[Entwurf]

[Referentenentwurf]

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Gesetz zur energetischen Sanierung und Erfassung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen

(Gebäude-öffentlicher-Einrichtungen-Sanierungsgesetz – ÖffEGSanG)

A. Problem und Ziel

Die Neufassung der Energieeffizienzrichtlinie (Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (ABl. L 231 vom 20.9.2023, S. 1)) ist am 10. Oktober 2023 in Kraft getreten. Die Umsetzungsfrist der Energieeffizienzrichtlinie endete grundsätzlich am 10. Oktober 2025. Zwar wurden insbesondere mit dem Energieeffizienzgesetz (EnEfG) bereits wesentliche Anforderungen der Neufassung der Energieeffizienzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt, die Umsetzung von Artikel 6 der Energieeffizienzrichtlinie steht jedoch noch aus und ist zwingend erforderlich.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ und trägt zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele 7 und 13 bei, die Energieeffizienz zu steigern und den Klimawandel abzuschwächen.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf verankert die Anforderungen des Artikels 6 der Energieeffizienzrichtlinie im nationalen Recht, ohne über sie hinauszugehen. Artikel 6 Absatz 1 der Energieeffizienzrichtlinie legt Sanierungsziele für Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen fest. Der Gesetzentwurf teilt diese als Sanierungsziele auf die Ebene des Bundes und der Länder auf. Anstelle der Erreichung der Jahressanierungsziele kann die Erfüllungsoption des alternativen Ansatzes gewählt werden, der größere Flexibilität einräumt. Artikel 6 Absatz 5 der Energieeffizienzrichtlinie verpflichtet zudem zur Erstellung und Veröffentlichung eines Inventars der Gebäude, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen befinden oder von diesen genutzt werden. Der Gesetzentwurf regelt das Gebäudeinventar, eine zentrale Datenbank, und deren Befüllung durch den Bund und die Länder.

C. Alternative

Keine. Die Umsetzung des Artikels 6 der Energieeffizienzrichtlinie in nationales Recht ist für die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union verbindlich.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger gibt es keine Änderungen des Erfüllungsaufwands.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft gibt es keine Änderungen des Erfüllungsaufwands.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung wird ab 2029 eine jährliche Erhöhung des Erfüllungsaufwands in Höhe von rund 2,01 Mio. Euro angenommen. Der Erfüllungsaufwand bis Ende 2028 beträgt rund 12,14 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 1,97 Mio. Euro an jährlichem Erfüllungsaufwand und 9,72 Mio. Euro an einmaligen Erfüllungsaufwand auf den Bund sowie jährlich 38 Tsd. Euro und einmalig 2,42 Mio. Euro auf die Länder (inkl. Kommunen).

Gegebenenfalls entstehende Mehrbedarfe für den Bund sind im jeweiligen Einzelplan personell und finanziell auszugleichen.

F. Weitere Kosten

Keine, insbesondere keine Auswirkungen auf das Verbraucherpreisniveau.

Entwurf eines Gesetzes zur energetischen Sanierung und zur Erfassung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen

(Gebäude-öffentlicher-Einrichtungen-Sanierungsgesetz – ÖffEGSanG)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Teil 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Begriffsbestimmungen

Teil 2

Sanierungsverpflichtungen

§ 3 Sanierungszielvorgabe; Referenzraum und Referenzfläche

§ 4 Jahressanierungsziele und 2040-Ziele

§ 5 Gemeinsames Erreichen der Jahressanierungsziele und der 2040-Ziele durch Bundeseigentümer

§ 6 Anrechenbarkeit der Nutzflächen von Ersatzgebäuden

§ 7 Sanierungsverhandlungen

Teil 3

Sanierungszielniveau

§ 8 Niedrigstenergiegebäude-Niveau

§ 9 Reduzierte Anforderungen für Baudenkmale

§ 10 Reduzierte Anforderungen für militärische Gebäude

§ 11 Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus

Teil 4

Alternativer Ansatz

§ 12 Alternativer Ansatz

§ 13 Gemeinsames Erreichen der Energieeinsparziele und 2040-Ziele durch Bundeseigentümer

