. Die Zuordnung der Flächen nach Zonen wird in § 20 Absatz 2 geregelt. Für Nichtwohngebäude ist dies nach § 21 Absatz 2 geregelt.

### **Zu § 106 (Solarenergie in Gebäuden)**

#### **Zu Absatz 1**

Mit dem neuen § 106 wird die Regelung des Artikel 10 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 umgesetzt. Der Verantwortliche hat im Rahmen der Konzeption zu prüfen, ob und wie am Standort das Potenzial zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden kann. Solarenergieanlagen meint im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 sowohl Solarthermie als auch Photovoltaik (Begriffsbestimmung für erzeugte Energie aus Sonne in Artikel 2 Nummer 14 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275).

Der Begriff „am Standort“ meint nach Artikel 2 Nummer 54 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 in oder auf einem bestimmten Gebäude, oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet.

#### **Zu Absatz 2**

#### **Zu Nummer 1**

Nummer 1 setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe a der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

#### **Zu Nummer 2**

Nummer 2 a setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe b i) der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

Nummer 2 b setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe c der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

#### **Zu Nummer 3**

Nummer 3 setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe b ii) der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

#### **Zu Nummer 4**

Nummer 4a setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe d der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

Nummer 4b setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe e der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um. Ein überdachter Parkplatz ist nach Artikel 2 Nummer 35 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 eine Konstruktion mit Dach mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird.

## **Zu Nummer 5**

Nummer 4 setzt Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe b iii) der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

Satz 2 sieht eine Ausnahme zu Satz 1 vor, soweit die Errichtung nicht technisch möglich, funktional nicht realisierbar sowie wirtschaftlich unzumutbar ist oder andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen

## **Zu Absatz 3**

Absatz 3 regelt, dass die Absätze 1 und 2 nicht zur Anwendung kommen, wenn Maßnahmen nach § 40 Absatz 1 zu ergreifen sind.

## **Zu Absatz 4**

Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der Zentralregierung befinden und den Zwecken der nationalen Verteidigung dienen, sind von den Maßgaben der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

## **Zu Absatz 5**

Absatz 4 sieht eine Länderöffnungsklausel vor. Der Bund macht mit dieser Regelung von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz insoweit nicht abschließend Gebrauch.

## **Zu Nummer 55**

### **Zu Buchstabe a**

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Die Regelung setzt Artikel 9 Absatz 7 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275 um.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung des § 71a zu § 56.

### **Zu Doppelbuchstabe dd**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

### **Zu Doppelbuchstabe ee**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Umnummerierung des § 71a zu § 56.

### **Zu Doppelbuchstabe ff**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Absatz 1.

## **Zu Nummer 56**

### **Zu § 112 (Übergangsvorschriften für Energieausweise)**

#### **Zu Absatz 1**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Der Bezug der Regelung in Absatz 1 ist mit einer Datumsangabe klarzustellen.

#### **Zu Absatz 2**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Der Bezug der Regelung in Absatz 1 ist mit einer Datumsangabe klarzustellen.

#### **Zu Absatz 3**

Die bisherige Regelung des § 87 Absatz 1 wird für Energieausweise, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgestellt wurden, als Übergangsregelung formuliert.

#### **Zu Absatz 4**

Die bisherige Regelung des § 87 Absatz 2 wird für Energieausweise, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgestellt wurden, als Übergangsregelung formuliert.

## **Zu Nummer 57**

Die bisherigen Übergangsregelungen können entfallen.

## **Zu Nummer 58**

Die Übergangsvorschrift ist nicht mehr erforderlich. Die Länder haben mit dem Verwaltungsabkommen zur Übertragung von Aufgaben an das Deutsche Institut für Bautechnik die landesrechtlichen Vorschriften gemäß der Übergangsvorschrift erlassen.

