



Berlin, 11.05.2026

Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zum
Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-
Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung
weiterer Vorschriften im Wärmebereich

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG-E)

Lobbyregister-ID: R002429

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt die Interessen von rund 142.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen.

Die Bundesarchitektenkammer e.V. vertritt als Bundesgemeinschaft der Architektenkammern der Länder, Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Architekten und Stadtplaner in Politik und Gesellschaft.

Inhalt

Drei kurzfristig umsetzbare BAK-Vorschläge und ein vorrangiger Prüfpunkt für das weitere Verfahren	3
§ 88c GModG-E: Ausstellungsberechtigung für den LCA-Bericht rechtssicher an die Bauvorlageberechtigung anbinden.....	3
§ 43 GModG-E: Heizungswahl nur mit Beratungspflicht und fossilem Enddatum öffnen	4
§ 41 GModG-E: Energieausweis als MEPS-Nachweis nur bei gesicherter Aussagekraft zulassen	5
Prioritärer Prüfpunkt für das weitere Verfahren: Referenzgebäude und ZEB-Standard transparent absichern	6
Vorbemerkung und zusammenfassende Bewertung	7
Teil A – Grundsätzliche Bewertung	8
1. Gesamtbewertung: Vereinfachung darf nicht zu planerischer Unsicherheit führen	8
2. Heizungslogik: Wahlfreiheit braucht verlässliche Entscheidungsgrundlagen.....	9
3. Neubau und ZEB: Referenzgebäude transparent prüfen.....	11
4. Bestand und MEPS: Richtiger Einstieg, konkrete Vollzugsfragen klären.....	12
5. LCA, Energieausweis und Gebäudedaten: Aus Nachweisen muss nutzbare Infrastruktur werden	13
6. Qualifikationen, Zugänge und Berechtigungen: Qualitätssicherung ohne Parallelstrukturen.....	15
Teil B – Hinweise zu einzelnen Regelungen	17
B.1 Kurzfristig umsetzbare Änderungsvorschläge	17
B.2 Weitere vorrangige Prüf- und Transparenzpunkte.....	21
B.3 Ergänzende Hinweise und Prüfbitten	28



Drei kurzfristig umsetzbare BAK-Vorschläge und ein vorrangiger Prüfpunkt für das weitere Verfahren

Der Referentenentwurf wurde der Bundesarchitektenkammer am späten Nachmittag des 5. Mai 2026 übermittelt; die Stellungnahmefrist endet bereits am 11. Mai 2026. Angesichts der vorgesehenen Kabinettsbefassung am 13. Mai 2026 hebt die BAK zu Beginn drei Punkte hervor, die kurzfristig prüfbar, konkret formulierbar und noch vor Kabinettsbefassung nachschärfbar erscheinen.

Die Stellungnahme ist bewusst zweistufig angelegt: Die Eingangspassage enthält kurzfristig besonders prüfbare Korrekturvorschläge; Teil A und Teil B enthalten die fachliche Herleitung und weitere Hinweise aus den Länderkammern und der Fachpraxis für das anschließende Gesetzgebungsverfahren.

Diese drei Punkte sind nicht als vollständige Rangfolge aller fachlich wichtigen BAK-Themen zu verstehen. Sie betreffen jedoch Regelungen mit unmittelbarer Wirkung auf Planung, Nachweisführung, Vollzug und Investitionssicherheit. Ergänzend benennt die BAK einen vorrangigen Prüfpunkt zum neuen Referenzgebäude und zum künftigen Nullemissionsgebäude-Standard, der für das weitere Gesetzgebungsverfahren vertieft aufgearbeitet werden sollte.

§ 88c GModG-E: Ausstellungsberechtigung für den LCA-Bericht rechtssicher an die Bauvorlageberechtigung anbinden

Problem:

§ 88c Abs. 1 Nr. 2 GModG-E verweist auf die Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht, ohne deren unterschiedliche Reichweite zu berücksichtigen. Neben der umfassenden Bauvorlageberechtigung der planenden Kammerberufe bestehen in einzelnen Ländern auch beschränkte Bauvorlageberechtigungen für bestimmte Gebäudearten, Gebäudeklassen, Nutzungen oder Größenordnungen. Ohne Klarstellung könnten solche beschränkten Berechtigungen unbeabsichtigt automatisch auch zur Ausstellung des Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus berechtigen.

BAK-Vorschlag:

§ 88c Abs. 1 Nr. 2 GModG-E sollte ausdrücklich zwischen umfassender und beschränkter Bauvorlageberechtigung unterscheiden. Zur Ausstellung des LCA-Berichts sollten bauvorlageberechtigte Personen berechtigt sein, deren Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht nicht nur auf bestimmte Gebäudearten, Gebäudeklassen, Nutzungen, Größenordnungen oder sonstige begrenzte Fallgruppen beschränkt ist. Personen mit beschränkter Bauvorlageberechtigung sollten den LCA-Bericht nur dann ausstellen dürfen, wenn das jeweilige Landesrecht dies ausdrücklich bestimmt. Soweit Fortbildungs- oder Zusatzanforderungen vorgesehen werden, sollten vorhandene Qualifikationen und praktische Erfahrungen in Gebäudeökobilanzierung, Nachhaltigkeitsbewertung, QNG/KFN, BNB/DGNB sowie geeignete Eintragungen im Bundesregister Nachhaltigkeit anerkanntsfähig sein.

Formulierungskern:

„bauvorlageberechtigte Personen, soweit deren Bauvorlageberechtigung nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder nicht auf bestimmte Gebäudearten,



Gebäudeklassen, Nutzungen, Größenordnungen oder sonstige begrenzte Fallgruppen beschränkt ist; eine nach Landesrecht beschränkte Bauvorlageberechtigung berechtigt zur Ausstellung des Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus nur, soweit das jeweilige Landesrecht dies ausdrücklich bestimmt,“

Begründung:

Der LCA-Bericht ist ein gebäudebezogener Nachweis mit engem Bezug zu Entwurf, Baukonstruktion, Materialwahl, Massenermittlung, Gebäudetechnik, Datengrundlagen und Nachweisführung. Die Klarstellung verhindert, dass landesrechtlich begrenzte Berechtigungen unbeabsichtigt auf einen neuen bundesrechtlichen Nachweis erstreckt werden. Sie wahrt zugleich die Zuständigkeit der Länder, weitere qualifizierte Personengruppen ausdrücklich zu bestimmen. Die ausführlichere Herleitung und der konkrete Änderungsvorschlag finden sich in Teil B zu § 88c GModG-E.

[§ 43 GModG-E: Heizungswahl nur mit Beratungspflicht und fossilem Enddatum öffnen](#)

Problem:

§ 43 GModG-E ermöglicht weiterhin den Einbau von Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, sofern diese ab 2029 steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen. Damit wird die Investitionsentscheidung für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht einfacher, sondern komplexer: Brennstoffverfügbarkeit, Bioanteile, CO₂-Kosten, Gasnetzperspektiven, kommunale Wärmeplanung, mögliche Wärmenetzversorgung, Förderbedingungen und Betriebskostenrisiken müssen langfristig eingeschätzt werden. Ohne qualifizierte Beratung steigt das Risiko von Fehlinvestitionen.

Zugleich entfällt mit § 72 GEG ein klarer Endpunkt für den Betrieb fossiler Heizkessel. Die Bio-Treppe erreicht bis 2040 lediglich 60 Prozent klimafreundliche Brennstoffe. Ohne weitere verbindliche Regelung bleibt offen, wie gas- und ölbetriebene Heizungen im Jahr 2045 klimaneutral betrieben werden sollen. Auch die Kosten- und Nachweislogik klimafreundlicher Brennstoffe muss rechtssicher nachvollziehbar sein, damit die flankierenden Kostenregelungen tatsächlich wirken.

BAK-Vorschlag:

§ 43 GModG-E sollte um eine verpflichtende Beratung vor der verbindlichen Investitionsentscheidung ergänzt werden. Die Beratung sollte durch eine fachkundige Person erfolgen, gebäudebezogen und systemoffen angelegt sein und an bestehende gebäudebezogene Qualifikationen anknüpfen. Darüber hinaus sollte das fossile Betriebsende beibehalten oder durch eine gleichwertig verbindliche Regelung ersetzt werden. Die in Artikel 5 GModG-E vorgesehene Informationspflicht der Lieferanten wird dem Grunde nach begrüßt; sie sollte so ausgestaltet werden, dass die Anforderungen nach § 43 GModG-E und die darauf bezogene Kostenaufteilung transparent nachvollzogen werden können.

Formulierungskern Beratung:

„Vor Abschluss eines Vertrags über den Einbau einer Heizungsanlage nach § 43 oder vor einer sonstigen verbindlichen Investitionsentscheidung ist eine Beratung durch eine fachkundige Person einzuholen und zu dokumentieren. Die Beratung umfasst insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes, die Gebäudehülle, den



Wärmebedarf, die kommunale Wärmeplanung, eine mögliche Wärmenetzversorgung, die Gasnetztransformation, die Verfügbarkeit klimafreundlicher Brennstoffe, CO₂-Kosten, Betriebskostenrisiken, Fördermöglichkeiten und alternative Wärmeerzeugungssysteme.“

Formulierungskern fossiles Enddatum:

„Der Einsatz fossiler Brennstoffe für Heizungsanlagen im Gebäudebereich ist spätestens mit Ablauf des Jahres 2044 auszuschließen, soweit nicht durch eine gleichwertig verbindliche Regelung die Klimaneutralität des Betriebs sichergestellt wird.“

Begründung:

Wahlfreiheit ist nur sachgerecht, wenn sie auf belastbarer Information beruht. Heizungsanlagen werden über lange Zeiträume betrieben; Fehlentscheidungen können Eigentümerinnen, Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter langfristig belasten. Eine Beratungspflicht stärkt die Qualität der Investitionsentscheidung und schützt vor Fehlinvestitionen. Ein fossiles Enddatum oder eine gleichwertige Absicherung ist erforderlich, um Klimaneutralität 2045, Planungssicherheit und Verbraucherschutz zusammenzubringen. Die Lieferanteninformation nach Artikel 5 GModG-E kann hierfür eine wichtige Datengrundlage schaffen; sie ersetzt aber nicht die Notwendigkeit einer praktisch wirksamen Kostenaufteilung. Die nähere Bestimmung der fachkundigen Person und die ausführlichere Herleitung finden sich in Teil B zu § 43 GModG-E.

[§ 41 GModG-E: Energieausweis als MEPS-Nachweis nur bei gesicherter Aussagekraft zulassen](#)

Problem:

§ 41 GModG-E sieht vor, dass die Einhaltung der besonderen Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude nach § 40 anhand eines Energieausweises oder in anderer geeigneter Weise nachgewiesen werden kann. Damit erhält der Energieausweis eine neue Funktion: Er dient nicht mehr nur der Information, sondern kann Grundlage für den Nachweis gesetzlicher Anforderungen werden. Dafür muss klar sein, auf welcher Datengrundlage, mit welcher Berechnungsmethode und mit welcher Aussagekraft der jeweilige Ausweis erstellt wurde.

