

## Unterrichtung

durch die Bundesregierung

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

**– Drucksache 21/6278 –**

**Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung**

### Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 1066. Sitzung am 12. Juni 2026 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 2 (Inhaltsübersicht Teil 3 Abschnitt 4 – neu – und § 47 – neu – GModG) und Nummer 24a – neu – (§ 47 – neu – GModG)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 2 ist wie folgt zu ändern:

aa) Nach der Angabe „§ 46 Einbau einer Stromdirektheizung“ ist die folgende Angabe einzufügen:  
„Abschnitt 4

Alternative Erfüllungsmöglichkeit“

bb) Die Angabe „§ 47 (weggefallen)“ ist durch die Angabe „§ 47 Flottenansatz für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften“ zu ersetzen.

- b) Nach Nummer 24 ist die folgende Nummer 24a einzufügen:

„24a. Nach § 46 wird die folgende Abschnittsbezeichnung und der folgende § 47 eingefügt:

„Abschnitt 4

Alternative Erfüllungsmöglichkeit

§ 47 Flottenansatz für Wohnungsunternehmen  
und -genossenschaften

(1) Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die unter die Prüfpflicht gemäß § 316

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Handelsgesetzbuch beziehungsweise § 53 Genossenschaftsgesetz fallen, können die Ziele dieses Gesetzes erfüllen, indem sie nach Maßgabe dieser Vorschrift sicherstellen, dass die Treibhausgasemissionen der Wärmeversorgung der Gesamtheit ihres Wohnungsbestandes (Flotte) so weit gemindert werden, dass die Flotte spätestens bis zum Jahr 2045 Netto-Treibhausgasneutralität erreicht. Die Anforderungen an zu errichtende Gebäude bleiben unberührt.

(2) Das Wohnungsunternehmen beziehungsweise die Wohnungsgenossenschaft legt ein Bezugsjahr fest, für welches es die Treibhausgasemissionen seiner Flotte erhebt. Auf dieser Grundlage erstellt das Unternehmen einen kontinuierlichen Minderungspfad zur schrittweisen Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität seiner Flotte im Jahr 2045. Dabei definiert das Unternehmen verbindliche fünfjährige Zwischenziele bezogen auf die spezifischen jährlichen Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter.

(3) Grundlage für die Berechnung der Treibhausgasemissionen durch das Wohnungsunternehmen beziehungsweise die Wohnungsgenossenschaft sind die Verbrauchsdaten der Flotte, die die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für die jeweiligen Energieträger von Messstellenbetreibern, Energielieferanten, Abrechnungsdienstleistern oder anderen Stellen zur Verfügung gestellt bekommen. Diese Verbrauchsdaten werden durch das Wohnungsunternehmen beziehungsweise die Wohnungsgenossenschaft witterungsbereinigt und mit den anwendbaren Treibhausgas-Faktoren multipliziert. Das Nähere regelt eine Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ohne Zustimmung des Bundesrates, die spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erlassen ist.

(4) Das Wohnungsunternehmen beziehungsweise die Wohnungsgenossenschaft stellt dabei sicher, dass Wohngebäude in seinem Gesamtbestand, die als Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz im Sinne von Artikel 9 Absatz 2 EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) gelten, renoviert werden. Die Bundesregierung regelt auf Basis des nationalen Pfads für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands durch Rechtsverordnung die Definition der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz. Diese ist spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erlassen und bedarf nicht der Zustimmung des Bundesrates.

(5) Das Wohnungsunternehmen beziehungsweise die Wohnungsgenossenschaft muss sich das Erreichen der fünfjährigen Zwischenziele nach Absatz 2 und der Netto-Treibhausgasneutralität der Flotte nach Absatz 1 im Rahmen der Wirtschaftsprüfung testieren lassen. In den übrigen Jahren muss im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsprüfung eine Prognose über das Erreichen der fünfjährigen Zwischenziele abgegeben werden. Testat und Prognose basieren auf den Verbrauchsdaten des der Wirtschaftsprüfung vorvergangenen Jahres. Wird eine Verfehlung der fünfjährigen Zwischenziele prognostiziert, ergreift das Wohnungsunternehmen Maßnahmen, die die Erreichung der spezifischen jährlichen Treibhausgasemissionen und des jeweiligen Zwischenzieles sicherstellen. Entsprechendes gilt bei einer einmaligen Verfehlung eines fünfjährigen Zwischenziels, soweit im Rahmen der Wirtschaftsprüfung testiert wird, dass die Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität nach Absatz 1 weiterhin sichergestellt ist.

(6) Der Flottenansatz kann auch für abgrenzbare Teilbestände eines Unternehmens Anwendung finden.“ ‘

#### Begründung:

Um das nationale Klimaschutzziel der Netto-Treibhausgasneutralität 2045 zu erreichen, müssen Gebäudemodernisierungen für große Bestandshalter signifikant erleichtert werden. Daher wird vorgeschlagen, als gleichwertige Erfüllungsoption neben der Einzelgebäude- bzw. Bauteilbetrachtung einen standardisierten unternehmensindividuellen Treibhausgasminderungspfad auf Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs (wetterbereinigt) und der emissionsbezogenen Faktoren der

eingesetzten Energieträger ausdrücklich anzuerkennen.

Maßstab ist dabei die tatsächlich erreichte Emissionsminderung. Dies ermöglicht insbesondere Bestands- und Quartiersstrategien, die Treibhausgasemissionen dort reduzieren, wo dies technisch, netzseitig und wirtschaftlich am wirksamsten möglich ist. Damit dieser Ansatz vollzugstauglich wird, sind standardisierte, digitalisierte Nachweisformate vorzusehen. Die hierfür erforderlichen Primärdaten (Energiebezug, Brennstoffqualität, Beimischquoten, Emissionsfaktoren) liegen bei den Lieferanten/Netzbetreibern bzw. Wärmelieferanten vor und werden von diesen in abrechnungsfähiger Form bereitgestellt.

Der Vorschlag setzt auf der etablierten Praxis der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf, ihre Bestände auf der Grundlage einer Portfoliogesamtbetrachtung strategisch weiterzuentwickeln. Die Regelung zum Flottenverbrauchsansatz ermöglicht den Unternehmen und Genossenschaften die Umsetzung einer strategischen Modernisierungsplanung zur Erreichung der Klimaschutzziele. Gleichzeitig übernehmen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihren Teil der Verantwortung zur Erreichung der Bundes-Klimaziele. Damit wird die Gesamtzieelerreichung realistischer.

Die Möglichkeiten und Geschwindigkeit eines Wohnungsunternehmens bzw. einer -genossenschaft zur Erreichung der Klimaneutralität hängen stark von den spezifischen Gegebenheiten seines jeweiligen Gebäudebestandes (Baualter, Struktur, Lage an Fernwärmenetzen, Denkmalschutz etc.) ab. Daher setzt das Unternehmen seine erreichbaren fünfjährigen Zwischenziele selbst.

Gleichzeitig werden auch die Worst Performing Buildings (WPB) adressiert. Dies ist sowohl für die Erreichung der Klimaziele relevant als auch notwendig für die Vereinbarkeit mit EU-Recht. Insofern wird an den nach Artikel 9 Absatz 2 EPBD zu erstellenden nationalen Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands angeknüpft. Im Rahmen dessen müssen die Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz (WPB) durch den Bundesgesetzgeber definiert werden, um die weitere Verpflichtung nach Artikel 9 Absatz 2 EPBD zu erfüllen, die Gesamtprimärenergie zu verringern – u. a. durch Renovierung der 43 Prozent der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz. Dabei dürfte es sinnvoll sein, die Energieeffizienzklassen entsprechend § 86 GModG-E zur Festlegung der WPB zugrunde zu legen.

Der in § 47 Absatz 5 GModG dargestellte Vollzug der Regelung erfolgt im Rahmen von Berichts- und Prüfungspflichten der Unternehmen und führt insofern nicht zu erhöhtem Aufwand für die öffentliche Hand. Die Testierung durch die Wirtschaftsprüfung erfolgt, weil die Verbrauchsdaten erst im Laufe des Folgejahrs vorliegen, jeweils für das vorvergangene Jahr.

Die Regelung unter § 47 Absatz 6 GModG ermöglicht größeren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Teilflotten bezogen auf einzelne Bundesländer abzugrenzen.

## 2. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b (§ 3 Absatz 3, 4 GModG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie abgesichert werden kann, dass es zu keinen unerwünschten indirekten Landnutzungsänderungen kommt.

### Begründung:

In den Begriffsbestimmungen (§ 3 Absatz 3 und 4 GModG-E) werden Nachhaltigkeitsstandards für Brennstoffe aus Biomasse geregelt. Die Vollzugsbehörden der Länder haben jedoch keine Ressourcen und keine Handhabe, um die Standards zu kontrollieren. Somit kann der Vollzug nicht absichern, dass es zu keinem übermäßigen Einsatz etwa von Mais und Getreide oder von Palmöl und Soja kommt. Infolge der Einführung der „Bio-Treppe“ dürfte die Nachfrage nach biogenen Brennstoffen steigen.

3. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b (§ 3 Absatz 3 Satz 2 Buchstabe b GModG)

Der Bundesrat bittet um Klarstellung, dass die vorgesehenen Regelungen für die Betreiber von Heizungsanlagen im Anwendungsbereich des geplanten GModG oder die Inverkehrbringer von Biomassebrennstoffen für diese Heizungsanlagen keine über das EU-Recht hinausgehenden Anforderungen an die Nachweisführung oder Zertifizierung bezüglich der Nachhaltigkeitsanforderungen an Biomassebrennstoffe begründen. Zudem sollte klargestellt werden, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen an Biomasse aus der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EU) 2023/2413 vom 18. Oktober 2023 (RED III) im geplanten GModG nicht übererfüllt oder unbestimmt gefasst werden.

Begründung:

Das geplante GModG sollte die Vorgaben RED III-Richtlinie an die Nachhaltigkeit von Biomassebrennstoffen nicht übererfüllen.

Mit der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung (BioSt-NachV) werden die Regelungen der RED III an die Nachhaltigkeit von Biomassebrennstoffen in nationales Recht umgesetzt. Biomassebrennstoffe müssen diese Kriterien laut RED III erfüllen, wenn sie im Fall fester Biomassebrennstoffe in Anlagen mit einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von 7,5 Megawatt oder mehr und im Fall gasförmiger Biomassebrennstoffe in Anlagen mit einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von 2 Megawatt oder mehr eingesetzt werden. Diese Anlagengröße liegt deutlich über der Leistung von Heizungsanlagen für den Gebäudebereich.

Darüber hinaus ist die vorgesehene Regelung zu unbestimmt gefasst. Nach dem vorliegenden § 3 Absatz 3 Satz 2 Buchstabe b GModG-E wird auf die „Nachhaltigkeitsanforderungen der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung [...]“ Bezug genommen. Unklar bleibt, auf welche Verpflichtungen der BioSt-NachV sich diese Bezugnahme konkret erstreckt und wer Adressat der Verpflichtungen sein soll. So wird nicht deutlich, ob lediglich die materiellen Verpflichtungen der §§ 3 bis 6 BioSt-NachV oder darüber hinaus auch die damit zusammenhängenden Nachweispflichten nach den §§ 7 ff. BioSt-NachV erfasst werden sollen.

Um Goldplating zu verhindern und zugleich eine rechtssichere wie vollzugstaugliche Rechtsanwendung sicherzustellen, bedarf es einer entsprechenden Klarstellung.

4. Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 9 GModG)

Artikel 1 Nummer 7 ist durch die folgende Nummer 7 zu ersetzen:

,7. Der bisherige § 9a wird zu § 9 und durch den folgenden § 9 ersetzt:

„§ 9 Länderregelung

Die Länder können durch Landesrecht weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden stellen.“

Begründung:

Der Fortbestand der Länderöffnungsklausel (LÖK) wird grundsätzlich begrüßt. Im Hinblick auf die Streichung von § 72 GEG ergeben sich jedoch Anpassungsbedarfe bei der LÖK. Dies betrifft die Regelungen zu Stilllegungspflichten und Altersgrenzen für Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden. Zentral ist hierbei die Regelung des § 72 Absatz 4 GEG, wonach Heizkessel mit fossilen Brennstoffen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 betrieben werden dürfen. Darüber hinaus besteht gemäß § 72 Absatz 1 GEG ein Betriebsverbot für

Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden. Heizkessel, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden (§ 72 Absatz 2 GEG).