## **Zu Nummer 59**

### **Zu Anlage 1 (Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude))**

Nach Artikel 4 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275 sind für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden Primärenergiefaktor zu nutzen, die nicht nur den Einsatz des nicht erneuerbaren Anteils der Primärenergieträger, sondern auch den erneuerbaren Anteil bewerten. In diesem Zusammenhang wird das Referenzgebäude als baubares Referenzgebäude beschrieben. Die Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude) wird auf die Gesamtenergieeffizienz umgestellt. Die Heizungsanlage nach Nummer 6 erhält eine technologieneutrale Referenzheizung mit einem generischen Primärenergiefaktor. Dieser beträgt für neue Wohngebäude bis 31.12.2029  $fp_{tot} = 0,75$  und ab 1.1.2030 für neue Wohngebäude einen  $fp_{tot} = 0,70$ . Damit werden die Veränderungen zum Nullemissionsgebäude adressiert.

In Anlage 1 werden zudem die Verweise in den Nummern 1.4, 1.5, 1.6, 4, 6, 7,9 und 10 auf die aktuelle DIN/TS 18599: 2025-10 umgestellt.

### **Zu Anlage 2 (Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Nichtwohngebäude))**

Nach Artikel 4 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2023/1275 sind für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden Primärenergiefaktor zu nutzen, die nicht nur den Einsatz des nicht erneuerbaren Anteils der Primärenergieträger, sondern auch den

erneuerbaren Anteil bewerten. In diesem Zusammenhang wird das Referenzgebäude als baubares Referenzgebäude beschrieben. Die Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Nichtwohngebäude) wird auf die Gesamtenergieeffizienz umgestellt. Die Heizungsanlage nach Nummer 4.1 erhält eine technologieneutrale Referenzheizung mit einem generischen Primärenergiefaktor. Dieser beträgt für neue Nichtwohngebäude bis 31.12.2029  $fp_{tot} = 0,75$ , für neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt ab 1.1.2028  $fp_{tot} = 0,70$  und für neue Nichtwohngebäude ab 1.1.2030  $fp_{tot} = 0,70$ . Damit werden die Veränderungen zum Nullemissionsgebäude adressiert.

In Anlage 2 werden die Verweise in den Nummern 1.12, 1.13, 3.2, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 6.2, 7, 8 und in der Fußnote auf die aktuelle DIN/TS 18599: 2025-10 umgestellt.

In Nummer 3.2 wird die Vorgabe des Artikel 13 Absatz 12 der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 umgesetzt.

#### **Zu Nummer 60**

Die neue Anlage 2a bestimmt für öffentliche Nichtwohngebäude im Bestand das Referenzgebäude.

#### **Zu Nummer 61**

In Anlage 3 wird in der Zeile nach Nummer 4 der Verweis auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 sowie auf die D DIN 4108-4: 2020-11 und DIN EN ISO 6946: 2018-03 umgestellt.

#### **Zu Nummer 62**

Anlage 5 wird gestrichen.

#### **Zu Anlage 4 (Primärenergiefaktoren)**

Die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz nach EU-Gebäuderichtlinie stellt auf die Primärenergie ab, die nicht nur den Einsatz des nicht erneuerbaren Anteils der Primärenergieträger, sondern auch den erneuerbaren Anteil bewertet. Demzufolge sind die Primärenergiefaktoren anzupassen.

#### **Zu Nummer 63**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung stellt eine Folgeänderung der geänderten Begriffsbestimmung „Nutzfläche“ dar.

##### **Zu Buchstabe b**

Die Änderung stellt eine Folgeänderung der geänderten Begriffsbestimmung „Nutzfläche“ dar.

#### **Zu Nummer 64**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Zeile 3a bezieht sich auf die Fußnote 4. Der Verweis in der Fußnote 4 wird auf aktuelle DIN EN ISO 717-1: 2021-05 umgestellt.

### **Zu Buchstabe b**

Die Zeile 3b bezieht sich auf die Fußnote 4. Der Verweis in der Fußnote 4 wird auf aktuelle DIN EN ISO 717-1: 2021-05 umgestellt.

### **Zu Buchstabe c**

Die Zeile 3c bezieht sich auch auf die Fußnote 4. Der Verweis in der Fußnote 4 wird auf aktuelle DIN EN ISO 717-1: 2021-05 umgestellt.

### **Zu Nummer 65**

Anlage 9 ist zum einen auf die geänderten Bezeichnungen für die Energieausweise nach § 81 in Nummer 1 und nach § 82 in Nummer 2 anzupassen. Zudem wird in Nummer 1 b und c jeweils auf ein Verfahren, das der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode entspricht, umgestellt. Nummer 3 wird um synthetische Brennstoffe ergänzt sowie die Emissionsfaktoren angepasst.