BAK-Vorschlag:

§ 41 GModG-E sollte klarstellen, dass ein Energieausweis als Nachweis nach § 40 nur geeignet ist, wenn er die erforderliche Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage einer nachvollziehbaren, gebäudebezogenen Bilanzierung ausweist. Verbrauchsbasierte, pauschalisierte oder stark vereinfachte Angaben dürfen nicht ohne Weiteres dieselbe Nachweiswirkung entfalten, wenn daraus regulatorische Pflichten abgeleitet werden.

Formulierungskern:

„Der Nachweis kann durch einen Energieausweis geführt werden, soweit dieser die für den Nachweis der Anforderungen nach § 40 erforderliche Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage einer nachvollziehbaren, gebäudebezogenen Bilanzierung ausweist. Die zugrunde liegenden Daten, Berechnungsmethoden und wesentlichen Annahmen sind so zu dokumentieren, dass die Nachweisführung durch die zuständige Behörde plausibilisiert werden kann.“



Begründung:

Der Energieausweis wechselt hier die Funktion: vom Informationsinstrument zum Vollzugsnachweis. Damit steigen die Anforderungen an Bilanzierungsqualität, Dokumentation, Verantwortung und Haftungsabgrenzung. Gerade bei bestehenden Nichtwohngebäuden können Nutzung, Zonierung, Betriebszeiten, technische Anlagen, Lüftung, Kühlung und Verbrauchsprofile erheblich variieren. Wenn der Energieausweis Grundlage für die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen wird, muss seine fachliche Qualität diesem Zweck entsprechen. Die ausführlichere Herleitung findet sich in Teil B zu § 41 GModG-E.

Prioritärer Prüfpunkt für das weitere Verfahren: Referenzgebäude und ZEB-Standard transparent absichern

Problem:

Die Weiterentwicklung des Referenzgebäudes ist im Grundsatz richtig, wenn sie zu einem baubaren, nachvollziehbaren und praxistauglichen Standard führt. Fachliche Hinweise aus der Anwendungspraxis geben jedoch Anlass zur Sorge, dass die Umstellung gegenüber der bisherigen 0,55-Systematik zu einem abgesenkten energetischen Anforderungsniveau führen kann. Dies hätte unmittelbare Folgen für Neubauanforderungen, den künftigen Nullemissionsgebäude-Standard, Nachweisführung, Förderung und Planungssicherheit. Unklare oder zu schwache Anforderungen können zudem Rechtsunsicherheit erzeugen und Investitionen zurückstellen.

BAK-Vorschlag:

Die BAK empfiehlt, die Wirkung der neuen Referenzgebäudeloggik auf das energetische Anforderungsniveau im weiteren Verfahren transparent zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dabei sollte auch dargestellt werden, wie Anforderungen an erneuerbare Energien im Neubau als Bestandteil des europäischen Nullemissionsgebäude-Standards abgesichert werden.

Konkretisierung für das weitere Verfahren:

Die Begründung sollte um Vergleichsrechnungen anhand typischer Modellgebäude ergänzt werden. Diese sollten darstellen, wie sich die Anforderungen nach geltendem Recht, nach neuer Referenzgebäudeloggik und nach künftigen Nullemissionsgebäude-Standard zueinander verhalten. Die Prüfung und ggf. Überarbeitung des Referenzgebäudestandards sollte unter Einbindung der Fachöffentlichkeit erfolgen. Die BAK ist bereit, ihre fachliche Expertise einzubringen.

Begründung:

Das Referenzgebäude wirkt auf Neubauanforderungen, ZEB-Standard, Energieausweise, Software, Nachweisführung und Förderung. Eine unbeabsichtigte Absenkung des energetischen Anforderungsniveaus würde nicht nur die Klimawirkung schwächen, sondern auch Unsicherheit für Planung, Investition und Vollzug erzeugen. Ein baubares Referenzgebäude ist richtig; es darf aber nicht zum Ausgangspunkt eines abgesenkten Effizienzniveaus werden. Die ausführlichere Herleitung findet sich in Teil B zu §§ 15 und 18 GModG-E, Anlagen 1 und 2 sowie Artikel 3 und 4.



Vorbemerkung

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) bedankt sich für die Möglichkeit, zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes Stellung zu nehmen.

Die gesetzte Frist wird Umfang und Bedeutung des Entwurfs nicht gerecht. Der 166 Seiten umfassende Referentenentwurf wurde der BAK am späten Nachmittag des 5. Mai 2026 übermittelt; die Stellungnahmefrist endet bereits am 11. Mai 2026. Besonders kritisch ist die nahezu fehlende Auswertungszeit vor der vorgesehenen Kabinettsbefassung am 13. Mai 2026. Eine Verbändeanhörung kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn Rückmeldungen aus der Praxis fachlich ausgewertet und bei Bedarf eingearbeitet werden können.

In der Sache erkennt die BAK an, dass der Referentenentwurf wichtige Bausteine der novellierten EU-Gebäuderichtlinie aufgreift, insbesondere Nullemissionsgebäude, Lebenszyklus-THG-Bilanzierung, Anforderungen an bestehende Nichtwohngebäude, digitale Energieausweise und Gebäudedaten. Diese Ansätze sind notwendig und sollten im weiteren Verfahren gesichert und praxistauglich ausgestaltet werden.

In seiner Gesamtsteuerung bewertet die BAK den Entwurf jedoch kritisch. Gegenüber dem geltenden Gebäudeenergiegesetz bedeutet er in zentralen Punkten eine Schwächung: Die bisherige 65-%-EE-Systematik der §§ 71 ff. GEG und das fossile Betriebsende nach § 72 GEG sollen entfallen, ohne dass bisher schlüssig dargelegt wird, wie Klimaneutralität 2045, Investitionssicherheit, Vollzug und Nachweisqualität verlässlich abgesichert werden. Damit wird die Wärmewende nicht einfacher, sondern in Teilen unübersichtlicher. Verantwortung, Kostenrisiken und Nachweisfragen verlagern sich stärker auf Eigentümerinnen und Eigentümer, Planende, Brennstoffmärkte, Wärmeplanung, Mietrecht, Förderung, Datenstrukturen und spätere Evaluation.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, wie anfällig fossile Energieimporte für geopolitische Krisen, Preissprünge und Versorgungsunsicherheiten sind. Das GModG sollte deshalb keine neuen Abhängigkeiten von fossilen oder nur begrenzt verfügbaren Brennstoffen verfestigen, sondern verlässliche Leitplanken für langfristig tragfähige Investitionsentscheidungen geben.

Die BAK unterstützt Vereinfachung, Technologieoffenheit und praxistaugliche Nachweisverfahren, wenn sie zu mehr Klarheit, Planbarkeit und Umsetzbarkeit führen. Vereinfachung darf aber nicht bedeuten, klare Anforderungen zu streichen und die damit verbundenen Risiken in spätere Märkte, Kostenmechanismen oder Nachsteuerungen zu verschieben. Das GModG muss als Steuerungssystem tragen: für Klimaneutralität 2045, Investitionssicherheit und handhabbaren Vollzug.

Die Stellungnahme ist zweigeteilt: Teil A enthält die grundsätzliche Bewertung der BAK nach thematischen Schwerpunkten. Teil B enthält konkrete Hinweise zu einzelnen Regelungen.



Teil A – Bewertung nach thematischen Schwerpunkten

1. Gesamtbewertung der Regelungsarchitektur: Vereinfachung darf nicht zu planerischer Unsicherheit führen

Der Entwurf greift wichtige EPBD-Bausteine auf, schwächt aber zugleich zentrale Leitplanken der bisherigen Heizungslogik. Entscheidend ist deshalb, ob die neue Ersatzarchitektur aus Bio-Treppe, Wärmeplanung, Förderung, Mieterschutz, Daten und Evaluation tatsächlich trägt.

EPBD-Bausteine aufgegriffen – Gesamtsteuerung noch nicht belastbar: Die BAK begrüßt, dass der Entwurf zentrale Themen der novellierten EU-Gebäuderichtlinie aufgreift. Dazu gehören insbesondere der Nullemissionsgebäude-Standard, die Lebenszyklus-THG-Bilanzierung, besondere Anforderungen an bestehende Nichtwohngebäude, digitale Energieausweise und Gebäudedaten. Diese Bausteine sind für die Transformation des Gebäudebereichs notwendig.

Gleichzeitig werden mit der Streichung der §§ 71 ff. GEG und des § 72 GEG zentrale Elemente der bisherigen Heizungslogik aufgegeben. Wenn diese Leitplanken entfallen, muss der Entwurf nachvollziehbar zeigen, wie Klimaneutralität 2045, EPBD-Umsetzung, Investitionssicherheit und Vollzug dennoch verlässlich erreicht werden. Bio-Treppe, Wärmeplanung, Förderung, Mieterschutz, CO₂-Preis, Datenstrukturen und Evaluation können diese Funktion nur übernehmen, wenn sie rechtlich verbindlich, praktisch vollziehbar und in ihrer Wirkung belastbar ineinandergreifen.

Mehr Wahlfreiheit braucht belastbare Entscheidungs- und Planungsgrundlagen: Der Entwurf wird politisch als Vereinfachung und Entlastung verstanden. Aus Sicht der BAK wird Komplexität aber nicht automatisch abgebaut, wenn klare Anforderungen gestrichen werden. Sie kann sich vielmehr auf andere Ebenen verlagern: auf Eigentümerinnen und Eigentümer, die langfristige Brennstoff-, Kosten- und Infrastrukturentscheidungen treffen müssen; auf Planende, die diese Entscheidungen fachlich begleiten; auf Brennstoffmärkte und Liefernachweise; auf Mietrecht, Förderung, kommunale Wärmeplanung und spätere Evaluation.

Echte Vereinfachung entsteht nicht durch weniger Leitplanken, sondern durch klare, verständliche und vollziehbare Regeln. Ein Gesetz, das kurzfristig mehr Optionen eröffnet, aber langfristige Kosten- und Rechtsrisiken unklar lässt, schafft keine Planungssicherheit. Es verschiebt Entscheidungen in die Zukunft und erhöht das Risiko erneuter Nachsteuerung.

Klimazielpfad 2045 nachvollziehbar absichern: Mehrere Rückmeldungen aus der Fachpraxis weisen darauf hin, dass der Entwurf noch nicht schlüssig darlegt, wie der Gebäudebereich unter der neuen Architektur sicher auf Klimaneutralität 2045 geführt werden soll. Besonders kritisch ist das Zusammenspiel aus Wegfall der 65%-EE-Systematik, Wegfall des fossilen Betriebsendes, Bio-Treppe, künftiger Grünas-/Grünheizölquote, kommunaler Wärmeplanung und Förderung.