§ 14 Eintragungspflichten bei der Wahl des alternativen Ansatzes

§ 15 Berechnung der Energieeinsparziele

§ 16 Erstellung von Sanierungspässen und nachgelagerte Sanierungspflicht

§ 17 Zulässige Maßnahmen zur Erreichung der Energieeinsparziele

Teil 5
Nachweis des Erreichens der Ziele und Gebäudeinventar; Geschäftsstelle

§ 18 Gebäudeinventar

§ 19 Nachweispflichten zum Erreichen der Ziele

§ 20 Ausnahmen von der Eintragungspflicht

§ 21 Geschäftsstelle

Teil 6
Verordnungsermächtigung, Öffnungsklausel und Übergangsregelung

§ 22 Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen

§ 23 Öffnungsklausel

§ 24 Übergangsvorschrift zur Nutzung des Gebäudeinventars

§ 25 Inkrafttreten

Anlage Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen

Anlage zu §11 Absatz 2 Nummer 3 Anlage zu §11 Absatz 2 Nummer 3

Teil 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Nichtwohngebäude,

1. soweit sie in den Anwendungsbereich des § 2 Absatzes 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes fallen und nicht zugleich nach § 2 Absatz 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes von dessen teilweisen Anwendung ausgenommen sind,

2. deren Nutzfläche mehr als 250 Quadratmeter beträgt,

3. die

   a) im Alleineigentum öffentlicher Einrichtungen stehen oder

   b) überwiegend von öffentlichen Einrichtungen aufgrund von zivilrechtlichen Regelungen genutzt werden.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes ist

1. „Baudenkmal“ ein Baudenkmal nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 des Gebäudemodernisierungsgesetzes,

2. „Gebäudeinventar“ ein vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestelltes digitales System zur Inventarisierung der von der Eintragungspflicht erfassten Gebäude im Anwendungsbereich dieses Gesetzes,

3. „Jahres-Primärenergiebedarf“ der Jahres-Primärenergiebedarf nach § 3 Absatz 1 Nummer 15 des Gebäudemodernisierungsgesetzes,

4. „militärisches Gebäude“ ein Gebäude, das dienstlichen Zwecken der Bundeswehr oder der verbündeten Streitkräfte dient, sofern es sich nicht um eine Einzelunterkunft oder ein Bürogebäude der Streitkräfte oder des sonstigen Personals nationaler Verteidigungsbehörden handelt,

5. „Modellgebäude“ ein bezüglich der Nutzungsart, der Baualtersklasse und des anzuwendenden Niedrigstenergiegebäude-Niveaus typisiertes Gebäude, das quadratmeterspezifische Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs für den unsanierten und für den auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau sanierten Zustand aufweist und in dem nach § 15 Absatz 4 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen öffentlich bekannt gemachten Modellgebäudekatalog aufgelistet ist,

6. „Nichtwohngebäude“ ein Nichtwohngebäude nach § 3 Absatz 1 Nummer 23 des Gebäudemodernisierungsgesetzes,

7. „Niedrigstenergiegebäude-Niveau“ das spezifische für ein bestehendes Gebäude im Anwendungsbereich dieses Gesetzes zu erreichende Niveau,

8. „Nutzfläche“ die Nutzfläche nach §3 Absatz 3 Nummer 26 des Gebäudemodernisierungsgesetzes,

9. „öffentliche Einrichtung“ eine Einrichtung nach Artikel 2 Nummer 12 der Richtlinie (EU) 2023/1791 in der Fassung vom 13. September 2023,

10. „Primärenergiebedarf“ der Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes, der zusätzlich zum Energiegehalt der eingesetzten Energieträger und von elektrischem Strom auch die vorgelagerten Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung der Energieträger beziehungsweise des Stroms einbezieht,

11. „Referenzgebäudefaktor“ das Verhältnis zwischen dem auf die Nutzfläche bezogenen Jahres-Primärenergiebedarf eines Gebäudes nach § 1 und dem entsprechenden Wert eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten wie das betrachtete Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes mit der Maßgabe entspricht, dass bei deren Nummer 4.1 der Gesamt-Primärenergiefaktor von 0,7 für den Wärmeerzeuger anzuwenden ist,

12. „Sanierungspass“ der Renovierungspass nach Artikel 2 Nummer 19 der Richtlinie (EU) 2024/1275 in der Fassung vom 24. April 2024.