### **Zu Nummer 66**

#### **Zu Buchstabe a**

Durch Ergänzung des § 86 um weitere Absätze ist der Verweis anzupassen.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der geänderten Begriffsbestimmung „Nutzfläche“.

### **Zu Nummer 67**

Mit Einfügung der Anlage 10a werden die Energieeffizienzklassen von Nichtwohngebäuden festgelegt.

### **Zu Nummer 68**

#### **Zu Buchstabe a**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

#### **Zu Buchstabe b**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Artikel 3 (Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2028)**

Die Vorgaben treten zum 1.1.2028 in Kraft.

### **Zu Nummer 1**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Ergänzung der Inhaltsübersicht stellt eine Folgeänderung des neu eingefügten § 10a dar.

## **Zu Nummer 2**

Es wird eine Begriffsbestimmung zum Nullemissionsgebäude aufgenommen, wie sie in Artikel 2 Nummer 2 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) bestimmt ist.

## **Zu Nummer 3**

### **Zu § 10a (Nullemissionsgebäude für neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt )**

#### **Zu Absatz 1**

Die Regelung setzt Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 11 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um.

#### **Zu Absatz 2**

Mit der neuen Nummer 4 wird die Vorgabe von Artikel 11 Absatz 1 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 umgesetzt, wonach am Standort keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden dürfen. Da für neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und von einer Behörde genutzt eine zeitlich frühere Anwendung des Nullemissionsgebäudes geregelt wird, wird ein § 10a formuliert, der diese zeitliche Vorgabe aufgreift, in der Struktur sich aber an § 10 orientiert. Die Regelung, dass keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden dürfen, ersetzt hier die bisherige Nummer 3, die die Maßgaben nach den §§ 42ff. erfasst.

Diese Vorgabe „am Standort“ meint in oder auf einem bestimmten Gebäude, oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet.

#### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 entspricht dem bisherigen Absatz 3.

#### **Zu Absatz 4**

Absatz 4 regelt die Ausnahme nach Artikel 5 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit Absatz 1 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275.

### **Zu Artikel 4 (Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2030)**

Die Vorgaben treten zum 1.1.2030 in Kraft.

#### **Zu Nummer 1**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung der Inhaltsübersicht stellt eine Folgeänderung der Änderung von § 10 und der Streichung von § 10a dar.

#### **Zu Nummer 2**

Die Regelung setzt Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 11 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 im neuen § 10 um. Mit Inkrafttreten des Artikels sind die Vorgaben des Nullemissionsgebäudes sowohl für Wohn- als auch für alle Nichtwohngebäude, die errichtet werden, anzuwenden. Demgemäß kann § 10a gestrichen werden.

Der neue § 10 orientiert sich in der Struktur am bisherigen § 10, die Regelung, dass keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden, ersetzt in Absatz 2 die Nummer 3. Absatz 3 und 4 bleiben insoweit unverändert. Der bisherige Absatz 6 wird als neuer Absatz 5 fortgeführt.

## **Zu Artikel 5 (Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes)**

### **Zu Nummer 1**

Mit der Änderung der Überschrift des Gesetzes wird verdeutlicht, dass Regelungen zur Aufteilung der Betriebskosten bei Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizungsanlage enthalten sind.

### **Zu Nummer 2**

Mit der Ergänzung des Gesetzeszwecks wird verdeutlicht, dass Regelungen zur Aufteilung der Betriebskosten bei Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizungsanlage enthalten sind.

### **Zu Nummer 3**

#### **Zu Buchstabe a**

Mit dem neuen Absatz 3 wird der Anwendungsbereich ergänzt.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zum neu eingefügten Absatz 3.

### **Zu Nummer 4**

§ 3 regelt die Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme. Diese Regelung wird mit einer neuen Nummer 6 ergänzt, wonach im Fall der Belieferung eines Wohngebäudes mit einer Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetz der Preisbestandteil für biogene Brennstoffe auszuweisen ist.