Die BAK hält es deshalb für erforderlich, diesen Zusammenhang im Entwurf und in der Begründung klarer darzustellen. Wenn ordnungsrechtliche Anforderungen abgeschwächt werden, müssen Ersatzmechanismen entsprechend belastbar sein.



Andernfalls drohen Rechtsunsicherheit, Fehlinvestitionen und eine spätere, dann möglicherweise umso schärfere Nachsteuerung.

Planungssicherheit ist auch Verbraucher- und Investitionsschutz: Planende stehen an der Schnittstelle zwischen Gesetz, Bauherrschaft, Eigentum, Förderung, Nachweisführung und konkreter Investitionsentscheidung. Sie brauchen verlässliche Rahmenbedingungen, um fachlich verantwortbare Empfehlungen geben zu können. Unklare Anforderungen, unsichere Brennstoffpfade, unvollständige Datenstrukturen und spätere Nachsteuerungen treffen daher nicht nur Fachleute, sondern auch Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie die öffentliche Hand. Planungssicherheit ist damit auch ein Beitrag zu Verbraucher- und Investitionsschutz.

2. Heizungslogik: Wahlfreiheit braucht verlässliche Entscheidungsgrundlagen

Mehr Wahlfreiheit beim Heizungstausch hilft Eigentümerinnen und Eigentümern nur, wenn die langfristigen Kosten-, Infrastruktur- und Klimarisiken fachlich einschätzbar bleiben. Ohne Beratungspflicht, fossiles Enddatum und belastbare Liefer- und Nachweislogik drohen Fehlinvestitionen statt Vereinfachung.

Heizungsentscheidungen brauchen Beratung vor der Investition: § 43 GModG-E ermöglicht weiterhin den Einbau von Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, sofern diese ab 2029 steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen. Damit wird die Entscheidung für eine neue Heizung nicht einfacher, sondern in vielen Fällen anspruchsvoller. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen einschätzen können, ob eine Technologie langfristig wirtschaftlich, infrastrukturell und klimapolitisch tragfähig ist. Dazu gehören kommunale Wärmeplanung, mögliche Wärmenetzversorgung, Gasnetztransformation, Brennstoffverfügbarkeit, CO₂-Kosten, Betriebskostenrisiken, Fördermöglichkeiten und alternative Wärmeerzeugungssysteme. Diese Zusammenhänge sind ohne fachkundige Beratung kaum belastbar zu bewerten. Die BAK hält deshalb eine verpflichtende, qualifizierte und dokumentierte Beratung vor Abschluss eines Vertrags über den Einbau einer Heizungsanlage nach § 43 oder vor einer sonstigen verbindlichen Investitionsentscheidung für erforderlich.

Fossile Brennstoffe brauchen ein eindeutiges Enddatum: Mit der Streichung des § 72 GEG entfällt ein klarer Endpunkt für den Betrieb fossiler Heizkessel. Die Bio-Treppe nach § 43 GModG-E erreicht bis 2040 lediglich einen Anteil von 60 Prozent klimafreundlicher Brennstoffe. Ohne weitere verbindliche Regelung bleibt offen, wie gas- und ölbetriebene Heizungen im Jahr 2045 klimaneutral betrieben werden sollen.

Das ist nicht nur klimapolitisch problematisch, sondern auch für Investitionsentscheidungen relevant. Heizungsanlagen werden über viele Jahre betrieben. Wer heute eine neue Anlage einbaut, braucht Klarheit darüber, welche Brennstoffe, Kosten und Anforderungen über die Lebensdauer der Anlage zu erwarten sind. Ein fossiles Enddatum oder eine gleichwertig verbindliche Ersatzregelung ist daher Voraussetzung für Planungs- und Investitionssicherheit.

Kostenaufteilung muss als Investitionssignal tatsächlich wirken: Artikel 5 GModG-E ergänzt das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz um Regelungen zur Aufteilung fossiler Bezugskosten bzw. Mehrkosten zwischen Vermietenden und Mietenden. Diese Regelungen sind nicht nur mietrechtlicher Ausgleich, sondern ein wichtiges Korrektiv



der neuen Heizungslogik: Wenn § 43 GModG-E den Einbau fossiler Heizsysteme weiterhin ermöglicht, müssen die daraus folgenden Kostenrisiken dort wirksam werden, wo über das Heizsystem entschieden wird.

Diese Steuerungswirkung entsteht jedoch nur, wenn die Kostenaufteilung praktisch vollziehbar, transparent und rechtssicher abgebildet wird. Kritisch sind insbesondere Konstellationen mit dezentralem Brennstoffbezug, etwa bei Gasetagenheizungen. Müssen Mieterinnen und Mieter Erstattungsansprüche selbst berechnen und aktiv geltend machen, besteht die Gefahr, dass das Kostenkorrektiv in der Praxis ins Leere läuft. Insbesondere bei unzureichender Information oder angespannten Wohnungsmärkten.

Die BAK regt daher an, die Regelungen in Artikel 5 GModG-E so auszugestalten, dass die Kostenaufteilung möglichst automatisiert, nachvollziehbar und ohne unzumutbare Durchsetzungsrisiken für Mieterinnen und Mieter greift. Nur dann kann sie als flankierendes Steuerungsinstrument zu § 43 GModG-E wirken und langfristig kosten- und klimaschädliche Investitionsentscheidungen vermeiden helfen.

Bio-Treppe nur mit belastbarer Liefer-, Nachweis- und Verantwortungslogik:

§ 43 GModG-E adressiert zunächst die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer. Diese können die Anforderungen der Bio-Treppe aber nur erfüllen, wenn geeignete Brennstoffe verfügbar sind, Lieferanten entsprechende Produkte anbieten, die Qualitäten eindeutig definiert sind und Nachweise rechtssicher geführt werden können. Gerade bei Biomethan, Bioöl, Wasserstoff und Wasserstoffderivaten bestehen unterschiedliche Qualitäts-, Nachhaltigkeits-, Bilanzierungs- und Nachweisanforderungen. Die Erfüllungsverantwortung darf deshalb nicht formal bei Eigentümerinnen und Eigentümern verbleiben, während die tatsächlichen Voraussetzungen für Beschaffung, Qualität, Kosten und Nachweisführung außerhalb ihres Einflussbereichs liegen. Der Entwurf sollte klarer regeln, welche Nachweise Lieferanten bereitzustellen haben, wie Doppelzahlungen vermieden werden und wie Eigentümerinnen und Eigentümer rechtssicher erkennen können, ob sie die Anforderungen erfüllen.

Wärmenetze dürfen durch niedrigere Einzelheizungsanforderungen nicht

geschwächt werden: Die neue Heizungslogik nach § 43 GModG-E muss mit kommunaler Wärmeplanung und den Transformationsanforderungen an Wärmenetze konsistent verzahnt werden. Nach § 43 GModG-E sollen neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen im Bestand ab 2029 zunächst nur zu 10 Prozent, ab 2030 zu 15 Prozent, ab 2035 zu 30 Prozent und ab 2040 zu 60 Prozent mit klimafreundlichen Brennstoffen betrieben werden. Demgegenüber gelten für Wärmenetze nach dem Wärmeplanungsgesetz deutlich anspruchsvollere Dekarbonisierungspfade. Daraus kann eine strukturelle Schieflage entstehen: Leitungsgebundene, planungs- und investitionsintensive Wärmeversorgung wird stärker reguliert, während individuelle fossile oder teilfossile Lösungen kurzfristig einfacher erscheinen.

Das kann kommunale Wärmeplanung, Wärmenetzausbau und quartiersbezogene Lösungen schwächen. Eigentümerinnen und Eigentümer könnten in Einzelanlagen investieren, obwohl vor Ort ein Wärmenetz vorgesehen, im Aufbau oder in Transformation ist. Damit drohen Fehlinvestitionen, parallele Infrastrukturen und höhere Kosten für verbleibende Netznutzende. Die BAK hält es deshalb für erforderlich, § 43 GModG-E, die Regelungen zu Wärmenetzen und die Änderungen des



Wärmeplanungsgesetzes so aufeinander abzustimmen, dass die kommunale Wärmeplanung bei Heizungsentscheidungen tatsächlich berücksichtigt wird und Wärmenetze gegenüber individuellen fossilen oder teilfossilen Lösungen nicht unbeabsichtigt schlechtergestellt werden.

3. Neubau und ZEB: Referenzgebäude transparent prüfen

Ein baubares Referenzgebäude ist richtig, darf aber nicht zu einer unbeabsichtigten Absenkung des energetischen Anforderungsniveaus führen. Gerade weil der künftige ZEB-Standard daran anschließt, braucht es transparente Vergleichsrechnungen und die Einbindung der Fachöffentlichkeit.

Baubares Referenzgebäude ja – faktische Absenkung des Anforderungsniveaus nein: Die BAK unterstützt das Ziel, das Referenzgebäude praxistauglicher und baubarer auszugestalten. Ein Referenzgebäude sollte nicht nur rechnerisch funktionieren, sondern für Planung, Nachweisführung, Förderung und Vollzug nachvollziehbar sein. Zugleich darf die Umstellung vom bisherigen 0,55-fachen Referenzgebäude auf ein neues Referenzgebäude nicht zu einer unbeabsichtigten Absenkung des energetischen Anforderungsniveaus führen.

Fachliche Hinweise und Modellrechnungen aus der Anwendungspraxis geben Anlass, diese Wirkung vertieft zu prüfen. Wenn die neue Referenzgebäudeloggik je nach Modellfall höhere zulässige Primärenergiebedarfe ermöglicht, muss dies transparent offengelegt und bewertet werden. Ein baubares Referenzgebäude ist richtig; es darf aber nicht zum Weg werden, ein niedrigeres Effizienzniveau als neuen Standard zu etablieren.

ZEB-Standard, Referenzgebäude und erneuerbare Energien zusammen betrachten: Der künftige Nullemissionsgebäude-Standard knüpft an die Neubausystematik an. Deshalb ist die Ausgestaltung des Referenzgebäudes keine technische Nebenfrage. Sie beeinflusst unmittelbar, welches energetische Niveau künftig als ZEB gilt. Zu klären ist insbesondere, wie Gesamtenergiebedarf, baulicher Wärmeschutz, fossile Emissionsfreiheit am Standort, erneuerbare Energien und LCA-Bericht zusammenwirken. Hinzu kommt die Frage, wie Anforderungen an erneuerbare Energien im Neubau als Bestandteil des europäischen Nullemissionsgebäude-Standards abgesichert werden. Wenn diese Anforderungen unklar bleiben oder zu schwach ausfallen, drohen Rechtsunsicherheit, Investitionszurückhaltung und spätere Korrekturen.