Um den Ländern die Möglichkeit zu geben, Vorschriften zu erlassen, die den Regelungsgehalt des derzeitigen § 72 GEG beinhalten, ist eine entsprechende Anpassung der LÖK erforderlich. Dies ist vor dem Hintergrund der gesetzlich festgelegten Klimaschutzziele einiger Länder notwendig, die eine Klimaneutralität bereits vor 2045 (Bund: § 3 Absatz 2 KSG) anstreben. Die Länder erbitten, die Länderöffnungsklausel so auszugestalten, dass sie den spezifischen Anforderungen und Klimaschutzziele der Länder gerecht wird. Eine entsprechend angepasste LÖK ermöglicht es den Ländern, rechtssicher Vorschriften hinsichtlich der notwendigen Stilllegungspflichten und Altersgrenzen für Heizkessel zu erlassen. Die LÖK sollte ermöglichen:

- Bestehende Regelungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung im GEG insbesondere aus Gründen des Klima- und Verbraucherschutzes beizubehalten.
- § 72 Absatz 4 GEG für ein Betriebsverbot von Heizkesseln, befeuert mit fossilen Brennstoffen, ab den entsprechenden Länderklimazielen zu ermöglichen.
- Betriebsverbote für alte ineffiziente Heizkessel mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff ab einem landesweit einheitlichen Stichtag mit entsprechenden Ausnahmen.
- Einführung einer verpflichtenden Beratung vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, um zur Wärmeplanung, Risiken der Unwirtschaftlichkeit sowie der Möglichkeit der Gasnetz-Stilllegung zu beraten.

5. Zu Artikel 1 und Artikel 2 (§§ 40, 46, 69, 80, 82, 88a, 88c, 96, 99, 104, 106 GModG)

- a) Der Bundesrat stellt fest, dass im vorliegenden GModG-E einige Punkte unklar sind, die für den Vollzug von entscheidender Bedeutung sind und mit deren Umsetzung im Gesetzestext einige Vollzugsfragen bereits präventiv gelöst werden können.
- b) Zu § 40 GModG-E: In Absatz 4 Nummer 1 regt der Bundesrat für den Vollzug dieser Ausnahmen an, im weiteren Gesetzgebungsverfahren festzulegen, wie diese Entscheidungen zu treffen sind und mit welchem zeitlichen Horizont. Beispielhaft bietet sich die Ergänzung um einen Satz 2 in Absatz 4 an: „Der nach Landesrecht zuständigen Behörde ist ein enger zeitlicher Zusammenhang nachzuweisen“. Die in § 40 Absatz 4 Nummer 1d und 3 genannten unbestimmten Rechtsbegriffe „umfassende Sanierung“ sowie „niedriger Energiebedarf“ sollten im weiteren Gesetzgebungsverfahren zur Nachvollziehbarkeit definiert werden. Es bietet sich an, die Definitionen aus der EPBD zu übernehmen.
- c) Zu § 46 GModG-E: Der Bundesrat bittet, die Nachweis- und Vorlagepflicht der baulichen Anforderungen beim Einbau von Stromdirektheizungen entsprechend § 71d Absatz 2 Satz 3 und 4 GEG beizubehalten.
- d) Zu § 69 Absatz 3 und 4 GModG-E: Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob diese Bestandsschutzregelung noch zwingend erforderlich ist.
- e) Zu § 80 Absatz 4 GModG-E: Aufgrund der Digitalpflicht nach § 79 Absatz 2 regt der Bundesrat an, den Gesetzestext im weiteren Gesetzgebungsverfahren bezüglich „Kopie“, „Aushang“ und „Auslegen“ zu überarbeiten.
- f) Zu § 82 GModG-E: Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie eine verwaltungsaufwandsarme Regelung getroffen werden kann, mit der für Energieausweise das Nutzungsverhalten in der Praxis an die normierten Nutzungsrandbedingungen des Energieverbrauchs angepasst werden kann. Außerdem bittet der Bundesrat, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob für gemischt genutzte Gebäude (z. B. oben Wohnung, unten Ladengeschäft) nicht doch Verbrauchsausweise zulässig sein können.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- g) Zu § 88a GModG-E: Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die geplante Monopolstellung des BAFA für Qualifikationsprüfungen zu überprüfen und den § 88a zu streichen.
- h) Zu § 88c GModG-E: Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die geplante Fortbildung zur Ausstellungsberechtigung zu überprüfen und den § 88c präziser auszugestalten. Personen, die bereits Expertise nachweisen können, beispielsweise Auditoren anerkannter Nachhaltigkeits-Zertifizierungssysteme, Planerinnen und Planer mit entsprechendem Qualifikations-Nachweis für die BEG-Förderprogramme für Neubauten oder Planerinnen und Planer, die in das Bundesregister Nachhaltigkeit der Architekten- und Ingenieurkammern eingetragen sind, sollten durch eine Ausnahmeregelung befreit werden. Darüber hinaus sollte der Umfang der Fortbildung im Bereich angewandte Ökobilanzierung angegeben werden, um überzogene Angebote von Fortbildungs-Anbietern zu vermeiden, daneben auch die Qualifikation in der Breite zu ermöglichen und eine Marktkonzentration auf zusätzliche, in den Planungsprozess zu integrierende Spezialisten zu vermeiden.
- i) Zu § 96 GModG-E: Der Bundesrat bittet, die Beweisregelung in Absatz 4 zu überprüfen. Es ist dort vorgesehen, dass der Lieferant von Biomethan usw. bestätigt, dass die Anforderungen an die „Bio-Treppe“ bzw. an Biomassekessel eingehalten werden. Der Lieferant kann jedoch lediglich bestätigen, dass der Anteil an Biomethan usw. an seiner Lieferung einem in § 43 geforderten Prozentsatz entspricht. Ob weitere Brennstoffe verwendet werden oder der Kessel bestimmten Anforderungen genügt, ist dem Brennstofflieferanten nicht bekannt. Auch bei Gebäuden mit mehreren Wärmequellen kann der Brennstofflieferant keine Aussage zum Anteil erneuerbarer Energien treffen. Hier ist ein Vollzug durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu ergänzen, der auch den Erklärungen der Brennstofflieferanten aufbaut.
- j) Zu § 99 GModG-E: Der Bundesrat bittet, die Möglichkeiten zur Verwendung von Daten aus Stichprobenkontrollen von Energieausweisen zu erweitern. Die Möglichkeit zur Verwendung der Stichprobendaten muss in Absatz 7 angesichts der erweiterten Funktion des Energieausweises als Nachweisinstrument (§ 41) mindestens um die Möglichkeit für die zuständige Behörde ergänzt werden, die weitere Verwendung eines Ausweises gegenüber dem Eigentümer zu untersagen.
- k) Zu § 104 GModG-E:
- Artikel 1aa) Der Bundesrat regt an, im weiteren Gesetzgebungsverfahren hier eine dem bisherigen § 102 Absatz 4 entsprechende Verlängerungsmöglichkeit zu ergänzen, beispielsweise: „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden können die zulässige Nutzungsdauer von Gebäuden im Sinne des § 104 Satz 2 um weitere zwei Jahre verlängern, wenn ansonsten die Unterbringung von Personen durch die öffentliche Hand oder im öffentlichen Auftrag erheblich verzögert würde.“
- Artikel 2bb) Außerdem regt der Bundesrat an, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Einschränkung auf „zu errichtende kleine Gebäude“ zu streichen.
- l) Zu § 106 GModG-E: Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die Regelungen zur Solarnutzungspflicht konkretisiert werden können. Derzeit fehlen Vorgaben zur Größe der zu errichtenden Solaranlage. Sofern bundesrechtlich bewusst keine Regelung erfolgen soll, wird um eine Klarstellung gebeten.

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Da eine frühzeitige Einbeziehung der für den Vollzug zuständigen Länder in das Gesetzgebungsverfahren nicht stattgefunden hat, werden die Vollzugshinweise an dieser Stelle nachgeholt.

Zu Buchstabe b:

Ohne Festlegung des Vollzugs kann aus Erfahrungen in der Vergangenheit davon ausgegangen

werden, dass § 40 Absatz 4 Nummer 1 zur Umgehung der Verpflichtung genutzt wird und die Vollzugsbehörde keine Anhaltspunkte hat, welche Ausnahmen akzeptiert werden können.

Zu Buchstabe c:

Die bestehende Vollzugsregelung zu den baulichen Anforderungen bei Stromdirektheizungen sollte fortgeführt werden.

Zu Buchstabe d:

Die über 25 Jahre alte Übergangsregelung, die ursprünglich aus der EnEV in das GEG übernommen wurde, kann zur Vereinfachung des Verwaltungsaufwands gestrichen werden.

Zu Buchstabe e:

Digitalisierung sollte ganzheitlich gedacht werden.

Zu Buchstabe f:

Die Anpassungen dienen zur Reduzierung des Berechnungs- und Verwaltungsaufwandes sowie dem Verbraucherschutz von Bewohnern gemischt genutzter Gebäude.

Zu Buchstabe g:

Der letzte Jahresbericht des DIBt hat gezeigt, dass die Qualität der Energieausweise über die Jahre besser wird. Es sollte keine zusätzliche Bürokratie aufgebaut werden. Eine geplante Qualifikationsprüfung ist nicht erforderlich.

Zu Buchstabe h:

Diese Ziffer dient der Vermeidung von Bürokratieaufbau.

Zu Buchstabe i:

Der Lieferant von Biomethan usw. kann keine Aussage über die Verwendung des gelieferten Brennstoffs im Gebäude oder über die Art der Heizungsanlage treffen. Hierfür ist ein Vollzug durch die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auf der Grundlage der Bescheinigung der Brennstofflieferanten über den gelieferten Brennstoff einzuführen. Diese Lücke besteht bereits im GEG.

Zu Buchstabe j:

In § 99 Absatz 7 wird die Verwendung der personenbezogenen Daten aus den Stichprobenkontrollen auf Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen den Ausweisaussteller beschränkt. Angesichts der erweiterten Funktion des Energieausweises als Nachweisinstrument für die Sanierungspflichten bei Nichtwohngebäuden (§ 41 GModG-E) ist es erforderlich, die Daten auch für die Untersagung der weiteren Verwendung fehlerhafte Ausweise nutzen zu dürfen.

Zu Buchstabe k:

Die Ergänzung erfolgt, um der Nutzung von Containern für Flüchtlingsunterkünfte oder Schulen und Kitas angemessen zu begegnen und dabei Verwaltungsaufwand abzubauen. Die Vollzugspraxis zeigt, dass Bestandsgebäude durch diese Norm momentan gegenüber dem Neubau benachteiligt werden, da die Umnutzung kleiner Gebäude mit mehr Anforderungen belegt ist, als wenn kleine Gebäude neu gebaut würden. Dies ist aus Gründen des Ressourcenschutzes zu vermeiden.

Zu Buchstabe l:

Es werden bundeseinheitliche Größenvorgaben angeregt. Andernfalls wird der Vollzugsaufwand auf die Länder verlagert, eigene Regelungen zu erlassen, bzw. bestehende anzupassen.

6. Zu Artikel 1 Nummer 22 – allgemein (§ 42 bis 45 GModG), Artikel 2 Nummer 35 (§ 88a bis 88c GModG)
- a) Der Bundesrat vertritt die Auffassung, dass es vor dem Quotenstart zum 1. Januar 2029 einer Markt- und Mengenfolgenabschätzung bezüglich der tatsächlichen, nationalen und internationalen Verfügbarkeit sowie der prognostizierten Preisentwicklung der in § 43 Absatz 1 GModG-E genannten biogenen und synthetischen Brennstoffe bedarf.