Teil 2

Sanierungsverpflichtungen

§ 3

Sanierungszielvorgabe; Referenzraum und Referenzfläche

(1) Öffentliche Einrichtungen des Bundes, die Eigentümer von mindestens einem Gebäude nach § 1 sind (Bundeseigentümer), haben mindestens zu gewährleisten, dass sie ihre jeweiligen Sanierungsziele nach § 4 Absatz 1 erreichen. Diese Sanierungsziele beziehen sich nur auf diejenigen Gebäude nach § 1, die am 1. Januar 2024 im Eigentum des Bundeseigentümers standen und für die nicht nach § 11 ermittelt wird, dass sie am 1. Januar 2024 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau bereits erreicht hatten (Referenzraum des Bundeseigentümers). Die für die Sanierungsziele des Bundeseigentümers nach § 4 Absatz 1 maßgebliche Gesamtnutzfläche berechnet sich aus der Summe der Nutzflächen der Gebäude seines Referenzraums (Referenzfläche des Bundeseigentümers).

(2) Jedes Land hat mindestens das Erreichen seiner Sanierungsziele nach § 4 Absatz 2 zu gewährleisten. Diese Sanierungsziele beziehen sich nur auf diejenigen Gebäude nach § 1, die am 1. Januar 2024 im Eigentum öffentlicher Einrichtungen des Landes oder seiner Kommunen standen und für die nicht nach § 11 ermittelt wird, dass sie am 1. Januar 2024 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau bereits erfüllt hatten (Referenzraum des Landes). Die für die Sanierungsziele eines Landes nach § 4 Absatz 2 maßgebliche Gesamtnutzfläche dieses Landes berechnet sich aus der Summe der Nutzflächen der Gebäude des Referenzraums dieses Landes (Referenzfläche des Landes).

§ 4

Jahressanierungsziele und 2040-Ziele

(1) Jeder Bundeseigentümer saniert, beginnend ab dem Jahr 2027, kalenderjährlich so viele Gebäude seines jeweiligen Referenzraums mindestens auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau, dass die Summe der Nutzflächen der sanierten Gebäude mindestens 3 Prozent der Referenzfläche des Bundeseigentümers entspricht (Jahressanierungsziele des Bundeseigentümers). Für den Fall, dass ein Bundeseigentümer sein Jahressanierungsziel in einem bestimmten Jahr über- oder unterschreitet, passt er sein Jahressanierungsziel des nachfolgenden Jahres entsprechend an. Ein Bundeseigentümer hat bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2040 insgesamt so viele Gebäude seines Referenzraums mindestens auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau zu sanieren, dass die Summe der Nutzflächen der sanierten Gebäude mindestens 45,7 Prozent seiner Referenzfläche entspricht (2040-Ziel des Bundeseigentümers).

(2) Jedes Land saniert, beginnend ab dem Jahr 2027, kalenderjährlich so viele Gebäude seines Referenzraums mindestens auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau, dass die Summe der Nutzflächen der sanierten Gebäude mindestens 3 Prozent seiner Referenzfläche entspricht (Jahressanierungsziele des Landes). Für den Fall, dass ein Land sein Jahressanierungsziel in einem bestimmten Jahr über- oder unterschreitet, passt es sein Jahressanierungsziel des nachfolgenden Jahres entsprechend an. Ein Land hat bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2040 insgesamt so viele Gebäude seines Referenzraums mindestens auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau zu sanieren, dass die Summe der Nutzflächen der sanierten Gebäude mindestens 45,7 Prozent seiner Referenzfläche entspricht (2040-Ziel des Landes).

(3) Die Nutzfläche eines Gebäudes des Referenzraum eines Bundeseigentümers oder eines Landes ist einmalig auf das jeweilige Jahressanierungsziel des Bundeseigentümers beziehungsweise des Landes anrechenbar, nachdem die erstmalige Sanierung dieses Gebäudes auf mindestens Niedrigstenergiegebäude-Niveau abgeschlossen wurde.

(4) Anrechenbare Nutzflächen nach Absatz 3 sind einmalig auf das 2040-Ziel des Bundeseigentümers oder des Landes anrechenbar. Zusätzlich können für die 2040-Ziele Sanierungen berücksichtigt werden, die in dem Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2024 bis zum Ablauf des … [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens dieses Gesetzes] abgeschlossen wurden.

§ 5

Gemeinsames Erreichen der Jahressanierungsziele und der 2040-Ziele durch Bundeseigentümer

(1) Bundeseigentümer können sich unter den Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 zusammenschließen, um ihre Jahressanierungsziele sowie ihr 2040-Ziel gemeinsam zu erreichen. Bei einem Zusammenschluss werden die Referenzräume der jeweiligen Bundeseigentümer zu einem gemeinsamen Referenzraum zusammengefasst, aus dem sich die gemeinsamen Sanierungsziele nach Satz 1 ableiten.