Vergleichsrechnungen und Fachöffentlichkeit einbinden: Die Begründung sollte durch Vergleichsrechnungen anhand typischer Modellgebäude darlegen, wie sich die Anforderungen nach geltendem Recht, nach neuer Referenzgebäudeloggik und nach künftigem Nullemissionsgebäude-Standard zueinander verhalten. Dabei sollten Wohngebäude und Nichtwohngebäude unterschiedlicher Größen und Nutzungen betrachtet werden. Die Prüfung und gegebenenfalls Überarbeitung des Referenzgebäudestandards sollte nicht allein verwaltungsintern erfolgen. Wegen der erheblichen Auswirkungen auf Planung, Förderung, Software, Nachweisführung und Vollzug sollte die Fachöffentlichkeit frühzeitig einbezogen werden. Die BAK ist bereit, hierzu ihre fachliche Expertise einzubringen.



4. Bestand und MEPS: Richtiger Einstieg, konkrete Vollzugsfragen klären

Die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude zuerst zu adressieren, ist fachlich richtig. Ob daraus wirksame Sanierungsimpulse entstehen, entscheidet sich jedoch an Datenqualität, Nachweisführung, Ausnahmen und Vollzug – und daran, ob Bestandsentwicklung nicht nur energetisch, sondern auch ressourcen- und baukulturell verstanden wird.

MEPS für Nichtwohngebäude: richtiger Ansatz, aber nur mit belastbarer

Datengrundlage: Die BAK begrüßt, dass der Entwurf mit §§ 40 und 41 GModG-E besondere Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude einführt. Der Ansatz, zunächst die energetisch schlechtesten Gebäude zu adressieren, entspricht der Logik der novellierten EU-Gebäuderichtlinie und ist fachlich nachvollziehbar. Dort, wo Energiebedarfe besonders hoch sind, liegen regelmäßig auch erhebliche Einsparpotenziale.

Entscheidend ist jedoch, dass die Anforderungen nicht nur rechnerisch gesetzt werden, sondern im Vollzug tatsächlich belastbar angewandt werden können. Nichtwohngebäude sind in Nutzung, Betriebszeiten, technischer Ausstattung, Lüftung, Kühlung, Eigentümerstruktur und Sanierungszyklen sehr unterschiedlich. Die Anforderungen müssen deshalb ambitioniert, aber zugleich differenziert, nachvollziehbar und vollziehbar ausgestaltet werden.

Energieausweise dürfen nur bei ausreichender Aussagekraft Vollzugsnachweise sein: § 41 GModG-E sieht vor, dass die Einhaltung der Anforderungen anhand eines Energieausweises oder in anderer geeigneter Weise nachgewiesen werden kann. Das ist pragmatisch, verändert aber die Funktion des Energieausweises erheblich. Er wird damit vom Informationsinstrument zu einem möglichen Vollzugsnachweis.

Diese neue Rolle kann der Energieausweis nur erfüllen, wenn Datengrundlage, Berechnungsmethode und Aussagekraft zur jeweiligen Rechtsfolge passen. Verbrauchsbasierte, pauschalisierte oder stark vereinfachte Angaben dürfen nicht dieselbe Nachweiswirkung entfalten wie eine nachvollziehbare, gebäudebezogene Bilanzierung. Andernfalls drohen Scheingenauigkeit, Haftungsunsicherheit und Vollzugsprobleme. Die BAK schlägt deshalb vor, § 41 entsprechend zu präzisieren; der konkrete Änderungsvorschlag ist in der Eingangspassage und in Teil B dargestellt.

Ausnahmen und Erfüllungsfiktionen dürfen die Steuerungswirkung nicht entleeren: § 40 GModG-E enthält Ausnahmen und Erfüllungsfiktionen. Solche Differenzierungen sind bei der Vielfalt des Nichtwohngebäudebestands grundsätzlich erforderlich. Sie dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die Anforderungen in der Praxis leerlaufen. Ausnahmen sollten eng begründet, nachvollziehbar dokumentiert und im Monitoring gesondert erfasst werden.

Gerade bei Nichtwohngebäuden kommt es darauf an, dass Ersatzmaßnahmen, Ausnahmen und alternative Nachweise fachlich belastbar sind. Wo eine Standardanforderung im Einzelfall nicht sachgerecht ist, muss planerischer Sachverstand genutzt werden, um wirksame, verhältnismäßige und gebäudebezogene Lösungen zu entwickeln. Das Gesetz sollte diesen Spielraum ermöglichen, ohne die Zielrichtung der Regelung zu schwächen.



Bestandsentwicklung nicht auf Nachweislogik verkürzen: Der Entwurf adressiert den Gebäudebestand vor allem über energetische Anforderungen, Nachweise und Vollzug. Aus Sicht der BAK sollte im weiteren Verfahren stärker mitgedacht werden, dass Erhalten, Reparieren, Umnutzen und Weiterbauen ebenfalls zentrale Beiträge zu Klimaschutz, Ressourcenschonung und Baukultur leisten können.

Anknüpfungspunkte bestehen insbesondere bei den Anforderungen an bestehende Nichtwohngebäude (§§ 40 und 41 GModG-E), beim Umgang mit Baudenkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz (§ 105 GModG-E), bei Quartierslösungen (§ 107 GModG-E) sowie perspektivisch bei der Nutzung von LCA-Daten für Variantenentscheidungen im Bestand.

5. LCA, Energieausweis und Gebäudedaten: Aus Nachweisen muss nutzbare Infrastruktur werden

LCA-Berichte, Energieausweise und Gebäudedaten erzeugen nur dann Steuerungsgewinn, wenn sie über den Einzelfall hinaus nutzbar werden: für Planung, Vollzug, Förderung, Monitoring, Sanierungsstrategien und Gebäudedatenbank. Andernfalls entstehen zusätzliche Nachweispflichten, aber keine bessere Entscheidungsgrundlage.

Planungsintegrierte LCA ermöglichen: Die BAK begrüßt die Einführung einer Berichtspflicht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus nach § 88b GModG-E ausdrücklich. Damit wird die bisherige Fokussierung des Gebäudeenergie-rechts auf den Gebäudebetrieb um die Lebenszyklusperspektive erweitert. Das ist fachlich notwendig, weil wesentliche Treibhausgasemissionen im Neubau bereits durch Konstruktion, Materialwahl, Herstellung, Transport, Austausch und Entsorgung von Bauprodukten entstehen.

Die BAK hält zugleich daran fest, dass die Lebenszyklus-THG-Bilanzierung ihre fachliche und klimapolitische Wirkung nur entfaltet, wenn sie nicht erst als nachgelagerte Schlussdokumentation verstanden wird. Sie muss Entwurfs-, Konstruktions- und Materialentscheidungen frühzeitig unterstützen können – phasengerecht, mit der jeweils verfügbaren Datentiefe und anschlussfähig an bestehende Planungsroutinen.

Das bedeutet jedoch nicht, dass das GModG selbst starre zusätzliche förmliche Nachweisschleifen in frühen Leistungsphasen vorgeben sollte. Sinnvoller ist eine klare Zielrichtung im Gesetz bzw. in der Begründung: Der Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus ist so auszugestalten, dass Methodik, Datenstruktur und Schnittstellen planungsbegleitend genutzt werden können. Die konkrete Einbindung in Vorlagezeitpunkte, bauordnungsrechtliche Verfahren und Vollzugsprozesse sollte frühzeitig mit den Ländern, Kammern und der Fachpraxis geklärt werden.

Erforderlich sind dafür praxistaugliche Arbeitshilfen, belastbare Datengrundlagen, Software-Schnittstellen, Anwendungsbeispiele, Fortbildungsangebote und klare Vollzugshinweise. So bleibt die verbindliche Schlussdokumentation handhabbar, ohne die planungsbegleitende Steuerungswirkung der LCA aufzugeben.

DIN SPEC 91606 als methodischer Anker – aber nur mit rechtzeitiger Übersetzung in die Praxis: Die Bezugnahme auf die DIN SPEC 91606 kann eine wichtige methodische Grundlage für die bundeseinheitliche Ermittlung der Lebenszyklus-THG-



Emissionen schaffen. Damit dieser Verweis der Praxis hilft, muss das Regelwerk rechtzeitig verfügbar, fachlich eingeführt und in Software, Datengrundlagen und Arbeitshilfen übersetzt werden.

Gerade für die Anwendung durch Planende ist entscheidend, dass Methodik, Bilanzierungsumfang, Datentiefe und Ergebnisdarstellung verständlich und praxistauglich sind. Die LCA darf nicht zu Scheingenauigkeit führen. Sie muss die wesentlichen Treibhausgashebel sichtbar machen, ohne Planungsprozesse durch unverhältnismäßige Detailanforderungen zu überfrachten.

Digitale Gebäudedatenbank: nicht Dokumentenablage, sondern wachsende Infrastruktur: Der digitale Energieausweis und die künftigen Gebäudedatenstrukturen bieten erhebliche Chancen für Vollzug, Förderung, Wärmeplanung, Sanierungsstrategien, Monitoring, Forschung und Planung. Diese Chancen werden jedoch nur genutzt, wenn Daten qualitätsgesichert, maschinenlesbar, interoperabel und mehrfach nutzbar sind.

Eine Gebäudedatenbank darf deshalb nicht als bloße Ablage digitaler Energieausweise verstanden werden. Sie sollte als schrittweise wachsende Infrastruktur angelegt werden, die zunächst realistisch startet, aber von Anfang an anschlussfähig für weitere Datenquellen bleibt: LCA-Berichte, Erfüllungserklärungen, Sanierungsfahrpläne, Renovierungspässe, Förderinformationen, Verbrauchsdaten, Gebäuderessourcenpässe und perspektivisch weitere gebäudebezogene Daten. Dafür braucht es offene Schnittstellen, klare Datenqualitätsstufen, nachvollziehbare Berechnungsmethoden, Rollen- und Zugriffsrechte, Datenschutz und ein Once-only-Prinzip. Daten, die qualitätsgesichert erhoben wurden, sollten nicht mehrfach neu eingegeben werden müssen.

Datenqualität, Verantwortung und Haftung müssen zur neuen Steuerungswirkung passen: Je stärker Energieausweise, LCA-Berichte, Erfüllungserklärungen und digitale Datenmeldungen regulatorisch wirken, desto wichtiger werden Leistungsumfang, Verantwortlichkeiten, Haftungsabgrenzungen und Vergütungsfähigkeit. Neue Nachweise sind fachliche Leistungen mit eigenem Aufwand. Sie müssen als solche erkennbar und angemessen abbildbar sein.

Planende dürfen nicht für Daten haften, die sie nicht selbst erzeugen oder fachlich prüfen können. Das betrifft insbesondere Herstellerdaten, EPD-Daten, Softwareannahmen, externe Produktdaten oder unplausibilisierte Verbrauchswerte. Die Nachweis- und Datenarchitektur muss deshalb transparent machen, wer welche Daten erzeugt, prüft, übernimmt und verantwortet. Nur dann können digitale Gebäudedaten Vertrauen schaffen und zu besseren Entscheidungen beitragen.