- b) Des Weiteren sollte die stoffliche Verfügbarkeit im Verhältnis zum real verbleibenden Bestand von Heizungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt werden, turnusmäßig überprüft werden, um fehlende Mengenverfügbarkeiten und potenzielle Preisspiralen frühzeitig zu identifizieren.
- c) Der Bundesrat hält es zudem für erforderlich, dass vor dem Abschluss eines Kauf- oder Liefervertrages über eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, eine verpflichtende Beratung durch eine fachkundige Person nach § 88 und § 88a bis 88c GModG-E gesetzlich zu regeln ist, die insbesondere die Aufklärung über die zukünftigen Preisrisiken biogener Brennstoffe, anstehende CO<sub>2</sub>-Preissteigerungen sowie die regionale Entwicklung der Gasnetz-Infrastruktur beinhaltet.

Begründung:

Die im Gesetzentwurf vorgesehene „Bio-Treppe“ setzt eine derzeit nicht gesicherte stoffliche Verfügbarkeit voraus. Fachinstitute prognostizieren, dass das technisch erschließbare Biomethanpotenzial in Deutschland durch die Neufassung des GEG als GModG bereits vor 2040 deutlich überschritten wird. Die hieraus resultierende fehlende Anwendungsmöglichkeit sowie die erheblichen Kostenrisiken durch volatile Importabhängigkeiten erfordern eine verpflichtende staatliche Evaluierung vor und während der Umsetzung der gesetzlichen „Bio-Treppe“.

Angesichts der nationalen Mengenarmut bei Biomethan, steigender CO<sub>2</sub>-Preise und explodierender Gasnetzentgelte sichert eine verpflichtende Fachaufklärung vor Vertragsabschluss transparente und ökonomisch tragfähige Investitionsentscheidungen privater Haushalte.

7. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 GModG)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, die „Bio-Treppe“ auch auf Heizungsanlagen anzuwenden, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt werden und im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2024 und dem Datum des Inkrafttretens des Gebäudemodernisierungsgesetzes neu errichtet wurden.

Begründung:

In der Allgemeinen Begründung des Gesetzentwurfes wird bestätigt, dass die Klimaschutzziele gelten. Die bereits mit dem GEG bekannten Minderungsanteile an erneuerbarer Wärme sollten deshalb auch für Neuanlagen seit dem 1. Januar 2024 verpflichtend sein, um eine Zielverfehlung zu vermeiden.

Die „Bio-Treppe“ tritt mit Verkündung des Gebäudemodernisierungsgesetzes in Kraft.

Durch die Streichung des § 71 GEG entfällt auch die in § 71 Absatz 9 GEG genannte Verpflichtung für Betreiber einer mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten Heizungsanlage, Mindestanteile an Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate herzustellen. Diese Verpflichtung galt bereits für Anlagen, die zwischen dem 1. Januar 2024 und dem Datum des Inkrafttretens des Gebäudemodernisierungsgesetzes neu errichtet wurden.

Die Mindestanteile im GEG betragen zum 1. Januar 2029 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 60 Prozent. Die „Bio-Treppe“ verlangt für 2029 10 Prozent und für 2030 15 Prozent. Sie unterschreitet damit den Mindestanteil des GEG für 2029, setzt den Zwischenschritt 2030 mit 15 Prozent fest und fordert für 2035 und 2040 gleiche Mindestanteile wie im GEG.

Nach Angaben des Hauptstadtbüros Bioenergie kann auf der Grundlage von Absatzzahlen davon ausgegangen werden, dass ca. 900 000 fossil betriebene Heizungsanlagen im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum Datum des Inkrafttretens des Gebäudemodernisierungsgesetzes bereits neu errichtet wurden bzw. noch eingebaut werden. Sie müssen diese Anforderung nun nicht mehr erfüllen.

8. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 1 Satz 2 – neu – GModG)

Nach Artikel 1 Nummer 22 § 43 Absatz 1 Satz 1 ist der folgende Satz einzufügen:

„Satz 1 gilt auch für Heizungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt werden und die nach dem 31. Dezember 2023 und bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 1] in ein bestehendes Gebäude eingebaut wurden.“

Begründung:

Betreiber von Heizungsanlagen, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten werden und nach dem 31. Dezember 2023 in bestehende Gebäude eingebaut wurden, unterliegen derzeit nach § 71 Absatz 9 GEG der Pflicht zur anteiligen Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate ab dem 1. Januar 2029. Es ist kein Grund ersichtlich, warum diese Verpflichtung entfallen sollte, sofern die Regelungen zur „Bio-Treppe“ im Grundsatz fortgeführt werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollten allerdings auch die gleichen Anforderungen des § 43 Absatz 1 GModG-E zur Anwendung kommen.

9. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 4 Satz 2a – neu – GModG)

Nach Artikel 1 Nummer 22 § 43 Absatz 4 Satz 2 ist der folgende Satz einzufügen:

„Die Nachweispflicht nach Satz 2 entfällt bis 31. Dezember 2039, wenn das ausführende Fachunternehmen die bivalent parallele Betriebsweise mit Vorrang für die Wärmepumpe sowie die fachgerechte hydraulische Einregelung einmalig bei der Inbetriebnahme schriftlich bestätigt.“

Begründung:

Die optionale Streichung einzelfallbezogener mathematischer Nachweise in Absatz 4 dient dem Bürokratieabbau. Nach geltender Entwurfsfassung müssten Eigentümer größerer Wohn- und Nichtwohngebäude trotz Vorrangs der Wärmepumpe ab 2035 kostenintensive Einzelgutachten zum Nachweis geringer Deckungsanteile beibringen.

Die Bestätigung der fachgerechten Einregelung von Hybridsystemen durch Fachunternehmen gewährleistet die ökologische Zielerreichung hinreichend und rechtssicher. Zusätzliche rechnerische Nachweise bieten keinen regulatorischen Mehrwert, da Hybrid-Wärmepumpen praxisgerecht regelmäßig 70 bis 85 Prozent der jährlichen Heizleistung erbringen. Die vorgesehene Umstellung auf eine pauschale Erfüllungsoption bis Ende 2039 vermeidet unnötige Kosten, die andernfalls auf Mieter umgelegt werden könnten.

10. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 4 Satz 2a – neu – GModG)

Nach Artikel 1 Nummer 22 § 43 Absatz 4 Satz 2 ist der folgende Satz einzufügen:

„Die Anforderung nach Satz 2 gilt als erfüllt, wenn die Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt A nach der DIN EN 14825 bei bivalent parallelem mindestens 30 Prozent der Leistung des Spitzenlasterzeugers entspricht.“

Begründung:

Nach § 43 Absatz 4 GModG-E obliegt es einer fachkundigen Person nach § 88, den Anteil der Pflichterfüllung nachzuweisen. Die bisherige Regelung in § 71h Absatz 1 GEG, um den notwendigen Anteil der Wärmepumpe anhand eines Mindestanteils der Leistung des Spitzenlasterzeugers zu

bemessen, wird als praxistauglich und einfach verständlich erachtet, es entfällt ein gesonderter Nachweis und sie trägt damit zum Bürokratieabbau bei.

11. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 4a – neu – GModG)

Nach Artikel 1 Nummer 22 § 43 Absatz 4 ist der folgende Absatz 4a einzufügen:

„(4a) Vor Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit hinweist. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 durchzuführen.“

Begründung:

Durch die vermehrte Umstellung auf erneuerbare Wärme werden die Netzentgelte für die verbleibenden Gaskundinnen und Gaskunden voraussichtlich deutlich steigen. Mit steigenden CO<sub>2</sub>-Preisen u. a. durch die Einführung des ETS-II ab 2028 werden fossile Brennstoffe zusätzlich verteuert. Zudem ist Biobrennstoff derzeit noch ein Nischenprodukt. Es ist aktuell nicht absehbar, ob die Verfügbarkeit in den künftig benötigten Mengen gewährleistet werden kann und wie sich die Kosten für Biobrennstoffe entwickeln werden.

Die Novellierung des EnWG ermöglicht darüber hinaus die Stilllegung von Gasnetzen. Damit besteht das Risiko, dass Eigentümerinnen und Eigentümern neue Gasheizungen kurz vor der Information über eine geplante Anschlusstrennung anschaffen und die Anlagen nur etwa zur Hälfte der üblichen Lebensdauer nutzen können. Dies führt zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen.

Eine Beratung durch eine fachkundige Person vor dem Einbau und der Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird und auf die genannten Entwicklungen hinweist, wie sie in § 71 Absatz 11 GEG geregelt ist, ermöglicht Eigentümerinnen und Eigentümern, informierte Investitionsentscheidungen zu treffen.

Die Beratung würde die angestrebte Technologieoffenheit und Flexibilität beim Heizungstausch nicht beeinträchtigen, sondern vielmehr die Entscheidungssicherheit und das Wissen der Eigentümerinnen und Eigentümer über die verschiedenen Erfüllungsoptionen stärken.

12. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GModG)

Artikel 1 Nummer 22 § 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist durch die folgende Nummer 1 zu ersetzen:

„1. die Nutzung in einem Biomassekessel oder in einer automatisch beschickten Einzelraumfeuerungsanlage für feste Brennstoffe mit Wasser als Wärmeträger mit Ausnahme von Herden, Grundöfen und offenen Kaminen erfolgt und“

Begründung:

Die Nennung des Biomassekessels als erste Option soll das mögliche Missverständnis verhindern, dass auch ein Biomassekessel automatisch beschickt sein muss. Damit wird klargestellt, dass handbeschickte Biomassekessel, in denen beispielsweise Scheitholz verwendet wird, weiterhin zulässig sind.

Die Umbenennung von „Biomasseofen“ in „Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe“ folgt der Terminologie der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), auf die in § 45 Absatz 1 GModG Bezug genommen wird. Gleichzeitig werden temporär betriebene

Einzelraumfeuerungsanlagen oder zur Zubereitung von Speisen bestimmte Herde ausgenommen.

13. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GModG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es der Regelung in § 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bedarf.

Begründung:

Die Regelung bezieht sich auf den Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse und legt mit Bezug auf § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 6, 7, 8 oder Nummer 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) fest, welche festen Brennstoffe aus Biomasse eingesetzt werden dürfen. Diese Regelung erscheint entbehrlich.

14. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 56 Absatz 1 GModG)

Artikel 1 Nummer 26 § 56 Absatz 1 wie folgt zu ändern:

- a) Die Angabe „bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung“ ist durch die Angabe „mit Energieüberwachungstechnik“ zu ersetzen.
- b) Die Angabe „der Absätze 2 und“ ist durch die Angabe „des Absatzes 2 und einem System für Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung nach Maßgabe des Absatzes“ zu ersetzen.

Begründung:

Der Änderungsvorschlag differenziert zwischen „Energieüberwachungstechnik“ und „Gebäudeautomatisierung“. Die Differenzierung ist erforderlich, da bestehende Nichtwohngebäude teilweise noch kein System für Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung besitzen. Sofern sie über ein derartiges System verfügen, lässt es sich grundsätzlich um die Energieüberwachungstechnik erweitern. Ist ein System für Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung allerdings nicht vorhanden, kann Energieüberwachungstechnik unabhängig davon installiert werden. Diese ist als Mindeststandard bzw. Nachrüstverpflichtung für bestehende Nichtwohngebäude vorzusehen.

15. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 56 Absatz 2 Nummer 1, Nummer 2, Nummer 3 und Nummer 4 und Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2, Satz 1a – neu –, Satz 2 und Satz 3 GModG)

Artikel 1 Nummer 26 § 56 ist wie folgt zu ändern:

- a) Absatz 2 ist durch den folgenden Absatz 2 zu ersetzen:

„(2) Zur Erfüllung der Anforderung nach Absatz 1 muss ein Nichtwohngebäude bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 mit digitaler Energieüberwachungstechnik ausgestattet werden, mittels derer

Artikel 31. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischer Systeme durchgeführt werden kann,

Artikel 42. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich gemacht werden, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,

Artikel 53. die Voraussetzungen für die Aufstellung von Anforderungswerten in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes geschaffen werden und

Artikel 64. die Voraussetzungen für das Erkennen und Bewerten von Abweichungen hinsichtlich der Energieeffizienz von gebäudetechnischen Systemen geschaffen werden.