### **Zu Nummer 5**

#### **Zu § 5a (Kostenverteilung bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage gemäß § 43 des Gebäudemodernisierungsgesetzes in Bestandsgebäuden)**

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz wird es Technologieoffenheit und Flexibilität beim Heizungstausch geben. Muss eine Heizung ausgetauscht werden, liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern.

Wer weiterhin mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas heizen möchte, mischt ab dem Jahr 2029 einen verbindlichen Bioanteil bei. Diese Verpflichtung ist in § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes geregelt. Die Vorschrift legt vier Stufen mit einem jeweils anwachsenden Anteil der beizumischenden biogenen Brennstoffe fest.

Wird nach dem Inkrafttreten von § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes in einem bestehenden Gebäude eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, durch eine Anlage mit denselben Brennstoffen ausgetauscht, regelt § 5a zur Stärkung des Mieterschutzes für Mietverhältnisse über Wohnraum die Verteilung der Mehrkosten, die sich aus der verpflichtenden Nutzung von biogenen Brennstoffen ergeben, zwischen Vermieter und Mieter. Ab dem 1. Januar 2029 tragen Vermieter und Mieter die

Mehrkosten der „Bio-Treppe“ je zur Hälfte. Wobei diese Verteilung der Mehrkosten nur bis zu einem Anteil des biogenen Brennstoffs von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff greift.

Zudem bestimmt § 5a, dass Vermieter und Mieter ab dem 1. Januar 2028 die Netzentgelte für Erdgas jeweils zur Hälfte tragen und ebenfalls ab dem 1. Januar 2028 abweichend von § 5 Absatz 2 die Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter 50:50 aufgeteilt werden.

### **Zu § 5b (Kostenverteilung bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage nach § 43 Gebäudemodernisierungsgesetz in Neubauten)**

§ 5b erstreckt die Regelung des § 5a auf neu zu errichtende Gebäude, auf die § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes zur Anwendung kommt. Erfasst werden nur Neubauten, die bis zum 31.12.2029 errichtet werden. Wohngebäude, die ab 2030 errichtet werden, haben aufgrund der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 den Nullemissionsstandard einzuhalten. Das heißt, das neue Gebäude darf keine Kohlenstoffdioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen an seinem Standort verursachen. Damit ist sichergestellt, dass die für das Gebäude genutzte Wärme zum Beispiel zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien oder anderen emissionsfreien Energieträgern stammen muss. Die europäische Vorgabe ist von den Vermietern einzuhalten. Für Neubauten ab 2030 bleibt es daher beim Grundsatz, dass die Mieter die Betriebskosten zu tragen haben.

### **Zu § 5c (Evaluation)**

Mit § 5c wird festgelegt, dass die Regelungen der §§ 5a und 5b im Jahr 2036 im Hinblick auf ihre Verteilungswirkung evaluiert wird. Gegenstand der Evaluierung ist auch die Frage, wie die Kostenerteilung nach dem 31.12.2039 ausgestaltet werden kann.

### **Zu Nummer 6**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Ergänzung der Paragraphenüberschrift dient der Klarstellung.

#### **Zu Buchstabe b**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1. Zugleich erfolgt eine Anpassung auf einen dynamischen Verweis.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der neu eingefügten §§ 5a und 5b.

#### **Zu Buchstabe c**

Die Anpassung in Absatz 2 regelt den Erstattungsanspruch des Mieters, der sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt, gegenüber den Vermieter. Der Vermieter hat dem Mieter den Anteil der Kosten zu erstatten, den der Vermieter nach § 5 Absatz 3 oder § 5a Absatz 3 oder § 5b zu tragen hat. § 5 Absatz 1 Satz 5 gilt entsprechend.

## **Zu Nummer 7**

### **Zu Buchstabe a**

Mit der Änderung der Paragrafenüberschrift wird verdeutlicht, dass die Regelung auch zu den Kosten für biogene Brennstoffe und Netzentgelte bei Wohngebäuden ergänzt wird.

### **Zu Buchstabe b**

Der Absatz 5 regelt, dass der Vermieter die auf den oder die Mieter gemäß § 5a Absatz 1 und 3 entfallenden Kosten ermittelt, indem er die im Abrechnungszeitraum verursachten Kosten gemäß § 5a Absatz 1 berechnet und den auf den Vermieter entfallenden Anteil nach § 5a Absatz 3 abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung. Die Regelung des Absatzes 4 ist gemäß § 5 Satz 3 entsprechend anwendbar.