6. Qualifikationen, Zugänge und Berechtigungen: Qualitätssicherung ohne Parallelstrukturen

Neue Nachweise brauchen fachliche Qualität und klare Verantwortung. Qualitätssicherung sollte dabei an bestehende Berufs-, Kammer- und Landesrechtsstrukturen anschließen und vorhandene Qualifikationen sowie einschlägige Praxiserfahrung anerkennungsfähig machen.

LCA-Bericht: Ausstellungsberechtigung rechtssicher und landeskompatibel fassen: § 88c GModG-E ist für die praktische Umsetzung der Lebenszyklus-THG-Bilanzierung zentral. Die Regelung entscheidet darüber, wer den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus ausstellen darf und welche fachlichen, beruflichen und landesrechtlichen Strukturen hierfür genutzt werden.

Die BAK hält es im Grundsatz für richtig, an die Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht anzuknüpfen. Dabei muss jedoch klar zwischen umfassender und beschränkter Bauvorlageberechtigung unterschieden werden. Beschränkte Bauvorlageberechtigungen, die landesrechtlich nur für bestimmte Gebäudearten, Gebäudeklassen, Nutzungen oder Größenordnungen gelten, sollten nicht automatisch zur Ausstellung des LCA-Berichts berechtigen. Eine solche Erstreckung sollte nur erfolgen, wenn das jeweilige Landesrecht dies ausdrücklich für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus bestimmt. Der konkrete Änderungsvorschlag hierzu ist in der Eingangspassage und in Teil B zu § 88c GModG-E dargestellt.

Qualitätssicherung ja – vorhandene Qualifikationen anerkennungsfähig machen: Die BAK stellt Qualitätssicherung ausdrücklich nicht in Frage. Der Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus erfordert spezifische Kenntnisse zu Gebäudeökobilanzierung, Datengrundlagen, Bilanzierungsregeln und Nachweisführung. Diese Qualitätssicherung sollte jedoch verhältnismäßig, praxistauglich und anerkennungsfähig ausgestaltet werden.

Vorhandene Qualifikationen und praktische Erfahrungen in Gebäudeökobilanzierung, Nachhaltigkeitsbewertung, QNG/KFN sowie in der Anwendung von für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude registrierten Bewertungssystemen für nachhaltiges Bauen sollten bei Fortbildungs- oder Zusatzanforderungen anerkennungsfähig sein. Geeignete Eintragungen im Bundesregister Nachhaltigkeit sollten entsprechend berücksichtigt werden. Damit wird keine einzelne Anbieterqualifikation privilegiert; maßgeblich ist die nachgewiesene fachliche Befähigung zur sachgerechten Anwendung der Bilanzierungsregeln und Datengrundlagen. Ziel muss eine qualitätsgesicherte, vollziehbare und anschlussfähige Regelung sein.

§ 88a: Energieberatung qualitätssichern, ohne neue Parallelstruktur aufzubauen: § 88a GModG-E enthält eine Verordnungsermächtigung für eine Prüfungsordnung zur Qualifikationsprüfung Energieberatung nach § 88 Abs. 5. Transparente Prüfungsanforderungen können zur Qualitätssicherung beitragen. Kritisch wäre jedoch, wenn daraus ein eigenständiges Qualifikationssystem entsteht, das bestehende berufliche Qualifikationen, Kammerstrukturen, Fortbildungspflichten und landesrechtliche Zuständigkeiten nicht ausreichend berücksichtigt.

Energieberatung im Gebäudebereich ist keine rein schematische Rechenleistung. Sie setzt gebäudebezogene Fachkunde, Verständnis von Gebäudehülle und



Anlagentechnik, Kenntnis von Baukonstruktion, Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen und Vollzugsanforderungen voraus. Eine Prüfungsordnung sollte diese Breite abbilden und an vorhandene Qualifikationswege anschließen. Die Architektenkammern sollten bei der Ausgestaltung frühzeitig eingebunden werden, soweit ihre Mitglieder und berufsrechtlichen Strukturen betroffen sind.

Umsetzung frühzeitig mit Kammern, Vollzug und Fachpraxis vorbereiten: Viele Regelungen des GModG werden erst durch Verordnungen, landesrechtliche Vollzugsregelungen, digitale Verfahren, Softwareumsetzung, Fortbildung und Verwaltungspraxis wirksam. Das betrifft insbesondere Erfüllungserklärungen, vorzulegende Unterlagen, LCA-Berichte, Energieausweise, Stichproben, Gebäudedaten und bauaufsichtliche Verfahren.

Die BAK empfiehlt daher, die Architektenkammern bei der weiteren Ausgestaltung frühzeitig einzubinden, soweit ihre Mitglieder, Fortbildungsstrukturen und berufsrechtlichen Zuständigkeiten betroffen sind. Soweit weitere Berufs-, Vollzugs- oder Datenstrukturen berührt werden, sollte die Abstimmung mit den jeweils zuständigen Stellen erfolgen. Nur so lassen sich praxistaugliche Übergänge, klare Zuständigkeiten und handhabbare Nachweisverfahren sicherstellen.



Teil B – Hinweise zu einzelnen Regelungen

Teil B vertieft die Eingangsvorschläge und dokumentiert weitere Hinweise aus den Länderkammern und der Fachpraxis. Die Hinweise sind nach Priorität geordnet: B.1 enthält kurzfristig besonders umsetzbare Änderungsvorschläge, B.2 weitere vorrangige Prüf- und Transparenzpunkte für das weitere Verfahren, B.3 ergänzende Hinweise und Prüfbitten.

B.1 Kurzfristig umsetzbare Änderungsvorschläge

§ 88c GModG-E – Ausstellungsberechtigung für den LCA-Bericht

Problem:

§ 88c Abs. 1 Nr. 2 GModG-E verweist auf die Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht, ohne deren unterschiedliche Reichweite zu berücksichtigen. Neben der umfassenden Bauvorlageberechtigung der planenden Kammerberufe bestehen in einzelnen Ländern auch beschränkte Bauvorlageberechtigungen für bestimmte Gebäudearten, Gebäudeklassen, Nutzungen oder Größenordnungen. Ohne Klarstellung könnten solche beschränkten Berechtigungen unbeabsichtigt automatisch auch zur Ausstellung des Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus berechtigen.

Der Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus ist ein gebäudebezogener Nachweis mit engem Bezug zu Entwurf, Baukonstruktion, Materialwahl, Massenermittlung, Gebäudetechnik, Datengrundlagen und Nachweisführung. Berechtigungsumfang, fachliche Verantwortung und landesrechtliche Zuständigkeiten müssen deshalb eindeutig zusammenpassen.

BAK-Vorschlag:

§ 88c Abs. 1 Nr. 2 GModG-E sollte ausdrücklich zwischen umfassender und beschränkter Bauvorlageberechtigung unterscheiden. Zur Ausstellung des LCA-Berichts sollten bauvorlageberechtigte Personen berechtigt sein, deren Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht nicht nur auf bestimmte Gebäudearten, Gebäudeklassen, Nutzungen, Größenordnungen oder sonstige begrenzte Fallgruppen beschränkt ist. Personen mit beschränkter Bauvorlageberechtigung sollten den LCA-Bericht nur dann ausstellen dürfen, wenn das jeweilige Landesrecht dies ausdrücklich bestimmt.

Soweit § 88c Fortbildungs- oder Zusatzanforderungen vorsieht, sollten vorhandene Qualifikationen und praktische Erfahrungen in Gebäudeökobilanzierung, Nachhaltigkeitsbewertung, QNG/KFN, BNB/DGNB sowie geeignete Eintragungen im Bundesregister Nachhaltigkeit anerkennungsfähig sein.

Formulierungskern:

„bauvorlageberechtigte Personen, soweit deren Bauvorlageberechtigung nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder nicht auf bestimmte Gebäudearten, Gebäudeklassen, Nutzungen, Größenordnungen oder sonstige begrenzte Fallgruppen beschränkt ist; eine nach Landesrecht beschränkte Bauvorlageberechtigung berechtigt zur Ausstellung des Berichts zur Treibhausgas-



Bilanz im Lebenszyklus nur, soweit das jeweilige Landesrecht dies ausdrücklich bestimmt,“

Ergänzend sollte in der Begründung klargestellt werden:

„Vorhandene Qualifikationen und praktische Erfahrungen in Gebäudeökobilanzierung, Nachhaltigkeitsbewertung, QNG/KFN, BNB/DGNB sowie geeignete Eintragungen im Bundesregister Nachhaltigkeit können bei Fortbildungs- oder Zusatzanforderungen als gleichwertige oder teilweise gleichwertige Nachweise berücksichtigt werden.“

Begründung:

Die vorgeschlagene Klarstellung dient nicht der pauschalen Privilegierung einzelner Berufsgruppen, sondern der rechtssicheren Zuordnung von Aufgabe, Verantwortung und Berechtigungsumfang. Beschränkte Bauvorlageberechtigungen wurden landesrechtlich für bestimmte Fallgruppen geschaffen. Daraus sollte nicht automatisch eine allgemeine bundesrechtliche Ausstellungs berechtigung für den LCA-Bericht folgen.

Die Formulierung wahrt zugleich die Zuständigkeit der Länder. Sie schließt nicht aus, dass Länder weitere qualifizierte Personengruppen ausdrücklich zur Ausstellung des LCA-Berichts zulassen. Sie verhindert lediglich eine automatische Gleichstellung unterschiedlicher landesrechtlicher Berechtigungstatbestände. Die BAK stellt spezifische Anforderungen an die fachliche Qualität des LCA-Berichts nicht in Frage. Gerade deshalb sollten Fortbildungs- und Zusatzanforderungen vorhandene Qualifikationen, einschlägige Praxiserfahrung und bestehende Kammer- und Landesrechtsstrukturen berücksichtigen.

§ 43 GModG-E – Beratungspflicht, fossiles Enddatum und Bio-Treppe

Problem:

§ 43 GModG-E ermöglicht weiterhin den Einbau von Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, sofern diese ab 2029 steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen. Damit wird die Investitionsentscheidung für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht einfacher, sondern komplexer. Zu bewerten sind unter anderem Brennstoffverfügbarkeit, Bioanteile, CO₂-Kosten, Gasnetzperspektiven, kommunale Wärmeplanung, mögliche Wärmenetzversorgung, Förderbedingungen und Betriebskostenrisiken.

Zugleich entfällt mit § 72 GEG ein klarer Endpunkt für den Betrieb fossiler Heizkessel. Die Bio-Treppe erreicht bis 2040 lediglich 60 Prozent klimafreundliche Brennstoffe. Ohne weitere verbindliche Regelung bleibt offen, wie gas- und ölbetriebene Heizungen im Jahr 2045 klimaneutral betrieben werden sollen.