(2) Ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Bundeseigentümern kann bezogen auf das Jahr 2027 und anschließend alle zwei Jahre für mindestens vier Jahre erfolgen. Wenn sich der Zusammenschluss auch auf das Erreichen des 2040-Ziels beziehen soll, muss der Zusammenschluss bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2040 vereinbart werden.

(3) Die Bundeseigentümer haben bis zum Ablauf des 31. Oktobers des Jahres vor Beginn der gemeinsamen Zielerfüllung nach Absatz 1 an die Geschäftsstelle nach § 21 jeweils als elektronisches Dokument einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über den Zusammenschluss und einen Sanierungsfahrplan für dessen Dauer zu übermitteln. Der Sanierungsfahrplan muss geeignet sein, ihre gemeinsamen Jahressanierungsziele und, soweit es Teil der Vereinbarung ist, ihr gemeinsames 2040-Zielzu erreichen. Die Bundeseigentümer müssen den öffentlich-rechtlichen Vertrag in Schriftform oder in elektronischer Form abschließen und darin mindestens regeln,

1. für welchen Zeitraum der Zusammenschluss erfolgt,

2. ob er sich ausschließlich auf das gemeinsame Erreichen der Jahressanierungsziele oder auch auf das gemeinsame Erreichen des 2040-Ziels bezieht, und

3. wie die Verantwortung bei der Zielerreichung aufgeteilt ist.

Wenn der Zusammenschluss bezogen auf das Jahr 2027 erfolgt, endet die Frist zur Vorlage des Vertrags an die Geschäftsstelle nach § 21 abweichend von Satz 1 mit Ablauf des … [einsetzen Datum vier Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes].

(4) Für den Fall, dass die zusammengeschlossenen Bundeseigentümer ihre Sanierungsziele über- oder unterschritten haben, sind nach Beendigung des Zusammenschlusses die zukünftigen Jahressanierungsziele der einzelnen Bundeseigentümer ausgehend von den tatsächlich im Zeitraum des Zusammenschlusses vorgenommenen Sanierungen entsprechend anzupassen. Hierbei erfolgt eine gleichmäßige Aufteilung anhand der Referenzflächen der jeweiligen Bundeseigentümer, es sei denn es wurde in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Absatz 3 Satz 1 eine anderweitige Vereinbarung getroffen.

§ 6

Anrechenbarkeit der Nutzflächen von Ersatzgebäuden

(1) Abweichend von § 3 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 kann ein Bundeseigentümer oder ein Land die Nutzfläche eines Gebäudes nach § 1 , das das Niedrigstenergiegebäude-Niveau erreicht hat und das erst nach dem Ablauf des 1. Januar 2024 in das Eigentum des Bundeseigentümers oder eines Landes übergegangen ist, auf seine jeweiligen Jahressanierungs- und 2040-Ziele anrechnen, wenn:

1. das neu erworbene beziehungsweise neu errichtete Gebäude als Ersatz für ein bestimmtes, im Anrechnungsjahr nach Absatz 6 oder in einem der zwei vorangegangenen Jahre abgerissenes Gebäude des Referenzraums (Ersatzgebäude) dient und

2. der Erwerb beziehungsweise die Errichtung des Ersatzgebäudes im Vergleich zu einer zu unterstellenden Weiternutzung und Sanierung des abgerissenen Gebäudes seines Referenzraums (fiktiv saniertes Gebäude) im Hinblick auf die erzielten Energieeinsparungen und die erreichte Senkung der Lebenszyklus Treibhausgasemissionen nach § 3 Satz 1 Nummer 18a des Gebäudemodernisierungsgesetzes kosteneffizienter und nachhaltiger ist.

(2) Hierbei können auch ein oder mehrere fiktiv sanierte Gebäude durch ein oder mehrere Ersatzgebäude ersetzt werden. Ersatzgebäude müssen mindestens das Niedrigstenergiegebäude-Niveau erreicht haben. Die jeweiligen Bundeseigentümer und die zuständigen Landesbehörden hinterlegen vor dem Zeitpunkt der Eintragung nach § 19 Absatz 2 Nummer 3 in das Gebäudeinventar die entsprechenden Berechnungen aktenkundig.