## **Zu Nummer 8**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

## **Zu Artikel 6 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)**

### **Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes und der Einfügung des § 42 des Gebäudemodernisierungsgesetzes.

### **Zu Nummer 2**

§ 559e Absatz 2 wird ersetzt und dahingehend ergänzt, dass die Maßgabe nicht anzuwenden ist, soweit Kosten durch den Einbau einer Heizungsanlage im Sinne des § 43 des Gebäudemodernisierungsgesetzes entstanden sind.

### **Zu Nummer 3**

Die Regelung dient dem Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten nach Einbau oder Aufstellung einer Wärmepumpe.

## **Zu Artikel 7 (Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes)**

Die Änderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes beruhen auf der Umsetzung von Artikel 14 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275).

### **Zu Nummer 1**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Begriffsbestimmung erhält einen dynamischen Verweis.

#### **Zu Buchstabe b**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Buchstabe c**

Die Begriffsbestimmung in Nummer 5a setzt Artikel 2 Nummer 37 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) in Verbindung mit Artikel 2 Buchstabe 14m der Richtlinie (EU) 2018/2001 um.

Die Die Begriffsbestimmung in Nummer 5b setzt Artikel 2 Nummer 36 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

### **Zu Buchstabe d**

Die Begriffsbestimmung erhält einen dynamischen Verweis.

### **Zu Buchstabe e**

Die Begriffsbestimmung wird gemäß Artikel 2 Nummer 33 geändert, wobei sich diese nach dem Verweis, Artikel 2 Nummer 48 der Verordnung (EU) 2023/1804, bestimmt.

### **Zu Buchstabe f**

Der Verweis wird auf die aktuelle DIN/TS 18599:2025-10 umgestellt.

### **Zu Nummer 2**

Die Ergänzung setzt Artikel 14 Absatz 1 UA 3 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

### **Zu Nummer 3**

#### **Zu Absatz 1**

Die Ergänzung des Satzes 2 setzt Artikel 14 Absatz 6 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um. Der Begriff des intelligenten Ladens ist in Artikel 2 Nummer 37 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) mit Verweis auf Artikel 2 Nummer 14m der Richtlinie (EU) 2018/2001 bestimmt. Danach handelt es sich um einen Ladevorgang, bei dem die Intensität des an die Batterie gelieferten Stroms auf der Grundlage elektronisch übermittelter Informationen dynamisch angepasst wird.

#### **Zu Absatz 2**

Der Verweis auf die Niederspannungsanschlussverordnung wird dynamisch formuliert.

### **Zu Nummer 4**

Die Änderung in § 6 setzt Artikel 14 Absatz 4 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um. Der Begriff der Vorverkabelung ist in Artikel 2 Nummer 34 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) bestimmt, wonach dies alle Maßnahmen sind, die erforderlich sind, um die Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, einschließlich Datenübertragung, Kabel, Kabelwege und -soweit erforderlich- Stromzähler.

Mit der Regelung in Absatz 1, der Stellplätze innerhalb eines Wohngebäudes erfasst, und in Absatz 2, der an das Wohngebäude angrenzende Stellplätze erfasst, wird klargestellt, dass eine Betrachtung der Anzahl der Stellplätze auch getrennt erfolgt. Die Pflichten nach Absatz 1 fallen nur an, wenn mehr als drei Stellplätze innerhalb des Wohngebäudes vorhanden sind. Die Pflichten nach Absatz 2 fallen nur an, wenn mehr als drei an das Wohngebäude angrenzende Stellplätze vorhanden sind. Sofern das Gebäude sowohl über Stellplätze innerhalb des Wohngebäudes als auch an das Wohngebäude angrenzenden Stellplätze verfügt, erfolgt insoweit keine Summierung der Anzahl der Stellplätze.

## **Zu Nummer 5**

Die Änderung in § 7 setzt Artikel 14 Absatz 1 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

Zum Begriff der Vorverkabelung wird auf die Ausführung zu Nummer 4 verwiesen.