Hinzu kommt: Die Pflicht nach § 43 adressiert formal die Eigentümerinnen und Eigentümer. Deren Erfüllung hängt aber wesentlich davon ab, ob geeignete Brennstoffe tatsächlich verfügbar sind, ob Lieferanten entsprechende Produkte anbieten und ob Qualität, Herkunft, Bilanzierung und Nachweise rechtssicher dokumentiert werden können.



BAK-Vorschlag:

§ 43 GModG-E sollte um eine verpflichtende Beratung vor der verbindlichen Investitionsentscheidung ergänzt werden. Die Beratung sollte durch eine fachkundige Person erfolgen, gebäudebezogen und systemoffen angelegt sein und an bestehende gebäudebezogene Qualifikationen anknüpfen.

Darüber hinaus sollte das fossile Betriebsende beibehalten oder durch eine gleichwertig verbindliche Regelung ersetzt werden. Zusätzlich sollte § 43 klarer regeln, wie die Einhaltung der Bio-Treppe nachgewiesen wird und welche Nachweise Brennstofflieferanten bereitzustellen haben.

Die in Artikel 5 GModG-E vorgesehene Informationspflicht der Lieferanten wird dem Grunde nach begrüßt. Die BAK kann die miet- und abrechnungsrechtlichen Detailfragen dieser Regelung nicht abschließend bewerten. Aus Sicht der BAK ist jedoch entscheidend, dass die Informationspflicht so ausgestaltet wird, dass die Anforderungen nach § 43 GModG-E und die darauf bezogene Kostenaufteilung rechtssicher nachvollzogen werden können.

Formulierungskern Beratung:

„Vor Abschluss eines Vertrags über den Einbau einer Heizungsanlage nach § 43 oder vor einer sonstigen verbindlichen Investitionsentscheidung ist eine Beratung durch eine fachkundige Person einzuholen und zu dokumentieren. Die Beratung umfasst insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes, die Gebäudehülle, den Wärmebedarf, die kommunale Wärmeplanung, eine mögliche Wärmenetzversorgung, die Gasnetztransformation, die Verfügbarkeit klimafreundlicher Brennstoffe, CO₂-Kosten, Betriebskostenrisiken, Fördermöglichkeiten und alternative Wärmeerzeugungssysteme.“

Formulierungskern fossiles Enddatum:

„Der Einsatz fossiler Brennstoffe für Heizungsanlagen im Gebäudebereich ist spätestens mit Ablauf des Jahres 2044 auszuschließen, soweit nicht durch eine gleichwertig verbindliche Regelung die Klimaneutralität des Betriebs sichergestellt wird.“

Formulierungskern Bio-Treppe / Nachweis:

„Die nach § 43 erforderlichen Anteile klimafreundlicher Brennstoffe sind durch geeignete, dem Gebäudeeigentümer zugängliche Nachweise zu belegen. Die Nachweise müssen Art, Menge, Qualität und Anrechenbarkeit der eingesetzten klimafreundlichen Brennstoffe nachvollziehbar ausweisen. Soweit die Erfüllung von Lieferantenangaben abhängt, sind diese verpflichtet, die hierfür erforderlichen Nachweise bereitzustellen.“

Begründung:

Wahlfreiheit ist nur sachgerecht, wenn sie auf belastbarer Information beruht. Heizungsanlagen werden über lange Zeiträume betrieben; Fehlentscheidungen können Eigentümerinnen, Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter langfristig belasten. Eine Beratungspflicht stärkt die Qualität der Investitionsentscheidung und schützt vor Fehlinvestitionen.



Ein fossiles Enddatum oder eine gleichwertige Absicherung ist erforderlich, um Klimaneutralität 2045, Planungssicherheit und Verbraucherschutz zusammenzubringen. Die Bio-Treppe kann nur funktionieren, wenn Liefer-, Qualitäts- und Nachweisfragen nicht im Unklaren bleiben. Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen nicht formal für eine Pflicht verantwortlich gemacht werden, deren tatsächliche Erfüllung wesentlich von vorgelagerten Märkten und Liefernachweisen abhängt.

Die im Anschreiben des BMW/BMWSB angesprochene Informationspflicht der Lieferanten ist dem Grunde nach richtig. Sie schafft eine notwendige Datengrundlage dafür, dass die Anforderungen nach § 43 GModG-E und die Kostenaufteilung nach Artikel 5 nachvollziehbar angewendet werden können. Art, Menge, Qualität, Anrechenbarkeit und Kostenbestandteile klimafreundlicher Brennstoffe sollten transparent ausgewiesen werden.

Zugleich löst eine Lieferanteninformationspflicht allein nicht das Vollzugsproblem der Kostenaufteilung. Die Regelung kann ihre Steuerungswirkung nur entfalten, wenn die Kostenanteile praktisch nachvollziehbar, automatisiert oder jedenfalls ohne unzumutbare Durchsetzungsrisiken berücksichtigt werden. Insbesondere bei dezentralem Brennstoffbezug, etwa Gasetagenheizungen, darf die Wirksamkeit des Kostenkorrektivs nicht davon abhängen, dass Mieterinnen und Mieter Erstattungsansprüche selbst berechnen und aktiv geltend machen müssen.

§ 41 GModG-E – Energieausweis als Nachweis nach § 40 nur bei gesicherter Aussagekraft

Problem:

§ 41 GModG-E sieht vor, dass die Einhaltung der besonderen Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude nach § 40 anhand eines Energieausweises oder in anderer geeigneter Weise nachgewiesen werden kann. Damit erhält der Energieausweis eine neue Funktion: Er dient nicht mehr nur der Information, sondern kann Grundlage für den Nachweis gesetzlicher Anforderungen werden.

Diese neue Nachweisfunktion ist nur tragfähig, wenn klar ist, welche Art von Energieausweis, welche Datengrundlage und welche Berechnungsmethode für diesen Zweck ausreichen. Gerade bei bestehenden Nichtwohngebäuden können Nutzung, Zonierung, Betriebszeiten, technische Anlagen, Lüftung, Kühlung und Verbrauchsprofile erheblich variieren. Verbrauchsbasierte, pauschalisierte oder stark vereinfachte Angaben können diese Komplexität nicht in jedem Fall mit der erforderlichen Aussagekraft abbilden.

BAK-Vorschlag:

§ 41 GModG-E sollte klarstellen, dass ein Energieausweis als Nachweis nach § 40 nur geeignet ist, wenn er die für den Nachweis erforderliche Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage einer nachvollziehbaren, gebäudebezogenen Bilanzierung ausweist. Die zugrunde liegenden Daten, Berechnungsmethoden und wesentlichen Annahmen müssen so dokumentiert werden, dass die zuständige Behörde die Nachweisführung plausibilisieren kann.



Formulierungskern:

„Der Nachweis kann durch einen Energieausweis geführt werden, soweit dieser die für den Nachweis der Anforderungen nach § 40 erforderliche Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage einer nachvollziehbaren, gebäudebezogenen Bilanzierung ausweist. Die zugrunde liegenden Daten, Berechnungsmethoden und wesentlichen Annahmen sind so zu dokumentieren, dass die Nachweisführung durch die zuständige Behörde plausibilisiert werden kann.“

Begründung:

Der Energieausweis wechselt hier die Funktion: vom Informationsinstrument zum Vollzugsnachweis. Damit steigen die Anforderungen an Datenqualität, Bilanzierungsverfahren, Dokumentation, Verantwortung und Haftungsabgrenzung. Eine regulatorische Nachweiswirkung darf nicht auf Daten beruhen, deren Aussagekraft für die konkrete Rechtsfolge unklar bleibt. Die vorgeschlagene Klarstellung schützt Eigentümerinnen und Eigentümer, Vollzugsbehörden und ausstellende Fachleute gleichermaßen vor Scheingenaugigkeit und Rechtsunsicherheit.

B.2 Weitere vorrangige Prüf- und Transparenzpunkte

§§ 15 und 18 GModG-E, Anlagen 1 und 2 – Referenzgebäude

Problem:

Der Entwurf stellt die Neubauanforderungen auf eine geänderte Referenzgebäudelogik um. Die Weiterentwicklung des Referenzgebäudes ist im Grundsatz richtig, wenn sie zu einem baubaren, nachvollziehbaren und praxistauglichen Standard führt. Fachliche Hinweise aus der Anwendungspraxis geben jedoch Anlass zur Sorge, dass die Umstellung gegenüber der bisherigen 0,55-Systematik zu einem abgesenkten energetischen Anforderungsniveau führen kann.

Da der künftige Nullemissionsgebäude-Standard an die Neubausystematik anschließt, betrifft diese Frage nicht nur die technische Berechnung, sondern auch Rechts- und Investitionssicherheit, Nachweisführung, Förderung, Software und Vollzug.

BAK-Vorschlag:

Die Wirkung der neuen Referenzgebäudelogik auf das energetische Anforderungsniveau sollte im weiteren Verfahren transparent geprüft und nachvollziehbar dokumentiert werden. Die Prüfung sollte unter Einbindung der Fachöffentlichkeit erfolgen. Die BAK ist bereit, ihre fachliche Expertise einzubringen.

Konkretisierung für das weitere Verfahren:

Die Begründung sollte um Vergleichsrechnungen anhand typischer



Modellgebäude ergänzt werden. Diese sollten darstellen, wie sich die Anforderungen nach geltendem Recht, nach neuer Referenzgebäudelogik und nach künftigem Nullemissionsgebäude-Standard zueinander verhalten. Dabei sollten Wohngebäude und Nichtwohngebäude unterschiedlicher Größen und Nutzungen berücksichtigt werden.

Begründung:

Das Referenzgebäude wirkt auf Neubauanforderungen, ZEB-Standard, Energieausweise, Software, Nachweisführung und Förderung. Eine unbeabsichtigte Absenkung des energetischen Anforderungsniveaus würde nicht nur die Klimawirkung schwächen, sondern auch Unsicherheit für Planung, Investition und Vollzug erzeugen. Ein baubares Referenzgebäude ist richtig; es darf aber nicht zum Ausgangspunkt eines abgesenkten Effizienzniveaus werden.

§ 20 Abs. 2 GModG-E – Gemischt genutzte Gebäude

Problem:

Der Entwurf verändert die Behandlung gemischt genutzter Gebäude. Nach fachlichen Rückmeldungen aus der Anwendungspraxis können sich daraus erhebliche Auswirkungen auf Bilanzierung, Zuordnung als Wohn- oder Nichtwohngebäude, Anforderungen und Nachweisführung ergeben. Wenn künftig stärker gemeinsam bilanziert wird, müssen die Folgen für unterschiedliche Nutzungen, Zonierungen und Anforderungsniveaus klar geregelt sein.

BAK-Vorschlag:

§ 20 Abs. 2 GModG-E sollte so präzisiert werden, dass für gemischt genutzte Gebäude eindeutig geregelt ist, wann gemeinsam bilanziert, wann getrennt bewertet und wann zониert werden muss. Die Begründung sollte darstellen, welche Auswirkungen die Änderung gegenüber der bisherigen Regelung auf Anforderungen und Nachweisführung hat.