Zusätzlich ist eine für den Gebäudebetrieb und die Energieverbrauchskontrolle zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen oder zu beauftragen, um in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess die Potenziale für einen energetisch optimierten Gebäudebetrieb zu analysieren und zu heben.“

b) Absatz 3 ist wie folgt zu ändern:

Artikel 7aa) Satz 1 ist wie folgt zu ändern:

aaa) Nummer 1 ist durch die folgende Nummer 1 zu ersetzen:

a) „1. unter Berücksichtigung der Klassifizierung nach DIN/TS 18599-11: 2025-10 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung ausgestattet sein, das die gebäude- und anlagenspezifischen Erfordernisse sowie den energieeffizienten Anlagen- und Gebäudebetrieb wirtschaftlich abbildet und“

bbb) In Nummer 2 ist die Angabe „optimalen“ durch die Angabe „bestimmungsgemäßen“ zu ersetzen.

Artikel 8bb) Nach Satz 1 ist der folgende Satz einzufügen:

1. „Die Frist in Absatz 2 Satz 1 findet auf ein zu errichtendes Nichtwohngebäude keine Anwendung.“

Artikel 9cc) Satz 2 ist wie folgt zu ändern:

aaa) Die Angabe „sichergestellt sein“ ist durch die Angabe „sicherstellen“ zu ersetzen.

bbb) Die Angabe „dieses Systems“ ist zu streichen.

ccc) Die Angabe „ermöglichen und gewährleisten“ ist durch die Angabe „ermöglicht und gewährleistet wird und“ zu ersetzen.

Artikel 10dd) Satz 3 ist zu streichen.

#### Begründung:

##### Zu Buchstabe a:

Die Fristsetzung zur Nachrüstung im Gebäudebestand sollte allein für bestehende Nichtwohngebäude gelten. Daher ist die Frist entsprechend in § 56 Absatz 2 GModG zu überführen.

Marktverfügbare Systeme für die Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung sind technisch gegenwärtig nicht in der Lage,

- eine Anpassung des Verbrauchs der Hauptenergieträger durchzuführen,
- Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufzustellen,
- Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen zu erkennen oder
- den Betreiber über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz zu informieren.

Zur Sicherstellung dieser Anforderungen bedarf es des Einsatzes von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Gebäudeautomatisierung. Es ist nicht absehbar, wann die Voraussetzungen hierfür vorliegen, die diesbezüglichen Kernaufgaben des Betreibers oder Energiebeauftragten durch KI zu ersetzen. Weiterhin stehen u. U. KRITIS-Anforderungen bzw. Empfehlungen des Bundesamtes für Informationssicherheit (BSI) einer solchen Verarbeitung entgegen. Der objektspezifische Einsatz von KI-Modellen ist derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sind die Nummern 1 bis 5 in § 56 Absatz 2 GModG-E entsprechend anzupassen.

Der Überwachung der Raumklimaqualität mittels Gebäudeautomatisierung steht regelmäßig der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (vgl. § 5 GEG) entgegen. Eine Überwachung für sich führt grundsätzlich noch zu keiner Verbesserung der Raumklimaqualität. Die Raumklimaqualität wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst (z.B. Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Oberflächentemperaturen, Luftgeschwindigkeit, CO<sub>2</sub>-Konzentration, VOC-Konzentration, Feinstaub, Schadstoffe etc.). Daher ist im Regelfall lediglich eine anlassbezogene Überprüfung von Raumparametern wirtschaftlich darstellbar. Ferner ist zu erwarten, dass durch diese Überwachung Forderungen nach mechanischen Lüftungsanlagen ausgelöst werden, welche wiederum den Energieverbrauch und die Investitions- sowie Betriebskosten erhöhen würden. Infolgedessen ist § 56 Absatz 2 Nummer 6 GModG-E zu streichen.

Die Personifizierung der Verantwortung für einen wirtschaftlichen und effizienten Gebäudebetrieb ist vor dem Hintergrund der zu realisierenden Einsparverpflichtungen nach EED erforderlich. Diesem Erfordernis wird durch Einfügen des neuen Satzes nach § 56 Absatz 2 Satz 1 GModG-E Rechnung getragen.

#### Zu Buchstabe b:

Die Wirtschaftlichkeit des Automationsgrades B, insbesondere bzgl. der Raumautomation, ist nicht nachgewiesen. Der Investitionsmehraufwand, die Instandhaltungskosten und der anteilige Energie-mehrverbrauch stehen i. d. R. nicht im Verhältnis zur raumbezogenen Einsparung, insbesondere nicht bei hohem energetischen Gebäudestandard.

Eine Differenzierung nach mindestens Automationsgrad B bzw. mindestens Automationsgrad C in Abhängigkeit der Nennleistung erscheint nicht zielführend. Eine automationstechnische Aufgabe ist grundsätzlich immer bedarfsgerecht, wirtschaftlich und unabhängig vom Leistungsbedarf zu realisieren. Die vorrangige Aufgabe der Automation beschränkt sich im Nichtwohnungsbau nicht nur auf Energieeinsparung. Daher sollte auf eine Vorgabe des Automationsgrades in Abhängigkeit der Nennleistung verzichtet werden.

Das Inbetriebnahmemanagement ist eine Maßnahme zur Qualitätssicherung bei Baumaßnahmen, insbesondere zur Schaffung der Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen und bestimmungsgemäßen Anlagen- und Gebäudebetrieb. Eine Optimierung des Betriebes kann nur auf Grund der konkreten Nutzung erfolgen. Diese liegt zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme noch nicht vor. Die Inbetriebnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für die Abnahme von Bauleistungen. Diese hat vor Nutzungsaufnahme zu erfolgen. Ein optimaler Betrieb kann vor Nutzungsaufnahme gerade nicht sichergestellt werden. Es muss daher auf den bestimmungsgemäßen Betrieb abgestellt werden. Dies wird durch die vorgeschlagene Änderung erreicht.

Die Fristsetzung für zu errichtende Nichtwohngebäude geht fehl. Die Ausstattung zu errichtender Nichtwohngebäude mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung mit samt Energieüberwachungstechnik ist eine Daueraufgabe. Die Frist muss sich daher allein auf bestehende Nichtwohngebäude beziehen. Diesem Erfordernis wird mit der vorgeschlagenen Ergänzung nach § 56 Absatz 3 Satz 1 GModG Rechnung getragen.

Die redaktionellen Änderungen in § 56 Absatz 3 Satz 2 GModG dienen der Verständlichkeit der Regelung.

Ein Inbetriebnahmezeitraum umfasst selbst unter Berücksichtigung eines Probetriebes i. d. R. keine Heiz- und Kühlperiode. Technische Anlagen sind nach der VOB/C nach rechnerischen Werten einzustellen. Ein optimaler Betrieb ist dadurch nicht sichergestellt. Nachdem der Abschluss der Inbetriebnahme eine wesentliche Abnahmevoraussetzung nach VOB/B darstellt, führt die Regelung (Erfassung mindestens einer Heiz- und Kühlperiode) zu verlängerten Vertrags- und Bauzeiten sowie

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

zu Mehrkosten. Maßgeblich ist vielmehr ein strukturierter Inbetriebnahmeprozess zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Funktion der technischen Anlagen. Daher ist § 56 Absatz 3 Satz 3 GModG-E zu streichen.

16. Zu Artikel 1 Nummer 40a – neu – (§ 88 Absatz 1 Nummer 3, Nummer 4 und Nummer 5 – neu – GModG)

Nach Artikel 1 Nummer 40 ist die folgende Nummer 40a einzufügen:

„40a. § 88 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Artikel 11aa) In Nummer 3 Buchstabe c wird die Angabe „auszuüben, oder“ durch die Angabe „auszuüben,“ ersetzt.

Artikel 12bb) In Nummer 4 wird die Angabe „umfasst.“ durch die Angabe „umfasst, oder“ ersetzt.

Artikel 13cc) Nach Nummer 4 wird die folgende Nummer 5 eingefügt:

„5. die nach den Vorschriften der Länder zur Ausstellung der Erfüllungserklärung nach § 92 berechtigt ist.“ ‘

Begründung:

Die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen muss auf alle Personen ausgeweitet werden, die nach Landesrecht berechtigt sind, Erfüllungserklärungen auszustellen, denn die Ausweise resultieren letztlich aus den Ergebnissen der mit der Erfüllungserklärung geführten Nachweise.

§ 88 Absatz 1 GEG berechtigt zwar eine Person zur Ausstellung eines Energieausweises, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von bautechnischen Nachweisen des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung berechtigt ist (§ 88 Absatz 1 Nummer 1 GEG). Allerdings wird bauordnungsrechtlich nach der Musterbauordnung (MBO) kein solcher bautechnischer Nachweis mehr verlangt (vgl. § 66 MBO), seit es die entsprechende Verpflichtung zum energetischen Nachweis (Erfüllungserklärung) im Bundesrecht (vormals Energieeinsparverordnung, aktuell Gebäudeenergiegesetz) gibt. Damit sollten Doppelregelungen vermieden und Bürokratie reduziert werden. Die Ausstellungsberechtigung für den Energieausweis, die an die bauordnungsrechtliche Nachweisberechtigung knüpft, läuft deshalb in den Ländern, die die MBO in Landesrecht umgesetzt haben, ins Leere. In Bayern regelt beispielsweise die Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) die Berechtigung zur Ausstellung von Erfüllungserklärungen, nicht das Bauordnungsrecht. Mit dem Änderungsvorschlag soll ermöglicht werden, dass eine Person, die nach landesrechtlichen Vorschriften berechtigt ist, Erfüllungserklärungen auszustellen, auch Energieausweise ausstellen darf.

17. Zu Artikel 1 Nummer 45 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe fff (§ 96 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 GModG), Doppelbuchstabe bb Dreifachbuchstabe aaa, Dreifachbuchstabe bbb, Dreifachbuchstabe ccc – neu – (§ 96 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 GModG)

Artikel 1 Nummer 45 Buchstabe a § 96 Absatz 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe fff ist durch den folgenden Dreifachbuchstaben fff zu ersetzen:

Artikel 14, fff) Nummer 11 wird durch die folgende Nummer 11 ersetzt:

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

„11. Einbau von Heizungsanlagen nach § 43 Absatz 3 und 4, § 44 und § 45.“ ‘

b) Doppelbuchstabe bb ist wie folgt zu ändern:

Artikel 15aa) In Dreifachbuchstabe aaa ist die Angabe „nach § 60b Absatz 5 Satz 2,“ durch die Angabe „nach § 60b Absatz 5 Satz 2 oder“ zu ersetzen.

Artikel 16bb) Dreifachbuchstabe bbb ist durch den folgenden Dreifachbuchstaben bbb zu ersetzen:

,bbb) Nummer 3 wird durch die folgende Nummer 3 ersetzt:

b) „3. den Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach § 46.“ ‘

Artikel 17cc) Nach Dreifachbuchstabe bbb ist der folgende Dreifachbuchstabe ccc einzufügen:

„ccc) Nummer 4 wird gestrichen.“

Begründung:

Nach den vorgeschlagenen Änderungen in § 96 Absatz 1 Satz 1 und 2 GModG-E entfallen die Pflichten für die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen durch Unternehmerklärung (private Nachweise), z. B. bei Einbau von Wärmepumpen, solarthermischen Anlagen oder hybriden Anlagen, an die auch im GModG-E Anforderungen gestellt werden.