Mit der Regelung in Absatz 1, der Stellplätze innerhalb eines Nichtwohngebäudes erfasst, und in Absatz 2, der an das Nichtwohngebäude angrenzende Stellplätze erfasst, wird klargestellt, dass eine Betrachtung der Anzahl der Stellplätze auch getrennt erfolgt. Die Pflichten nach Absatz 1 fallen nur an, wenn mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Nichtwohngebäudes vorhanden sind. Die Pflichten nach Absatz 2 fallen nur an, wenn mehr als fünf an das Nichtwohngebäude angrenzende Stellplätze vorhanden sind. Sofern das Gebäude sowohl über Stellplätze innerhalb des Gebäudes als auch an das Gebäude angrenzenden Stellplätze verfügt, erfolgt insoweit keine Summierung der Anzahl der Stellplätze.

Jeweils in Satz 2 wird die Begriffsbestimmung des Bürogebäudes anhand der Bekanntmachung der Kommission (C/2025/6438) bestimmt, wonach dies eine Immobilie ist, die überwiegend der Ausübung von Verwaltungs-, Kommunikations- und Organisationsaufgaben dient.

Nach Absatz 3 kann in den Fällen des Absatzes 1 oder 2 auch die Bündelungsmöglichkeit des § 10 Absatz 3 sowie die Erfüllungsmöglichkeit des § 10 Absatz 4 entsprechend angewendet werden.

## **Zu Nummer 6**

Die Änderung in § 8 setzt Artikel 14 Absatz 4 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

Zum Begriff der Vorverkabelung wird auf die Ausführung zu Nummer 4 verwiesen.

Mit der Regelung in Absatz 1, der Stellplätze innerhalb eines bestehenden Wohngebäudes erfasst, und in Absatz 2, der an das bestehende Wohngebäude angrenzende Stellplätze erfasst, wird klargestellt, dass eine Betrachtung der Anzahl der Stellplätze auch getrennt erfolgt. Die Pflichten nach Absatz 1 fallen nur an, wenn mehr als drei Stellplätze innerhalb des bestehenden Wohngebäudes vorhanden sind. Die Pflichten nach Absatz 2 fallen nur an, wenn mehr als drei an das bestehende Wohngebäude angrenzende Stellplätze vorhanden sind. Sofern das Gebäude sowohl über Stellplätze innerhalb des bestehenden Wohngebäudes als auch an das Wohngebäude angrenzenden Stellplätze verfügt, erfolgt insoweit keine Summierung der Anzahl der Stellplätze.

## **Zu Nummer 7**

Die Änderung in § 9 setzt Artikel 14 Absatz 1 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um. Gemäß Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 2 erfolgt die Umsetzung von Artikel 14 Absatz 1 UA 4 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275).

Zum Begriff der Vorverkabelung wird auf die Ausführung zu Nummer 4 verwiesen.

Mit der Regelung in Absatz 1, der Stellplätze innerhalb eines bestehenden Nichtwohngebäudes erfasst, und in Absatz 2, der an das bestehende Nichtwohngebäude angrenzende Stellplätze erfasst, wird klargestellt, dass eine Betrachtung der Anzahl der Stellplätze auch getrennt erfolgt. Die Pflichten nach Absatz 1 fallen nur an, wenn mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Nichtwohngebäudes vorhanden sind. Die Pflichten nach Absatz 2 fallen nur an, wenn mehr als fünf an das Nichtwohngebäude angrenzende Stellplätze vorhanden sind. Sofern das Gebäude sowohl über Stellplätze innerhalb des

Gebäudes als auch an das Gebäude angrenzenden Stellplätze verfügt, erfolgt insoweit keine Summierung der Anzahl der Stellplätze.

Nach Absatz 3 kann in den Fällen des Absatzes 1 oder 2 auch die Bündelungsmöglichkeit des § 10 Absatz 3 sowie die Erfüllungsmöglichkeit des § 10 Absatz 4 entsprechend angewendet werden.