Formulierungskern:

„Bei gemischt genutzten Gebäuden ist in der Begründung klarzustellen, unter welchen Voraussetzungen eine gemeinsame Bilanzierung, eine getrennte Bewertung oder eine Zonierung vorzunehmen ist. Dabei ist darzustellen, dass durch die Neuregelung keine unbeabsichtigte Absenkung der Anforderungen gegenüber dem bisherigen Recht entsteht.“

Begründung:

Gemischt genutzte Gebäude sind in der Praxis häufig und können energetisch komplex sein. Unklare Zuordnungen würden Planung, Nachweisführung, Softwareumsetzung, Förderung und Vollzug erschweren. Eine Klarstellung ist erforderlich, um Rechtsunsicherheit und unbeabsichtigte Verschiebungen im Anforderungsniveau zu vermeiden.

§ 38 GModG-E – Anforderungen bei Änderungen bestehender Gebäude

Problem:

Änderungen am Referenzgebäude, an Primärenergiefaktoren und an Berechnungssystematik können auch auf die Anforderungen bei Änderungen



bestehender Gebäude wirken. Fachliche Rückmeldungen weisen darauf hin, dass in bestimmten Konstellationen ab 2030 niedrigere Anforderungen entstehen könnten als nach geltendem Recht. Dieser Punkt muss überprüft werden, bevor die neue Systematik verbindlich wird.

BAK-Vorschlag:

§ 38 GModG-E und die zugehörigen Berechnungsvorgaben sollten anhand typischer Sanierungsfälle überprüft werden. In der Begründung sollte dargestellt werden, ob das bisherige Anforderungsniveau bei Änderungen bestehender Gebäude erhalten bleibt.

Formulierungskern:

„Die Auswirkungen der neuen Referenzgebäude- und Berechnungssystematik auf die Anforderungen bei Änderungen bestehender Gebäude nach § 38 sind anhand typischer Sanierungsfälle darzustellen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob das bisherige Anforderungsniveau erhalten bleibt.“

Begründung:

Bestandsmaßnahmen sind für die Zielerreichung im Gebäudebereich zentral. Unbeabsichtigte Absenkungen der Anforderungen bei Änderungen bestehender Gebäude würden Sanierungsimpulse schwächen und könnten zu erneuter Rechtsunsicherheit führen. Die Prüfung ist zugleich Voraussetzung für Softwareumsetzung, Beratung und Vollzug.

§§ 40 und 41 GModG-E – MEPS für bestehende Nichtwohngebäude

Problem:

Die Einführung besonderer Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude ist fachlich richtig und entspricht der Logik, zunächst die energetisch schlechtesten Gebäude zu adressieren. Die Wirksamkeit der Regelung hängt jedoch wesentlich von Datenqualität, Nachweisführung, Ausnahmen, Erfüllungsfiktionen und Vollzug ab. Nichtwohngebäude sind sehr heterogen; pauschale oder unzureichend dokumentierte Nachweise können zu Scheingenauigkeit und Vollzugsproblemen führen.

BAK-Vorschlag:

Der Entwurf sollte in § 40 und § 41 klarer regeln, wie Ausnahmen, Erfüllungsfiktionen und alternative Nachweise dokumentiert und überprüft werden. Ausnahmen sollten im Monitoring gesondert erfasst werden. Ersatzmaßnahmen sollten fachlich begründet und gebäudebezogen nachvollziehbar sein.

Formulierungskern:

„Die Inanspruchnahme von Ausnahmen, Erfüllungsfiktionen und alternativen Nachweisen nach § 40 ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Dokumentation muss erkennen lassen, aus welchen Gründen die jeweilige Anforderung als erfüllt gilt oder nicht anzuwenden ist. Ausnahmen und Erfüllungsfiktionen sind im Rahmen der Datenauswertung nach §§ 99 bis 101 gesondert auswertbar zu erfassen.“



Begründung:

MEPS für bestehende Nichtwohngebäude können nur wirken, wenn sie vollziehbar sind und nicht durch zu weite oder nicht überprüfbare Ausnahmen entleert werden. Zugleich braucht die Vielfalt des Nichtwohngebäudebestands sachgerechte Differenzierung. Eine klare Dokumentations- und Monitoringpflicht verbindet Flexibilität mit Steuerungswirkung.

§§ 79 bis 85 GModG-E – Energieausweis, digitale Daten und Gebäudedatenbank

Problem:

Der Entwurf stärkt den Energieausweis als digitales und maschinenlesbares Instrument. Das ist grundsätzlich richtig. Der Energieausweis wird aber künftig stärker in Vollzug, Monitoring, Gebäudedaten, MEPS-Nachweis und Lebenszyklus-THG-Angaben eingebunden. Damit steigen die Anforderungen an Datenqualität, Datenstruktur, Verwendbarkeit und Schnittstellen.

Wenn Energieausweise lediglich digital abgelegt werden, entsteht noch keine tragfähige Gebäudedateninfrastruktur. Eine rein dokumentenbezogene Datenbank würde neue Datensilos schaffen und die Potenziale für Vollzug, Förderung, Wärmeplanung, Sanierungsstrategien und Monitoring nur unzureichend nutzen.

BAK-Vorschlag:

Die Regelungen zum digitalen Energieausweis sollten so ausgestaltet werden, dass sie anschlussfähig an eine integrierte Gebäudedatenbank sind. Erforderlich sind offene Schnittstellen, klare Datenqualitätsstufen, maschinenlesbare Datenfelder, Rollen- und Zugriffsrechte, Datenschutz und ein Once-only-Prinzip.

Formulierungskern:

„Die digitale Ausstellung und Übermittlung von Energieausweisen erfolgt in einem strukturierten, maschinenlesbaren Format mit definierten Datenfeldern und Datenqualitätsstufen. Die Datenstruktur ist so auszugestalten, dass sie mit weiteren gebäudebezogenen Nachweisen, insbesondere LCA-Berichten, Erfüllungserklärungen, Sanierungsfahrplänen, Renovierungspässen, Förderinformationen und Gebäuderessourcenpässen, interoperabel ist.“

Begründung:

Energieausweise und Gebäudedaten können eine zentrale Grundlage für Vollzug, Förderung, Monitoring, Wärmeplanung und Sanierungsstrategien bilden. Dieses Potenzial entsteht aber nur, wenn Daten nicht mehrfach erhoben, sondern qualitätsgesichert und interoperabel genutzt werden können. Eine Gebäudedatenbank sollte deshalb von Beginn an als wachsende Infrastruktur angelegt werden, nicht als bloße Ablage digitaler Dokumente.

§ 88b GModG-E – Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus

Problem:

Die Einführung des Berichts zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus ist fachlich richtig. Die Wirkung der Lebenszyklus-THG-Bilanzierung entsteht jedoch nicht erst mit dem fertigen Bericht am Ende eines Planungs- oder Bauprozesses. Wenn die



Bilanzierung nur als nachgelagerte Schlusssdokumentation verstanden wird, bleibt ihre Steuerungswirkung für Entwurf, Konstruktion und Materialwahl begrenzt.

Zugleich sollte das GModG nicht selbst starre zusätzliche förmliche Zwischennachweise in frühen Leistungsphasen vorgeben. Die richtige Balance liegt darin, den LCA-Bericht methodisch und digital so auszugestalten, dass seine Daten, Schnittstellen und Rechenlogiken planungsbegleitend genutzt werden können.

BAK-Vorschlag:

§ 88b GModG-E bzw. die Begründung sollte klarstellen, dass der Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus so auszugestalten ist, dass Methodik, Datenstruktur und Schnittstellen planungsbegleitend nutzbar sind. Die konkrete Einbindung in Vorlagezeitpunkte, bauordnungsrechtliche Verfahren und Vollzugsprozesse sollte mit Ländern, Kammern und Fachpraxis abgestimmt werden.

Formulierungskern für die Begründung:

„Der Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus dient nicht nur der abschließenden Dokumentation, sondern soll methodisch und datentechnisch so ausgestaltet werden, dass die zugrunde liegenden Berechnungen und Daten auch planungsbegleitend für Entwurfs-, Konstruktions- und Materialentscheidungen genutzt werden können. Die konkrete Integration in Vorlage-, Genehmigungs- und Vollzugsprozesse bleibt der weiteren Abstimmung mit Ländern, Kammern und Fachpraxis vorbehalten.“

Begründung:

Planungsintegrierte LCA ist erforderlich, damit Lebenszyklus-THG-Bilanzierung tatsächlich steuernd wirken kann. Gleichzeitig muss vermieden werden, dass durch starre bundesgesetzliche Zusatzschleifen neue Bürokratie entsteht. Praxistaugliche Arbeitshilfen, belastbare Datengrundlagen, Software-Schnittstellen, Anwendungsbeispiele, Fortbildung und Vollzugshinweise sind dafür entscheidend.

§§ 92 bis 96 GModG-E – Erfüllungserklärung, Nachweise und Verantwortungsketten

Problem:

Mit LCA-Berichten, Energieausweisen, Erfüllungserklärungen und digitalen Datenmeldungen entstehen neue Schnittstellen zwischen Planung, Nachweisführung, Bauherrschaft, Ausstellenden und Vollzug. Wenn nicht klar geregelt ist, wer welche Daten erzeugt, prüft, übernimmt und verantwortet, entstehen Haftungsunsicherheiten und Vollzugsprobleme.

BAK-Vorschlag:

Die Regelungen zur Erfüllungserklärung sollten klarer zwischen geprüften Projektdaten, übernommenen Fremddaten, Softwareannahmen, Herstellerdaten, EPD-Daten, Verbrauchsdaten und pauschalieren Werten unterscheiden. Verantwortlichkeiten und Haftungsgrenzen sollten entsprechend dokumentiert werden.



Formulierungskern:

„In der Erfüllungserklärung sind die für den Nachweis wesentlichen Datenquellen, Berechnungsmethoden und Annahmen zu dokumentieren. Dabei ist kenntlich zu machen, ob es sich um geprüfte Projektdaten, übernommene Hersteller- oder Produktdaten, Daten aus anerkannten Datenbanken, Verbrauchsdaten, Softwareannahmen oder pauschalisierte Werte handelt. Die Verantwortlichkeit der erklärenden Person erstreckt sich nur auf Daten und Annahmen, die sie selbst erzeugt, geprüft oder als plausibel übernommen hat.“

Begründung:

Planende und Ausstellende dürfen nicht für Daten haften, die sie nicht selbst erzeugen oder fachlich prüfen können. Transparente Verantwortungsketten sind Voraussetzung für Qualität, Vertrauen und Vollzugssicherheit. Je stärker Nachweise regulatorisch wirken, desto wichtiger wird eine klare Abgrenzung von Datenqualität und Verantwortung.