Die Unternehmerklärung dient gegenüber dem Gebäudeeigentümer als Nachweis bzw. Bestätigung der Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und stellt somit ein wichtiges Vollzugsinstrument für die zuständigen Landesbehörden sowie für die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger dar. Aus diesem Grund sollte die Unternehmerklärung beim Einbau von Heizungsanlagen nach §§ 43 bis 46 GModG-E weiterhin verpflichtend sein und § 96 GModG-E entsprechend angepasst werden.

18. Zu Artikel 1 Nummer 47 (§ 102 Absatz 4 und Absatz 5 GModG)

Artikel 1 Nummer 47 ist durch die folgende Nummer 47 zu ersetzen:

,47. § 102 wird wie folgt geändert:

Artikel 18a) In Absatz 4 wird die Angabe „31. Dezember 2024“ durch die Angabe „31. Dezember 2030“ ersetzt und nach der Angabe „auf Antrag“ wird die Angabe „im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein“ eingefügt.

Artikel 19b) Absatz 5 wird gestrichen.‘

Begründung:

Bei temporären bzw. Interimsbauten für Unterkünfte für Geflüchtete werden regelmäßig die auf zwei bzw. maximal fünf Jahre befristeten Erleichterungen von energetischen Anforderungen nach § 2 Absatz 2 Nummer 6 GEG bzw. § 104 GEG für provisorische Gebäude bzw. Gebäude aus Raumzellen (Containerbauweise) in Anspruch genommen. Nach Ablauf der Fristen sind die gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich einzuhalten. Um den bürokratischen Aufwand für dann ggf. erforderliche Anträge auf Befreiungen gering zu halten, soll die bis 2024 gültige Erleichterung von Anforderungen für Geflüchtetenunterkünfte verlängert und den Ländern ermöglicht werden, neben

einzelfallbezogenen auch allgemeine Befreiungen für mehrere definierte, gleichartige Fälle zu erteilen.

19. Zu Artikel 1 Nummer 49 Buchstabe b – neu – (§ 104 Satz 2 GModG)

Artikel 1 Nummer 49 ist durch die folgende Nummer 49 zu ersetzen:

,49. § 104 wird wie folgt geändert:

Artikel 20a) In Satz 1 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>

Artikel 21b) In Satz 2 wird die Angabe „von höchstens fünf Jahren“ durch die Angabe „von höchstens zehn Jahren“ ersetzt.“

Begründung:

Gebäude aus Raumzellen oder kleine Gebäude, die für eine Nutzungsdauer von maximal fünf Jahren geplant sind, können unter erleichterten Anforderungen errichtet werden. Die Praxis zeigt, dass die Nutzungs- bzw. Standdauer der in der Regel als Interimslösung genutzten Gebäude – z.B. Schulsatzbauten – regelmäßig über Befreiungen in behördlichen Verfahren verlängert werden, wenn die Fertigstellung geplanter Neubauten sich erheblich verzögert. Mit der Verlängerung der zulässigen Nutzungsdauern soll im Sinne der schlanken Verwaltung behördliche Verfahren reduziert werden.

20. Zu Artikel 1 allgemein

Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 GEG ist der Energieeinsatz für Produktionsprozesse nicht Gegenstand des Gesetzes. Mittlerweile sind aber auch Anforderungen an technische Anlagen (z. B. in § 56 GModG-E) Gegenstand des Gesetzes, die in Nichtwohngebäuden nicht der Beheizung, Beleuchtung etc. dienen, sondern auch prozesstechnischen oder vergleichbaren Erfordernissen. Somit sind ergänzende Abgrenzungen bezüglich der Anlagentechnik vorzunehmen, die über den ausschließlichen Energieeinsatz hinausgehen. Die Abgrenzungsprobleme werden durch die Vorgaben der DIN V 18599 Teil 10 verstärkt und betreffen insbesondere Nutzungen wie z. B. Großküchen, OP-Bereiche in Krankenhäusern, Labore, Reinräume, Tierhaltungen, Museen / Museumsdepots.

Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren in den §§ 2, 3 GModG die erforderlichen Abgrenzungen vorzunehmen und Begrifflichkeiten sowie Erläuterungen hierzu zu ergänzen.

Begründung:

§ 2 GEG wird unverändert in § 2 GModG-E und § 3 GEG mit kleinen Änderungen in § 3 GModG-E überführt. Die historisch gewachsenen Inkonsistenzen, die hierdurch übernommen werden, sorgen für Unklarheit, bergen Risiken für Fehlinvestitionen und führen zu erheblichem Mehraufwand bei Planung und Umsetzung auf Seiten aller am Bau Beteiligten. Eine klare Abgrenzung kann hier zu mehr Klarheit und Vereinfachung bei Planung und Umsetzung führen.

21. Zu Artikel 1 allgemein

Der Bundesrat erkennt die Zielsetzung des Gesetzentwurfs an, die Vorgaben der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) möglichst Eins-zu-Eins umzusetzen – insbesondere, dass keine gebäudeindividuellen

Sanierungsanforderungen für Wohngebäude vorgesehen sind. Gleichzeitig weist er auf die hohe Regelungsdichte und damit verbundenen administrativen Aufwand der EPBD hin. Die strengen Vorgaben können private Eigentümer und die öffentliche Hand finanziell überfordern – vor allem bei der Sanierung zahlreicher Nicht-Wohngebäude.

Deshalb begrüßt und unterstützt der Bundesrat das Vorhaben der Bundesregierung, sich bei der Kommission dafür einzusetzen, die Umsetzungsfristen zu verlängern, die Vorschriften der EPBD zu verschlanken und den Quartiersansatz im europäischen Recht zu verankern. Es sind jedoch noch weitergehende Schritte auf EU-Ebene notwendig, damit Bauen und Wohnen wieder erschwinglich wird. Reine Berichts- und Nachweispflichten, wie beispielsweise in den Energieausweisen, bringen keinen Paradigmenwechsel, sondern führen zu erheblichem Mehraufwand, ohne dass damit faktisch ein Mehrwert verbunden wäre. Der Bundesrat bittet daher die Bundesregierung, die nationale Umsetzung stärker an der Praxisfähigkeit, der Kostenoptimierung und der Wirksamkeit hinsichtlich der Treibhausgasreduktion auszurichten.

Begründung:

Die Bauministerkonferenz hat sich in den letzten Jahren bereits intensiv mit der EPBD und deren Umsetzung in nationales Recht auseinandergesetzt und Beschlüsse dazu gefasst.

22. Zu Artikel 2 Nummer 6 Buchstabe a, Nummer 7, Nummer 22, Nummer 53 (§ 15 Absatz 1, § 18 Absatz 1, § 40 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 2, Absatz 3 Nummer 3, Anlage 9 Nummer 3 GModG)

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf:

- a) die Datengrundlagen und die Herleitung der neuen Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude nach § 15 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 darzulegen, im Hinblick auf die Primärenergiefaktoren, die sowohl den nicht erneuerbaren Anteil als auch den erneuerbaren Anteil bewerten,
- b) die Datengrundlagen und die Herleitung der Grenzwerte vom 2,95-fachen bzw. 3,5-fachen Referenzgebäude für die Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude nach § 40 Absatz 2 unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände nach § 40 Absatz 3, insbesondere Nummer 3, bereitzustellen und
- c) die Datengrundlagen und die Herleitung der reduzierten Emissionsfaktoren in Anlage 9 Nummer 3, insbesondere für Bio-Heizöl, Biomethan, Bio-Flüssiggas, Wasserstoff und synthetisches Heizöl, darzulegen.

Begründung:

Der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes nimmt in mehreren Bereichen Änderungen an Grenzwerten, Ausnahmetatbeständen, Emissionsfaktoren und Primärenergiefaktoren vor. Hierzu fehlen bislang die zugrundeliegenden Datengrundlagen und die Herleitung der gewählten Werte. Das damit verbundene Transparenzdefizit erschwert die fachliche Bewertung des Gesetzentwurfs. Insbesondere kann nicht beurteilt werden, inwieweit die gewählten Regelungen die Anforderungen der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden rechtssicher umsetzen.

Zu Buchstabe a – Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude und Primärenergiefaktoren (§ 15 Absatz 1, § 18 Absatz 1)

§ 15 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 legen die Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude fest und führen gegenüber dem geltenden GEG eine erweiterte Primärenergiebewertung ein, die neben dem nicht erneuerbaren Anteil nunmehr auch den erneuerbaren Anteil berücksichtigt. Die angepassten Primärenergiefaktoren gemäß Anlage 4 GModG sind die Grundlage dieser Anforderungen, lassen jedoch die methodische Herleitung nicht erkennen. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, auf

welcher Datenbasis die neuen Anforderungen kalibriert wurden und wie der Übergang von der bisherigen Kenngröße „Primärenergie nicht erneuerbar“ zur erweiterten Betrachtung methodisch begründet ist. Die Datengrundlagen und die Herleitung sind offenzulegen.

Zu Buchstabe b – Grenzwerte für Renovierungsanforderungen (§ 40 Absatz 2 und 3)

§ 40 Absatz 2 setzt Artikel 9 der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) um. Danach müssen die Mitgliedstaaten Schwellenwerte für die Gesamtenergieeffizienz so festlegen, dass ab 2030 die energetisch schlechtesten 16 Prozent und ab 2033 die energetisch schlechtesten 26 Prozent des nationalen Nichtwohngebäudebestands erfasst werden (Minimum Energy Performance Standards, MEPS). Der Gesetzentwurf operationalisiert diese Anforderung durch Grenzwerte in Höhe des 2,95-fachen bzw. 3,5-fachen Referenzgebäudes. Die Datengrundlagen und die Herleitung dieser Grenzwerte sind jedoch nicht dargelegt. Zwar liegen Untersuchungen vor (Bei der Wieden et al. 2023), die eine Bewertung nach Gebäudeanzahl ermöglichen. Da der Gesetzentwurf jedoch Änderungen am Referenzgebäude und an den Primärenergiefaktoren vornimmt, ist ein Vergleich mit den dort ausgewiesenen Schwellenwerten nicht ohne Weiteres möglich.

§ 40 Absatz 3 definiert zudem Ausnahmetatbestände, bei deren Vorliegen die Renovierungsanforderungen für bestehende Nichtwohngebäude entfallen. Ausgenommen sind danach Gebäude, die bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 genügen, sowie Gebäude, deren Wärmeerzeugung über Fernwärme, überwiegend über Biomasse oder über eine Wärmepumpe erfolgt.

Es ist daher darzulegen, ob und wie die gewählten Grenzwerte unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände empirisch valide die energetisch schlechtesten 16 Prozent bzw. 26 Prozent des Nichtwohngebäudebestands abbilden.

Zu Buchstabe c – Emissionsfaktoren für erneuerbare und alternative Energieträger (Anlage 9 Nummer 3)

Anlage 9 Nummer 3 enthält gegenüber dem geltenden GEG teils erheblich abweichende Emissionsfaktoren, insbesondere für biogene Brennstoffe wie Bio-Heizöl, Biomethan und Bio-Flüssiggas sowie für Wasserstoff und synthetisches Heizöl. Die Datengrundlagen und die Herleitung der geänderten Emissionsfaktoren sind bislang nicht bekannt und sind daher darzulegen.

23. Zu Artikel 2 Nummer 31 Buchstabe b<sub>1</sub> – neu – (§ 79 Absatz 3 Satz 2 GModG)

Nach Artikel 2 Nummer 31 Buchstabe b ist der folgende Buchstabe b<sub>1</sub> einzufügen:

- ,b<sub>1</sub>) In Absatz 3 Satz 2 wird nach der Angabe „wird“ die Angabe „oder, wenn die Anforderungen nach § 83 Absatz 1 Satz 2 oder Absatz 3 Satz 1 sowie nach § 88 Absatz 1 nachweislich nicht erfüllt sind“ eingefügt.“

Begründung:

Derzeit verliert ein Energieausweis seine Gültigkeit nur dann, wenn nach § 80 Absatz 2 GModG-E ein neuer Energieausweis erforderlich wird bzw. bei Änderung eines Gebäudes, wenn für das gesamte Gebäude Berechnungen durchgeführt werden. Dagegen bleiben Energieausweise in der Praxis selbst dann gültig, wenn nachweislich fehlerhafte Angaben ausgewiesen werden. Mit der Ergänzung soll eine Behörde in die Lage versetzt werden, einen Energieausweis aus dem Verkehr zu ziehen, wenn er nachweislich falsche Angaben enthält oder von einer nicht berechtigten Person ausgestellt wurde.