### **Zu Nummer 8**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung in § 10 Absatz 1 und Absatz 2 setzt Artikel 14 Absatz 2 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

Mit der Regelung in Absatz 1, der Stellplätze innerhalb eines bestehenden Nichtwohngebäudes erfasst, und in Absatz 2, der an das bestehende Nichtwohngebäude angrenzende Stellplätze erfasst, wird klargestellt, dass eine Betrachtung der Anzahl der Stellplätze auch getrennt erfolgt. Die Pflichten nach Absatz 1 fallen nur an, wenn mehr als 20 Stellplätze innerhalb des Nichtwohngebäudes vorhanden sind. Die Pflichten nach Absatz 2 fallen nur an, wenn mehr als 20 an das Nichtwohngebäude angrenzende Stellplätze vorhanden sind. Sofern das Gebäude sowohl über Stellplätze innerhalb des Gebäudes als auch an das Gebäude angrenzenden Stellplätze verfügt, erfolgt insoweit keine Summierung der Anzahl der Stellplätze.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

#### **Zu Buchstabe c**

Absatz 4 ermöglicht eine Erfüllung der Verpflichtung aus Absatz 1 bei öffentlichen zugänglichen Stellplätzen von Nichtwohngebäuden. Dabei handelt es sich um Stellplätze, die der Allgemeinheit zugänglich sind, unabhängig davon, ob sie sich auf öffentlichem oder privatem Grund befinden und ob der Zugang Beschränkungen oder Bedingungen unterliegt (vergleiche Artikel 2 Nummer 45 und Erwägungsgrund Nummer 11 der Verordnung (EU) 2023/1804 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/94/EU). Dazu zählen etwa die Kundenstellplätze eines Supermarkts, eines Discounters oder einer Systemgastronomie. Der Absatz trägt dem Umstand Rechnung, dass im Bereich der Nichtwohngebäude ein hohes Maß an Unterschiedlichkeit zwischen den verschiedenen Gebäudetypen, Nutzungsarten und Zielgruppen herrscht, die auch bei der zu errichtenden Ladeinfrastruktur Berücksichtigung finden soll. Insbesondere bei Nichtwohngebäuden mit öffentlich zugänglichen Autostellplätzen unterscheiden sich Nutzergruppen und Nutzungsdauern regelmäßig von nicht-öffentlichen Parkplätzen für Anwohner oder Mitarbeiter. Den Nutzerbedürfnissen bei kurzen Standzeiten und hoher Frequentierung an öffentlich zugänglichen Autostellplätzen kann durch die Errichtung leistungsstärkerer Ladeinfrastruktur besser Rechnung getragen werden. Die Möglichkeit zur Errichtung einer Anzahl von Ladepunkten mit insgesamt gleichwertiger Leistung, die die Regelung des Absatzes 4 ermöglicht, erlaubt es dem verpflichteten Eigentümer, die tatsächliche Nutzungsart der jeweiligen Autostellplätze zu berücksichtigen. Die vorgegebene Leistung stellt ein angemessenes Leistungsverhältnis zur Regelung des Absatzes 1 sicher. In einem Umsetzungsbeispiel eines neu errichteten Nichtwohngebäudes mit 100 Autostellplätzen, die öffentlich zugänglich sind, wäre analog die Errichtung von öffentlich zugänglichen Ladepunkten mit einer gemeinsamen Ladeleistung von mindestens 220 kW zulässig.

Die Eröffnung der Erfüllungsmöglichkeit nach Absatz 4 entspricht der Zielsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275. In deren Fokus steht die Errichtung von Ladeinfrastruktur an nicht öffentlich zugänglichen Autostellplätzen. Sie steht insoweit in einem Komplementärverhältnis zur Verordnung (EU) 2023/1804, die die Errichtung öffentlich zugänglicher Ladepunkte adressiert, vergleiche Erwägungsgrund 26 der Verordnung (EU) 2023/1804. Ziel der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 ist es, das langsame, intelligente und gegebenenfalls bidirektionale Laden von Elektrofahrzeugen auf Autostellplätzen zu fördern, auf denen die Fahrzeuge regelmäßig über lange Zeiträume abgestellt werden (vergleiche Erwägungsgrund 49 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275). Letzteres trifft nur bei Autostellplätzen mit entsprechendem Nutzerverhalten zu. Auf öffentlich zugänglichen Autostellplätzen wie etwa denjenigen eines Supermarkts oder einer Systemgastronomie werden Elektrofahrzeuge regelmäßig nur für kurze Zeit abgestellt, so dass für langsames, intelligentes und gegebenenfalls bidirektionales Laden kein sinnvoller Raum ist, sondern die Nutzer vielmehr Schnelllademöglichkeiten erwarten. Mit Blick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist es geboten, für solche Autostellplätze eine angemessene, bedarfsgerechte Erfüllungsmöglichkeit zu eröffnen.