§§ 99 bis 101 GModG-E – Stichproben, Datenauswertung und Erfahrungsberichte

Problem:

Stichproben, Datenauswertung und Erfahrungsberichte gewinnen an Bedeutung, wenn Energieausweise, LCA-Berichte, Erfüllungserklärungen und Gebäudedaten stärker für Vollzug, Monitoring und künftige Nachsteuerung genutzt werden. Eine rein formale Prüfung reicht dafür nicht aus.

BAK-Vorschlag:

Stichproben sollten nicht nur Vollständigkeit und formale Plausibilität prüfen, sondern auch Datenqualität, Berechnungslogik, Verwendung vereinfachter Verfahren, Nachvollziehbarkeit von Annahmen und sachgerechte Zuordnung der Nachweisart berücksichtigen. Datenauswertungen sollten Rückschlüsse auf Vollzug, Förderwirkung, Sanierungsfortschritt und NBRP-Monitoring ermöglichen.

Formulierungskern:

„Die Stichprobenkontrolle umfasst neben der formalen Vollständigkeit auch die Plausibilität der zugrunde liegenden Daten, Berechnungsmethoden und wesentlichen Annahmen. Bei der Datenauswertung sind Datenqualitätsstufen, Nachweisart, Verwendung vereinfachter Verfahren sowie die Inanspruchnahme von Ausnahmen und Erfüllungsfiktionen gesondert auswertbar zu erfassen.“

Begründung:

Die neuen Nachweis- und Datenstrukturen können nur dann zur Steuerung beitragen, wenn ihre Qualität überprüft und ausgewertet wird. Stichproben sollten deshalb nicht nur Dokumente kontrollieren, sondern auch die Tragfähigkeit der zugrunde liegenden Daten und Verfahren bewerten.

Artikel 3 und Artikel 4 – Nullemissionsgebäude

Problem:

Artikel 3 und Artikel 4 führen den Nullemissionsgebäude-Standard stufenweise ein. Der ZEB-Standard hängt eng mit der Neubaupraktik und dem Referenzgebäude zusammen. Unklar bleibt, wie Gesamtenergiebedarf, baulicher



Wärmeschutz, fossile Emissionsfreiheit am Standort, erneuerbare Energien und Lebenszyklus-THG-Bilanzierung zusammenwirken.

BAK-Vorschlag:

Die Begründung zu Artikel 3 und Artikel 4 sollte klarer darstellen, wie der nationale ZEB-Standard die Anforderungen der EPBD umsetzt und wie er mit Referenzgebäude, erneuerbaren Energien und LCA-Bericht zusammenspielt. Insbesondere sollte dargestellt werden, wie Anforderungen an erneuerbare Energien im Neubau abgesichert werden.

Formulierungskern:

„In der Begründung ist darzustellen, wie der Nullemissionsgebäude-Standard die Anforderungen der EPBD an ein sehr hohes Gesamtenergieeffizienzniveau, fossile Emissionsfreiheit am Standort und die Nutzung erneuerbarer Energien abbildet. Die Wechselwirkung mit der Referenzgebäudeloggik und dem Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus ist nachvollziehbar zu erläutern.“

Begründung:

Der ZEB-Standard wird zum zentralen Neubauleitbild. Er muss daher methodisch und rechtlich so klar gefasst sein, dass Planung, Nachweisführung, Förderung und Vollzug damit arbeiten können. Unklare Anforderungen würden Rechtsunsicherheit, Softwareprobleme und Förderbrüche erzeugen.

Artikel 9 – Inkrafttreten, Übergänge und Anwendungstabelle

Problem:

Der Entwurf enthält gestaffelte Inkrafttretens- und Anwendungstermine. Gleichzeitig müssen Softwareanbieter, Länder, Kammern, Vollzugsstellen, Fortbildungseinrichtungen, Planende und Ausstellende neue Anforderungen, Datenformate, Energieausweise, LCA-Berichte und Erfüllungserklärungen praktisch umsetzen. Ohne klare Übergangslogik drohen Vollzugsprobleme.

BAK-Vorschlag:

Dem Gesetz oder zumindest der Begründung sollte eine Anwendungstabelle beigelegt werden. Sie sollte die maßgeblichen Stichtage, betroffenen Regelungen, Adressaten und erforderlichen Vorbereitungsakte übersichtlich darstellen. Für neue Nachweise, Softwareformate und digitale Datenstrukturen sollten ausreichende Übergangsfristen vorgesehen werden.

Formulierungskern:

„Die Begründung wird um eine Anwendungstabelle ergänzt. Diese stellt die maßgeblichen Inkrafttretens- und Anwendungstermine, die jeweils betroffenen Regelungen, die Adressaten sowie die erforderlichen Vorbereitungsakte für Software, Vollzug, Fortbildung und digitale Nachweisverfahren dar.“

Begründung:

Die praktische Anwendbarkeit des GModG hängt wesentlich davon ab, ob Software, Vollzug, Fortbildung und Datenstrukturen rechtzeitig bereitstehen. Eine Anwendungstabelle schafft Transparenz und reduziert Umsetzungsrisiken. Gerade



für Planende, Ausstellende, Kammern, Länder und Vollzugsbehörden ist sie ein einfaches, aber wirksames Instrument.

B.3 Ergänzende Hinweise und Prüfbitten

§ 88a GModG-E – Qualifikationsprüfung Energieberatung

Prüfbitte:

§ 88a GModG-E sollte so ausgestaltet werden, dass Qualitätssicherung in der Energieberatung gestärkt wird, ohne bestehende Berufs-, Kammer- und Landesrechtsstrukturen zu entwerfen. Die vorgesehene Prüfungsordnung sollte nicht nur formale Prüfungsverfahren regeln, sondern die fachliche Tragfähigkeit des Zugangs absichern. Sie sollte insbesondere einschlägige Grundqualifikation, praktische Erfahrung, Gebäudehülle, Anlagentechnik, Baukonstruktion, Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen und rechtliche Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigen.

Die Architektenkammern sollten bei der Ausgestaltung frühzeitig eingebunden werden. Soweit weitere Berufs- und Vollzugsstrukturen betroffen sind, sollte die Abstimmung mit den jeweils zuständigen Stellen erfolgen. Qualifizierung und Qualitätssicherung sollten an vorhandene berufliche Qualifikationen, Fortbildungspflichten und landesrechtliche Zuständigkeiten anschließen.

Begründung:

Energieberatung im Gebäudebereich ist keine rein schematische Rechenleistung. Sie setzt gebäudebezogene Fachkunde und die Fähigkeit voraus, Gebäudehülle, Anlagentechnik, Baukonstruktion, Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen und Vollzugsanforderungen zusammenzuführen. Eine bundesrechtliche Prüfungsordnung kann zur Harmonisierung und Qualitätssicherung beitragen. Sie darf aber keine entkoppelte Parallelstruktur schaffen, die bestehende Berufs-, Kammer- und Landesrechtsstrukturen übergeht. Ziel muss eine verlässliche, praxistaugliche und anschlussfähige Qualitätssicherung sein.

§ 103 GModG-E – Innovationsklausel

Prüfbitte:

Die Innovationsklausel sollte im weiteren Verfahren daraufhin überprüft werden, ob sie in der Praxis tatsächlich nutzbar ist. Wenn sich die bisherige Regelung nur eingeschränkt anwenden lässt oder von Software, Nachweislogik und Vollzug nicht ausreichend unterstützt wird, sollte sie nicht lediglich fortgeschrieben, sondern praxistauglich weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollte geprüft werden, ob § 103 stärker leistungsorientiert ausgestaltet und für quartiersbezogene, emissionsbezogene und technologieübergreifende Nachweisansätze geöffnet werden kann. Dabei sollten reale Emissionsminderung, Endenergiebedarf, erneuerbare Wärmeversorgung, Speicher, Eigenstrom und vereinfachte Nachweisverfahren stärker zusammengedacht werden, ohne die Anforderungen an Nachvollziehbarkeit und Vollzugssicherheit abzusenken.



Begründung:

Innovationsklauseln entfalten nur dann Wirkung, wenn sie rechtssicher, nachvollziehbar und mit vertretbarem Aufwand angewendet werden können. Eine Klausel, die formal besteht, in der Praxis aber kaum genutzt wird, trägt weder zur Vereinfachung noch zur Innovation bei. Die BAK hatte sich bereits in früheren Verfahren für Innovations- und Quartiersansätze eingesetzt. Diese Instrumente sollten erhalten, aber stärker auf praktische Anwendbarkeit, digitale Nachweisfähigkeit und tatsächliche Klimawirkung ausgerichtet werden.

§ 107 GModG-E – Wärmeversorgung im Quartier

Prüfbitte:

Die Fortführung des Quartiersansatzes in § 107 GModG-E wird begrüßt. Im weiteren Verfahren sollte jedoch geprüft werden, ob die Folgeänderungen zur Streichung von § 71 GEG die praktische Nutzbarkeit von quartiersbezogenen Wärmeversorgungslösungen unbeabsichtigt einschränken.

Nach geltendem Recht ermöglicht § 107 GEG Vereinbarungen über eine gemeinsame Wärme- oder Kälteversorgung räumlich zusammenhängender Gebäude. Der GModG-E streicht in § 107 Abs. 1 Satz 2 die bisherige Nummer 2 zur gemeinsamen Erfüllung der Anforderung nach § 71 Abs. 1 GEG und hebt Absatz 3 auf. Damit entfällt eine zentrale Bezugnahme auf die bisherige EE-Heizungsanforderung. Zu prüfen ist, ob § 107 künftig auch für die neue Heizungslogik nach § 43 GModG-E ausreichend nutzbar bleibt oder ob eine klarstellende Folgeanpassung erforderlich ist.

Begründung:

Quartiersbezogene Wärmeversorgung kann insbesondere bei größeren Beständen, zusammenhängenden Liegenschaften und Wohnungsunternehmen ein wichtiges Instrument sein, um Wärmeversorgung, Sanierungsstrategie, erneuerbare Energien, Speicher und Netzinfrastruktur wirtschaftlich und technisch sinnvoll zusammenzuführen. Gerade in solchen Konstellationen kann es sachgerecht sein, nicht jedes Gebäude isoliert zu betrachten, sondern gemeinsame Anlagen und abgestimmte Versorgungslösungen zu ermöglichen.

Wenn mit der Streichung der bisherigen §-71-Systematik auch die quartiersbezogene gemeinsame Erfüllung von Heizungsanforderungen entfällt oder unklar wird, würde ein bislang wichtiger Flexibilitätsansatz geschwächt. Die BAK regt deshalb an, § 107 GModG-E so zu prüfen und ggf. anzupassen, dass quartiersbezogene Wärmeversorgung auch unter der neuen Heizungslogik rechtssicher, vollziehbar und investitionsfähig bleibt. Die Schnittstelle zur kommunalen Wärmeplanung sollte dabei berücksichtigt werden, ohne § 107 mit den Regelungen des Wärmeplanungsgesetzes zu vermengen.