24. Zu Artikel 2 Nummer 32 (§ 82 Absatz 1 Satz 2 GModG)

In Artikel 2 Nummer 32 § 82 Absatz 1 Satz 2 ist die Angabe „24“ durch die Angabe „36“ zu ersetzen.

Begründung:

In § 82 Absatz 1 Satz 2 GModG-E wird die Zeitspanne der einem Verbrauchsausweis zugrunde zu legenden Verbrauchsdaten von derzeit 36 auf 24 Monate reduziert. Hierdurch wird die Genauigkeit eines Verbrauchsausweises eingeschränkt. Mit der Reduzierung des Verbrauchszeitraums ist auch keine wesentliche Vereinfachung verbunden, da Verbrauchsdaten in der Regel auch aus vergangenen Jahren vorliegen.

25. Zu Artikel 2 Nummer 35 (§ 88c Absatz 1 Nummer 3 GModG)

In Artikel 2 Nummer 35 § 88c Absatz 1 Nummer 3 ist die Angabe „bauordnungsrechtlichen“ zu streichen.

Begründung:

Die Vorschrift sieht vor, dass die Ausstellungsberechtigung für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder geregelt werden kann. Da die Zuständigkeit für die Implementierung des Gebäudeenergierechts nicht in allen Ländern im Bauressort liegt und es den Ländern freigestellt sein sollte, wo sie die Ausstellungsberechtigung regeln, wird gebeten, in § 88c Absatz 1 Nummer 3 GModG-E die Angabe „bauordnungsrechtlichen“ zu streichen.

26. Zu Artikel 2 Nummer 43 (§ 106 GModG)

- a) Der Bundesrat begrüßt, dass in der geplanten Regelung des § 106 GModG-E („Solarenergie in Gebäuden“) die Vorgaben des Artikels 10 der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU-Gebäuderichtlinie) teilweise umgesetzt werden. So werden für verschiedene Gebäudetypen die Verpflichtungen zur Errichtung von Solaranlagen ab unterschiedlichen Zeitpunkten festgeschrieben und weiterhin die Ausnahmemöglichkeiten beschrieben. Diese Ausnahmegründe sind grundsätzlich nachvollziehbar.
- b) Der Bundesrat bittet, die mit der Einführung dieser Ausnahmegründe einhergehenden unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren und zu definieren, um Unklarheiten in der Verwaltungspraxis der Länder vorzubeugen. So ist insbesondere nicht definiert, wie groß PV-Anlagen jeweils sein müssen, damit die Pflicht als eingehalten gilt. Der europäische Gesetzgeber hat in Artikel 10 Absatz 4 der EU-Gebäuderichtlinie vorgesehen, dass die Mitgliedstaaten „... auf nationaler Ebene Kriterien für die praktische Umsetzung der in diesem Artikel genannten Verpflichtungen und für mögliche Ausnahmen von diesen Verpflichtungen für bestimmte Gebäudearten ...“ festlegen und diese öffentlich zugänglich machen. Daher bittet der Bundesrat, im Gebäudemodernisierungsgesetz neben einer Mindestgröße einer PV-Anlage in Abhängigkeit von der Größe des Dachs insbesondere auch Kriterien festzulegen, welche die unbestimmten Rechtsbegriffe „funktional nicht realisierbar“ und „wirtschaftlich unzumutbar“ konkretisieren. Alternativ könnte dies in einer Verordnung geregelt werden, wofür eine Verordnungsermächtigung im geplanten Gesetz zu ergänzen wäre.
- c) Die Bundesregierung wird gebeten, zwingend darauf zu achten, dass die zusätzlichen Aufwendungen durch den Vollzug des geplanten § 106 GModG durch die Länder vom Bund in Anwendung des Konnexitätsprinzips und auf Grundlage des Koalitionsvertrages der Regierungsparteien finanziell ausgeglichen werden.

Begründung:

Die Umsetzung des Artikel 10 Absatz 4 der Gebäuderichtlinie ist mit dem vorgelegten Gesetzentwurf noch nicht erfolgt. Hierfür sind Ergänzungen erforderlich.

Weiterhin ist der Vollzug der Regelung durch die Länder nach dem Konnexitätsprinzip finanziell auszugleichen.

27. Zu Artikel 2 Nummer 43 (§ 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 3, 5, Absatz 3 GModG)

- a) Der Bundesrat regt an, zu prüfen, ob die den Gebäudebestand betreffenden Regelungen des § 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 3, 5 GModG-E an konkrete sanierungsbezogene Anlässe geknüpft werden können. Dabei sollte insbesondere geprüft werden, ob die Regelungssystematik den unionsrechtlichen Bezugspunkt „einer größeren Renovierung oder einer Maßnahme, die eine behördliche Genehmigung für Gebäuderenovierungen, Arbeiten auf dem Dach oder die Installation eines gebäudetechnischen Systems“ im Sinne des Artikel 10 Absatz 3 Buchstabe c Richtlinie (EU) 2024/1275 hinreichend abbildet und verhältnismäßig umsetzt.
- b) Der Bundesrat weist darauf hin, dass § 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b GModG-E bereits einen anlassbezogenen Regelungsansatz enthält, indem auf §§ 36, 38 GModG-E verwiesen wird. Es sollte zudem geprüft werden, ob dieser Ansatz auch für weitere, den Bestand betreffende Normen (§ 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 3, 5 GModG-E) aufgegriffen und die auslösenden Maßnahmen stärker auf grundlegende Dachsanierungen begrenzt bzw. konkretisiert werden können.
- c) Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung des § 106 Absatz 3 GModG-E rechtsbestimmt ausgestaltet und konkretisiert werden kann.
- d) Der Bundesrat bittet ferner darum, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die Regelungen zur Solarnutzungspflicht sowohl für zu errichtende Gebäude als auch für Bestandsgebäude um Vorgaben zur Größe der zu errichtenden PV-Anlage konkretisiert werden können.

Begründung:

Die EPBD verwendet den Begriff der „größeren Renovierung“ als zentralen Anknüpfungspunkt für energetische Anforderungen an Bestandsgebäude. Die Bezugnahme auf §§ 36, 38 GModG-E wirft demgegenüber Auslegungs- und Vollzugsfragen auf, da die Regelungen primär an technische Anforderungen und Nachweisregime anknüpfen und keinen gleichermaßen vollziehbaren tatbestandlichen Auslöser für eine Solarpflicht enthalten. Ein Anlassbezug, sowohl bezogen auf § 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b GModG-E als auch im Rahmen des § 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 3, 5 GModG-E, wäre rechtsbestimmt und vollziehbar. Die derzeit vorgesehene stichtagsbezogene Ausgestaltung einzelner Solarpflichten im Bestand kann dazu führen, dass Nachrüstverpflichtungen unabhängig von konkreten Sanierungszyklen unmittelbar umgesetzt werden müssen. Dies kann unverhältnismäßige Belastungen sowie Vollzugsprobleme verursachen.

Auch § 106 Absatz 3 GModG-E wirft zusätzliche Vollzugsfragen auf. Die Ausnahme von der Solarpflicht knüpft an Maßnahmen nach § 40 Absatz 1 GModG-E und damit an weitere energetische Bewertungserfordernisse an. Dies erhöht den Prüf- und Verwaltungsaufwand der Vollzugsbehörden erheblich und erschwert eine einheitliche Vollzugspraxis. Aus Vollzugssicht wären eindeutig erkennbare bauliche Auslöser- und Ausnahmetatbestände vorzugswürdig.

Eine Ergänzung des § 106 GModG-E um Vorgaben zur Mindestgröße oder Dimensionierung der zu errichtenden PV-Anlage sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude würde zu bundeseinheitlichen Mindestvorgaben führen, die zur Rechtsklarheit und Vollzugstauglichkeit beitragen.

Eine Beratung durch eine fachkundige Person vor dem Einbau und der Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird und auf die genannten Entwicklungen hinweist, wie sie in § 71 Absatz 11 GEG geregelt ist, ermöglicht Eigentümerinnen und Eigentümern, informierte Investitionsentscheidungen zu treffen.

Die Beratung würde die angestrebte Technologieoffenheit und Flexibilität beim Heizungstausch nicht beeinträchtigen, sondern vielmehr die Entscheidungssicherheit und das Wissen der Eigentümerinnen und Eigentümer über die verschiedenen Erfüllungsoptionen stärken.

28. Zu Artikel 2 Nummer 50 (Anlage 4 Nummer 14 GModG)

In Artikel 2 Nummer 50 Anlage 4 Nummer 14 ist nach der Angabe „Windkraft)“ die Angabe „oder zertifizierter Grünstrom (per Herkunftsnachweis oder PPA)“ einzufügen.

Begründung:

Mit der geplanten Anlage 4 zu § 22 Absatz 1 GModG-E sollen die Primärenergiefaktoren angepasst werden. Diese Faktoren bestimmen die Umrechnung von Sekundärenergie in Primärenergieverbrauch eines Gebäudes. Für nicht gebäudenah erzeugten Grünstrom aus dem öffentlichen Netz, per Herkunftsnachweis oder Stromkaufvereinbarung (PPA) zertifiziert, ist derzeit kein Primärenergiefaktor angesetzt. Entsprechend ist der Primärenergiefaktor für netzbezogenen Strom mit 1,5 anzusetzen. Dieser ist mit 1,5 höher als der Primärenergiefaktor von 1,1 für fossile Energieträger und benachteiligt somit Elektrifizierungslösungen gegenüber konventionellen, fossilbasierten Technologien. Der Bundesrat fordert daher, die bestehende Regelungslücke zu schließen und nicht gebäudenah erzeugten Grünstrom aus dem öffentlichen Netz, der per Herkunftsnachweis oder PPA zertifiziert ist, ebenfalls mit einem Primärenergiefaktor von 0 zu werten.

29. Zu Artikel 2 Nummer 53 (Anlage 9 Tabelle 3. Emissionsfaktoren Nummer 15 Spalte 4 GModG)

In Artikel 2 Nummer 53 Anlage 9 Tabelle „3. Emissionsfaktoren“ Nummer 15 ist in der 4. Spalte die Angabe „100“ durch die Angabe „70“ zu ersetzen.

Begründung:

Es ist nicht nachvollziehbar, dass in Anlage 9 in der Tabelle unter „3. Emissionsfaktoren“ für Bio-Heizöl, Biomethan, Bio-Flüssiggas, Wasserstoff und synthetisches Heizöl Emissionsfaktoren festgelegt werden, die einen niedrigeren CO<sub>2</sub>-Wert als netzbezogener Strom aufweisen.

Dies führt bei einem steigenden Anteil erneuerbarer Energien am deutschen Strommix zu Fehlansätzen. Aus diesem Grund sollte eine Angleichung des Emissionsfaktors für Strom mindestens auf eine vergleichbare Höhe vorgenommen werden.