#### **Zu Buchstabe d**

Die Anwendungsregelung des bisherigen Absatzes 3 wird nunmehr direkt in § 7 Absatz 3 und § 9 Absatz 3 geregelt, daher kann der bisherige Absatz 3 gestrichen werden.

#### **Zu Nummer 9**

##### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung in § 14 Absatz 1 setzt Artikel 14 Absatz 5 Buchstabe b der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

##### **Zu Buchstabe b**

Für Absatz 2 erfolgt keine inhaltliche Änderung. Aus rechtsförmlichen Gründen wird der außer Kraft getretene Verweis auf die Richtlinie 2014/94/EU ersetzt. Diese Richtlinie wurde durch die Verordnung (EU) 2023/1804 ersetzt, auf die nunmehr verwiesen wird.

##### **Zu Buchstabe c**

Die Änderung setzt Artikel 14 Absatz 5 Buchstabe a der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

#### **Zu Nummer 10**

Die stellt eine Folgeänderung der Änderungen in den §§ 6 bis 10 dar.

#### **Zu Nummer 11**

In § 16 werden aus rechtsförmlichen Gründen die bisherigen Sätze 1 bis 4 als neuer Absatz 1 Sätze 1 bis 4 formuliert. Die Ergänzung des Absatzes 2 setzt Artikel 14 Absatz 2 UA 3 der EU-Gebäuderichtlinie (2024/1275) um.

#### **Zu Artikel 8 (Folgeänderungen)**

##### **Zu Absatz 1**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 2**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 3**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 4**

### **Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Nummer 2**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Nummer 3**

### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes.

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1 sowie eine Folgeänderung der unnummerierten Begriffsbestimmung im Gebäudemodernisierungsgesetz.

### **Zu Buchstabe d**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 5**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1. Zugleich handelt es sich um eine Folgeänderung der Streichung des 72 des Gebäudeenergiegesetzes. Ebenso erfolgt eine Anpassung auf einen dynamischen Verweis.

### **Zu Absatz 6**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 7**

#### **Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1. Zugleich erfolgt eine Anpassung auf einen dynamischen Verweis.

#### **Zu Nummer 2**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1. Zugleich erfolgt eine Anpassung auf einen dynamischen Verweis.

### **Zu Absatz 8**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 9**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 10**

#### **Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 2**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Buchstabe b**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Nummer 3**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 4**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes. Stattdessen wird direkt auf die Versorgung der Gebäude der Landes- und Bündnisverteidigung Bezug genommen.

#### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 6**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes. Es wird nunmehr auf den Gasverteilnetzplan Bezug genommen.

#### **Zu Nummer 7**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 8**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 9**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes.

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

#### **Zu Nummer 10**

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 und der §§ 71b bis 72 des Gebäudeenergiegesetzes. Statt der Bezugnahme zu § 71k des Gebäudeenergiegesetzes wird Bezug genommen auf § 39i Absatz 1 EEG.

##### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

#### **Zu Nummer 11**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes. Es wird direkt auf die Versorgung der Gebäude der Landes- und Bündnisverteidigung Bezug genommen.

#### **Zu Nummer 12**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

#### **Zu Absatz 11**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Absatz 12**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 2**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Nummer 3**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1 sowie um eine redaktionelle Folgeänderung der Anpassung von § 97 GModG.

#### **Zu Nummer 4**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Nummer 5**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 6**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Nummer 7**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

#### **Zu Nummer 8**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes.

#### **Zu Nummer 9**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1.

### **Zu Absatz 13**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der Änderung der Überschrift, Kurzbezeichnung bzw. Abkürzung in Artikel 1. Zudem erfolgt eine redaktionelle Anpassung in Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe c infolge der Ummummerierung des § 73 in § 69 Absatz 3 und 4 des Gebäudeenergiegesetzes.