30. Zu Artikel 5 Nummer 5 (§ 5a Absatz 3 Nummer 2 CO<sub>2</sub>KostAufG)

Artikel 5 Nummer 5 § 5a Absatz 3 Nummer 2 ist durch die folgende Nummer 2 zu ersetzen:

- „2. Kohlendioxidkosten in Abweichung von § 5 Absatz 2 bis zu einem Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr von mehr als 37 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a ab dem 1. Januar 2028 und“

Begründung:

Durch den Entwurf erfolgt eine Abweichung vom bestehenden Stufenmodell gemäß § 5 Absatz 2 i. V. m. Anlage des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes. Für Gebäude, in die nach Inkrafttreten des GModG eine neue fossile Heizung eingebaut wird, soll ab dem 1. Januar 2028 eine pauschale 50:50-Teilung der Kohlendioxidkosten gelten. Dies ist eine Ausnahme zum bisherigen

Standardmodell, bei dem die Kostenaufteilung gestaffelt nach der energetischen Qualität des Gebäudes erfolgt. Bei Gebäuden mit einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß über 37 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a muss der Vermieter bisher bis zu 95 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen. Für Mieter in besonders schlecht gedämmten Gebäuden bedeutet dies faktisch eine Verschlechterung im Vergleich zum Standard-Stufenmodell, da der Vermieteranteil auf 50 Prozent gedeckelt wird. Der 50-Prozent-Deckel sollte für schlecht gedämmte Gebäude ab 37 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a CO<sub>2</sub>-Ausstoß entfallen und die Kostenaufteilung nach dem bestehenden Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz erfolgen.

31. Zu Artikel 5 Nummer 5 (§ 5c CO2KostAufG)

In Artikel 5 Nummer 5 § 5c ist die Angabe „2036“ durch die Angabe „2030“ zu ersetzen.

Begründung:

Vermieter und Mieter sollen jeweils hälftig die Mehrkosten der geplanten „Bio-Treppe“ tragen, wobei diese Verteilung der Mehrkosten nur bis zu einem Anteil des biogenen Brennstoffs von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff greift. Ab 2040 muss der „grüne“ Anteil jedoch bei mindestens 60 Prozent liegen.

Die in § 5c CO2KostAufG-E für 2036 vorgesehene Evaluation und ggf. Neugestaltung der Kostenverteilung nach dem 31. Dezember 2039 ist daher nicht zielführend und sollte mindestens auf 2030 vorgezogen werden.

Da die Klimaneutralität 2045 schon erreicht sein muss, greifen Nachkorrekturen ab dem Jahr 2036 in Anbetracht der langen Investitions- und Erhaltungszyklen zu spät.

Darüber hinaus ist es naheliegend, den Zeitpunkt der Evaluierung in § 5c CO2KostAufG-E an den Zeitpunkt der Evaluierung in § 9a GModG-E anzupassen, der für 2030 vorgesehen ist (vgl. Artikel 1 Nummer 8 des vorliegenden Entwurfs). Eine Festlegung des Zeitpunktes der Evaluierung auf 2030 im CO2KostAufG-E erscheint daher als sachgerecht.

32. Zu Artikel 7 Nummer 6 bis 8 (§§ 7, 9, 10 GEIG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in den §§ 7, 9 und 10 GEIG-E eine stärker nutzungsorientierte Ausgestaltung möglich ist. Für Gebäude mit hohem Anteil betrieblicher Stellplätze bzw. Fuhrparknutzung sollten flexible, bedarfsgerechte Anforderungen oder ergänzende Leitplanken vorgesehen werden.

Begründung:

Die in Artikel 7 vorgesehenen Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes, insbesondere in den §§ 7, 9, 10 (Nichtwohngebäude bei Neubau, Renovierung und Bestand), differenzieren lediglich nach Gebäudetypen, nicht jedoch tatsächlichen Nutzungsprofilen. Insbesondere die Anforderungen gewerblicher Nutzer mit elektrifizierten Fuhrparks werden nicht gesondert berücksichtigt. Die pauschalen Vorgaben zur Anzahl von Ladepunkten (z. B. ein Ladepunkt je fünf Stellplätze) können daher an den betrieblichen Realitäten vorbeigehen.

33. Zum Gesetzentwurf allgemein (Artikel 7)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, zu Vollzugsproblemen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) Stellung zu nehmen und regt an, eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Vollzug des

GEIG einzusetzen.

Begründung:

Mit dem GEIG wurden bundesrechtliche Anforderungen an die Bereitstellung der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich durch Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümern bei Neu- und Bestandsbauten geschaffen. Diese wirken sich unmittelbar auf landesrechtliche Regelungen aus und machen sie unanwendbar. Das GEIG gilt jedoch ausschließlich für die Stellplätze in seinem Anwendungsbereich, unter Beachtung der Übergangsvorschrift des § 16 GEIG. Das Gesetz enthält keine Öffnungsklausel für abweichende Regelungen durch die Länder. Es dient der Umsetzung klimapolitischer Ziele und beruht auf der EU-Gebäude-richtlinie. Die Regelungen des GEIG werfen Vollzugsprobleme auf, die sich aus den Anwendungsbeschränkungen, den Auslösetatbeständen, den Ausschlusstatbeständen, der Datenerhebung und der Eingriffsgrundlagen nach dem GEIG ergeben.

Das GEIG sollte erstmals 2023 evaluiert werden. Der Bund hat hinsichtlich der von den Ländern zu liefernden Daten in der damaligen Begründung zum GEIG Ausführungen gemacht. Hierfür sollen die Länder die notwendigen Angaben, z. B. über die Zahl der vorgelegten Unternehmererklärungen nach § 13 GEIG, liefern. Es erscheint nach wie vor sinnvoll, mit den Ländern abzustimmen, welche Daten unter Berücksichtigung der oben genannten Schwierigkeiten überhaupt geliefert werden können. Dabei sollten auch alternative Möglichkeiten einer Evaluation in Erwägung gezogen werden, z. B. Ergebnisse von Kampagnen. Es wird angeregt, dass der Bund eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe initiiert.

34. Zum Gesetzentwurf allgemein

- a) Der Bundesrat kritisiert, dass für die Stellungnahme in der Länderanhörung lediglich vier Arbeitstage eingeräumt wurden und durch das Eilverfahren auch im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Möglichkeit zu ausführlichen Änderungsvorschlägen stark eingeschränkt wird. Der Bundesrat stellt darüber hinaus fest, dass die Aspekte der Stellungnahmen der Länder im Rahmen der Länderanhörung nicht in den Regierungsentwurf übernommen wurden, obwohl sie für den Vollzug von entscheidender Bedeutung sind, um Vollzugsfragen präventiv zu lösen. Der Bundesrat fordert daher eine generell frühere Einbindung der Länder in den Entstehungsprozess von Gesetzentwürfen, gerade in den für die Länder relevanten Vollzugsfragen.
- b) Der Bundesrat stellt fest, dass das zeitverzögerte Inkrafttreten von Artikel 2 gegenüber Artikel 1 des Gesetzentwurfes einen erheblichen Mehraufwand in der Kommunikation und Verwaltung erforderlich macht und damit nachteilig für die Akzeptanz der rechtlichen Verpflichtungen wäre. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung daher auf, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die Regelungen der Artikel 1 und 2 gleichzeitig in Kraft treten können.
- c) Der Bundesrat stellt fest, dass die Verweise auf Normen im Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes gegenüber dem Gebäudeenergiegesetz nochmals zugenommen haben. Diese Entwicklung steht im eindeutigen Widerspruch zur föderalen Modernisierungsagenda. In diesem Zuge kritisiert der Bundesrat außerdem, dass neu eingeführte Verweise auf Normen teilweise auf noch unveröffentlichte Versionen der Normen verweisen. Damit ist es im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens nicht möglich, die Auswirkungen der Verweise auf diese Normen vollumfänglich zu prüfen. Der Bundesrat fordert die nochmalige Überprüfung der Verweise auf Notwendigkeit. Soweit möglich sollten die Verweise auf den allgemeinen Verweis auf den Stand der Technik reduziert werden. Noch unveröffentlichte Normen müssen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens den beteiligten Gremien zur Begutachtung zur Verfügung gestellt werden.

35. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat weist darauf hin, dass der Bundesgesetzgeber im Jahr 2023 im Wärmeplanungsgesetz Wärme

auf der Basis von Grubengas aus energie- und Klimaschutzpolitischen Gründen der erneuerbaren Wärme gleichgestellt hat. In den ehemaligen Steinkohlerevieren existieren über 50 Standorte, an denen Grubengas immer noch in unterschiedlicher Häufigkeit und Intensität anfällt. Die Erzeugung von Wärme auf Basis von Grubengas, die erneuerbarer Wärme gleichgestellt ist, leistet maßgebliche Beiträge zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der thermischen Verwertung, zum aktiven Klimaschutz und zur Gefahrenabwehr vor Ort. Die Gleichstellung von Wärme aus Grubengas mit Wärme aus erneuerbaren Energieträgern wurde allerdings im Rahmen des Entwurfs des Gebäudemodernisierungsgesetzes nicht berücksichtigt. Die Synchronisierung des geplanten Gebäudemodernisierungsgesetzes mit den Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes ist weiterhin zwingend erforderlich.

Begründung:

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da durch die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) im geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz Neuregelungen erfolgen, in denen Grubengas ausdrücklich als Brennstoff für die Erzeugung von Wärme für Wärmenetze aufgelistet und eingeordnet werden müsste. Dies würde sicherstellen, dass sich die Bedingungen für den Einsatz von Grubengas zur Wärmeerzeugung für den Fernwärmesektor nicht deutlich verschlechtern oder sogar unwirtschaftlich werden.

Um diesbezüglich Abhilfe zu schaffen und gleichzeitig Synchronität in den Rechtsgrundlagen des Wärmesektors herzustellen, sollte der Brennstoff Grubengas in das Gebäudemodernisierungsgesetz aufgenommen und mit einem Primärenergie- und Emissions- bzw. einem energieträgerspezifischen Gewichtungsfaktor (so genannter Klimateffizienzfaktor) versehen werden, der die Gleichstellung von Grubengaswärme mit erneuerbarer Wärme aus dem Wärmeplanungsgesetz voll abbildet.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zu der Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

### Vorbemerkung

Die Bundesregierung hat am 13. Mai 2026 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich vorgelegt, zu dem der Bundesrat am 12. Juni 2026 Stellung genommen hat (Bundesrats-Drucksache 292/26 – Beschluss). Die Bundesregierung dankt dem Bundesrat für seine Stellungnahme und legt nachfolgend ihre Gegenäußerung vor.

Während der Vorbereitung des Gesetzentwurfs gab es frühzeitig einen fachlichen Austausch mit den Ländern. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hatten im Oktober 2025 einen Fachaustausch mit den Ländern über die Umsetzung der EU-Gebäude-richtlinie und die analytischen Vorarbeiten aus dem wissenschaftlichen Begleitvorhaben zur Umsetzung der europäischen Vorgaben.

Die Bundesregierung lässt sich in der Gegenäußerung von der Zielsetzung des Gesetzentwurfs leiten, das Gebäudeenergiegesetz durch das Gebäudemodernisierungsgesetz abzulösen und das neue Gesetz technologieoffener, flexibler und einfacher zu machen. Die mit Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) eingeführten Regelungen des § 71 und der §§ 71b bis 71p sowie des § 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. Der Gesetzentwurf trägt dafür Sorge, dass die Mieter vor überhöhten Nebenkosten infolge des Einbaus einer unwirtschaftlichen Heizung geschützt sind.

Der Gesetzentwurf setzt zudem die Vorgaben der EU-Gebäude-richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden 1 : 1 in nationales Recht um.

Im Einzelnen nimmt die Bundesregierung zu den einzelnen Punkten des Bundesrates wie folgt Stellung:

1. Zu Artikel 1 Nummer 2 (Inhaltsübersicht Teil 3 Abschnitt 4 – neu – und § 47 – neu – GModG) und Nummer 24a – neu – (§ 47 – neu – GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Das geforderte Modell hat keinen Mehrwert gegenüber dem geltenden Ansatz mit anlassbezogenen Renovierungsanforderungen an ein Wohngebäude. Das geltende Recht hindert die Unternehmen nicht, ihr Portfolio strategisch zu entwickeln.

Zur Umsetzung des „Flottenmodells“ soll die Bundesregierung verpflichtet werden, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des GModG durch Rechtsverordnung die Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz zu definieren. Damit würde die Bundesregierung über eine 1:1 Umsetzung der EU-Gebäude-richtlinie hinausgehen. Um die Vorgaben der Richtlinie zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz des Wohngebäudebestands zu erfüllen, ist ein Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestandes zu beschreiben. Konkrete Sanierungsanforderungen für Wohngebäude sind nicht gefordert.

2. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b (§ 3 Absatz 3, 4 GModG)

Die Bundesregierung wird die Bitte des Bundesrates prüfen.

3. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b (§ 3 Absatz 3 Satz 2 Buchstabe b GModG)

Die Bundesregierung wird die Bitte des Bundesrates prüfen.

4. Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 9 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die Länderöffnungsklausel des aktuellen GEG erlaubt es den Ländern, weitergehende Anforderung an die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden zu stellen. Diese Klausel ist 2009 eingeführt worden (damals noch EEWärmeG) und hat zum Hintergrund das EWärmeG des Landes Baden-Württemberg, das – über das EEWärmeG des Bundes hinaus – auch EE-Anforderungen an Bestandsgebäude enthielt. Wegen des EWärmeG des Landes Baden-Württemberg wurde die Länderöffnungsklausel 2020 im GEG beibehalten. Eine Erweiterung der Klausel, wie sie von den Ländern vorgeschlagen wird, würde die Verständigung der Koalition zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 konterkarieren.

5. Zu Artikel 1 und Artikel 2 (§§ 40, 46, 69, 80, 82, 88a, 88c, 96, 99, 104, 106 GModG)

Zu Buchstabe k) Doppelbuchstabe aa)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu den Buchstaben b), c), e), f), h) und k)

Die Bundesregierung wird die Vorschläge prüfen.

Im Übrigen nimmt die Bundesregierung die Bitten des Bundesrates zur Kenntnis.

6. Zu Artikel 1 Nummer 22 – allgemein (§ 42 bis 45 GModG), Nummer 35 (§ 88a bis 88c GModG)

Zu den Buchstaben a) und b)

Die Bundesregierung nimmt die Hinweise des Bundesrates zur Kenntnis.

Zu Buchstabe c)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die Streichung der Pflichtberatung (§ 71 Absatz 11 des aktuellen GEG) dient der Vereinfachung sowie Entbürokratisierung des Gesetzes und setzt die Verständigung der Koalition zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 um.

7. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die Verständigung der Koalition zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 legt fest, dass die Verpflichtungen der „Bio-Treppe“ für die Gas-, Öl, oder Flüssiggasheizungen zur Anwendung kommen, die nach dem Inkrafttreten des GModG eingebaut werden. Die der „Bio-Treppe“ des § 43 Absatz 1 GModG ähnliche Regelung des aktuellen GEG wird gestrichen (Umsetzung der Verständigung).

8. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 1 Satz 2 – neu – GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die Verständigung der Koalition zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 legt fest, dass die Verpflichtungen der „Bio-Treppe“ für diejenigen Gas-, Öl, oder Flüssiggasheizungen zur Anwendung kommen, die nach dem Inkrafttreten des GModG eingebaut werden. Die der „Bio-Treppe“ des § 43 Absatz 1 GModG ähnliche Regelung des aktuellen GEG wird gestrichen (Umsetzung der Verständigung).

9. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 4 Satz 2a – neu – GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Der Deckungsanteil von Hybrid-Wärmepumpen am Heizwärmebedarf kann nur bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten pauschal als ausreichend hoch für alle Stufen der Biotreppe angenommen werden. Bei größeren Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden ist hingegen ein Einzelnachweis für die Anrechnung von mehr als 15% Deckungsanteil erforderlich, um die Einhaltung der Vorgaben der Biotreppe zu gewährleisten.

10. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 4 Satz 2a – neu – GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 43 Absatz 4 GModG ist einfach und praktikabel. Eine Wärmepumpe muss für Heizung und Trinkwarmwasser verwendet werden. Für Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten sind marktübliche Wärmepumpen erst ab einer Leistungsgröße verfügbar, die in der Regel im Mittel einen EE-Anteil von deutlich über 50% sicherstellen. Auf komplizierte technische Vorgaben kann bei diesen Gebäuden daher verzichtet werden. Bei größeren Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden ist hingegen ein Einzelnachweis für die Anrechnung von mehr als 15% Deckungsanteil erforderlich, um die Einhaltung der Vorgaben der Biotreppe zu gewährleisten. Die feste Vorgabe eines Leistungsanteils würde bei diesen Gebäuden die schrittweise Hybridisierung mit Wärmepumpen entsprechend der Vorgaben der Biotreppe verhindern.

11. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 43 Absatz 4a – neu – GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die Streichung der Pflichtberatung (§ 71 Absatz 11 des aktuellen GEG) dient der Vereinfachung sowie Entbürokratisierung des Gesetzes und setzt die Verständigung der Koalition zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 um.

12. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 45 Absatz 1 Nummer 1 GModG geht auf die Regelung zur Nutzung fester Biomasse des GEG 2020 zurück. Das GModG setzt diese Regelung fort und verschärft die Anforderungen nicht. Es gibt keine Notwendigkeit, die Regelung zu ändern.

13. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 45 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GModG geht auf das GEG 2020 zurück. Das GModG erweitert den Katalog der als Biomasse anerkannten Brennstoffe um die Brennstoffe nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 und

7 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV). Das sind Holzreste aus gestrichenem, lackiertem, beschichtetem oder verleimtem Holz. Diese Brennstoffe dürfen nur in Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 30 Kilowatt oder mehr und nur in Betrieben der Holzbearbeitung oder Holzverarbeitung eingesetzt werden (§ 5 Absatz 2 der 1. BImSchV). Die Bundesregierung hält aus Gründen der Rechtsklarheit an der Regelung fest.

14. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 56 Absatz 1 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 56 GModG setzt Artikel 13 Absatz 9 und 10 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 um. Die Vorgabe verlangt die Ausstattung mit „Gebäudeautomations- und -steuerungssystemen“.

15. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 56 Absatz 2 Nummer 1, Nummer 2, Nummer 3 und Nummer 4 und Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2, Satz 1a – neu –, Satz 2 und Satz 3 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 56 GModG setzt Artikel 13 Absatz 9 und 10 der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 1:1 um.

16. Zu Artikel 1 Nummer 40a – neu – (§ 88 Absatz 1 Nummer 3, Nummer 4 und Nummer 5 – neu – GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

17. Zu Artikel 1 Nummer 45 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe fff (§ 96 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 GModG) und Doppelbuchstabe bb Dreifachbuchstabe aaa, Dreifachbuchstabe bbb und Dreifachbuchstabe ccc – neu – (§ 96 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 GModG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen.

18. Zu Artikel 1 Nummer 47 (§ 102 Absatz 4 und Absatz 5 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Auf den weitergehenden Antrag unter Nummer 5 Buchstabe k) Doppelbuchstabe aa) wird hingewiesen.

19. Zu Artikel 1 Nummer 49 Buchstabe b – neu – (§ 104 Satz 2 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

20. Zu Artikel 1 allgemein

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen.

21. Zu Artikel 1 allgemein

Die Bundesregierung nimmt die Stellungnahme des Bundesrates mit Dank zur Kenntnis.

Die Bundesregierung weist auf die Notwendigkeit hin, die EU-Gebäuderichtlinie mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz umzusetzen, um ein Vertragsverletzungsverfahren zu vermeiden.

22. Zu Artikel 2 Nummer 6 Buchstabe a, Nummer 7, Nummer 22, Nummer 53 (§ 15 Absatz 1, § 18 Absatz 1, § 40 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 2, Absatz 3 Nummer 3, Anlage 9 Nummer 3 GModG)

Die Bundesregierung wird der Aufforderung nicht folgen.

Die vom BMW beauftragte wissenschaftliche Begleitung der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie beinhaltet eine Vielzahl von Elementen und ist noch nicht abgeschlossen. Über eine Veröffentlichung der gutachterlichen Untersuchungen wird nach Abschluss des Gesamtvorhabens entschieden.

23. Zu Artikel 2 Nummer 31 Buchstabe b<sub>1</sub> – neu – (§ 79 Absatz 3 Satz 2 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die vorgeschlagene Regelung ist nicht erforderlich. Die zuständige Landesbehörde kann gemäß § 95 GModG die erforderlichen Anordnungen im Einzelfall treffen.

24. Zu Artikel 2 Nummer 32 (§ 82 Absatz 1 Satz 2 GModG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen.

25. Zu Artikel 2 Nummer 35 (§ 88c Absatz 1 Nummer 3 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

26. Zu Artikel 2 Nummer 43 (§ 106 GModG)

Zu Buchstabe a)

Die Bundesregierung nimmt die Stellungnahme des Bundesrates mit Dank zur Kenntnis.

Zu Buchstabe b)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 106 GModG beinhaltet eine Mindestumsetzung der EU-Gebäuderichtlinie unter Nutzung aller Spielräume. Das GModG macht Basisvorgaben, die mit der Länderregelung konkretisiert werden können.

Zu Buchstabe c)

Die Bundesregierung nimmt den Hinweis des Bundesrates zur Kenntnis.

27. Zu Artikel 2 Nummer 43 (§ 106 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 3, 5, Absatz 3 GModG)

Die Bundesregierung nimmt die Anregungen und Bitten des Bundesrates zur Kenntnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass § 106 GModG eine Mindestumsetzung der EU-Gebäuderichtlinie unter Nutzung aller Spielräume beinhaltet. Das GModG macht Basisvorgaben, die mit der Länderregelung konkretisiert werden können.

28. Zu Artikel 2 Nummer 50 (Anlage 4 Nummer 14 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie zu den Primärenergiefaktoren lassen eine solche Privilegierung von Strom, der nicht gebäudenah erzeugt wird (z. B. für Stromdirektheizungen), nicht zu.

29. Zu Artikel 2 Nummer 53 (Anlage 9 Tabelle 3. Emissionsfaktoren Nummer 15 Spalte 4 GModG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Der Emissionsfaktor für netzbezogenen Strom ist von derzeit 560 auf 100 g CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro kWh abgesenkt worden. Dies trägt dem geänderten Strommix mit einem steigenden Anteil erneuerbarer Energien Rechnung und entspricht der gutachterlichen Empfehlung.

30. Zu Artikel 5 Nummer 5 (§ 5a Absatz 3 Nummer 2 CO2KostAufG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 5a Absatz 3 Nummer 2 CO2KostAufG ist Bestandteil der aufgrund der Verständigung zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 von der Koalition erzielte Einigung über Regelungen zum Mieterschutz. Die Einigung ist eine ausgewogene Lösung, die den Schutz von Mieterinnen und Mietern beim Heizungstausch stärkt, ohne die notwendige Technologieoffenheit einzuschränken. Gleichzeitig schafft es Planungssicherheit für Eigentümer und bringt den klimafreundlichen Umbau unseres Gebäudebestands voran.

31. Zu Artikel 5 Nummer 5 (§ 5c CO2KostAufG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 5c CO2KostAufG ist Bestandteil der aufgrund der Verständigung zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 von der Koalition erzielte Einigung über Regelungen zum Mieterschutz.

32. Zu Artikel 7 Nummer 6 bis 8 (§§ 7, 9, 10 GEIG)

Die Bundesregierung nimmt die Bitte des Bundesrates zur Kenntnis.

33. Zum Gesetzesentwurf allgemein (Artikel 7)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen.

34. Zum Gesetzesentwurf allgemein

Zu Buchstabe a)

Die Bundesregierung nimmt die Feststellung zur Kenntnis.

Zu Buchstabe b)

Die Bundesregierung widerspricht der Feststellung des Bundesrates.

Für das Inkrafttreten von Artikel 2 ist eine Übergangszeit von 6 Monaten vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie war die bisherige Anforderungssystematik auf den Gesamtprimärenergieansatz umzustellen. Mit der Übergangszeit wird den Normbetroffenen hinreichend Zeit gegeben, sich auf die neue Systematik einzustellen.

Zu Buchstabe c)

Die Bundesregierung nimmt die Feststellung des Bundesrates zur Kenntnis.

35. Zum Gesetzentwurf allgemein

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen.

*Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*