(3) Die Kriterien der Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit nach Absatz 1 Nummer 2 beziehen sich auf den gesamten Lebenszyklus nach dem Lebenszyklusmodell gemäß Set 2 des Abschnitts 7.6.2 der DIN SPEC 91606:2026-07[1]. Bei der Durchführung der Vergleiche nach Absatz 1 Nummer 2 sind stets die Kosten, die Treibhausgasemissionen und der Primärenergiebedarf aus dem Abriss des fiktiv sanierten Gebäudes als Teil von dessen Lebenszyklus beim Ersatzgebäude zu berücksichtigen.

(4) Das Kriterium der Kosteneffizienz nach Absatz 1 Nummer 2 ist erfüllt, wenn das Ersatzgebäude in Bezug auf die im Lebenszyklus anfallenden Kosten wirtschaftlicher ist als der Weiterbetrieb des fiktiv sanierten Gebäudes. Die Wirtschaftlichkeit ist auf Grundlage der für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich der öffentlichen Einrichtung geltenden Haushaltsregelungen festzustellen.

(5) Das Kriterium der Nachhaltigkeit nach Absatz 1 Nummer 2 ist erfüllt, wenn

1. der auf den Lebenszyklus bezogene Primärenergiebedarf des fiktiv sanierten Gebäudes den auf den Lebenszyklus bezogenen Primärenergiebedarf des Ersatzgebäudes übersteigt und

2. das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial nach § 3 Absatz 1 Nummer 18b des Gebäudemodernisierungsgesetzes des fiktiv sanierten Gebäudes dasjenige des Ersatzgebäudes übersteigt.

Die Ökobilanzierung zur Ermittlung des auf den Lebenszyklus bezogenen Primärenergiebedarfs und des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials ist auf der Grundlage der DIN SPEC 91606:2026-07 durchzuführen. Hierfür sind Datengrundlagen und Arbeitshilfen zu verwenden, die durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nach

[1] Amtlicher Hinweis: Die zitierte DIN-SPEC-Norm ist zu beziehen bei der DIN Media GmbH, 10787 Berlin, www.dinmedia.de, und in der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt.

§ 7 Absatz 5 Satz 3 des Gebäudemodernisierungsgesetzes bekannt gemacht und nach § 7 Absatz 5 Satz 4 des Gebäudemodernisierungsgesetzes bereitgestellt werden.

(6) Die Nutzfläche eines Ersatzgebäudes ist auf das jeweilige Jahressanierungsziel eines Bundeseigentümers oder eines Landes desjenigen Jahres anzurechnen, in dem die Abrissarbeiten und die Errichtung oder der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Ersatzgebäudes vollständig abgeschlossen wurden. Die Anrechenbarkeit der Nutzfläche des Ersatzgebäudes auf das jeweilige Jahressanierungsziel wird auf die Nutzfläche des abgerissenen Gebäudes begrenzt. § 4 Absatz 4 Satz 1 ist entsprechend anzuwenden.

§ 7

Sanierungsverhandlungen

(1) Nutzt eine öffentliche Einrichtung des Bundes ein Gebäude nach § 1, ohne selbst Eigentümer zu sein, muss sie mit ihrem jeweiligen Vertragspartner darüber verhandeln, dass der Eigentümer das Gebäude mindestens auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert. Dies gilt insbesondere bei einer Verlängerung des Mietvertrages, einer Nutzungsänderung sowie bei erheblichen Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten

(2) Ein Land stellt die Einhaltung der Vorgaben nach Absatz 1 entsprechend für Gebäude nach § 1 sicher, die durch seine öffentlichen Einrichtungen oder diejenigen seiner Kommunen genutzt werden, ohne Eigentümer zu sein.

Teil 3

Sanierungszielniveau

§ 8

Niedrigstenergiegebäude-Niveau

Ein Gebäude nach § 1 hat das Niedrigstenergiegebäude-Niveau erreicht, wenn der Referenzgebäudefaktor dieses Gebäudes den Wert 1,3 nicht überschreitet.

§ 9

Reduzierte Anforderungen für Baudenkmale

Für ein Baudenkmal gilt abweichend von § 8 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau bereits dann als erreicht, wenn es auf das energetisch höchstmögliche Niveau saniert wurde, das erreicht werden kann ohne

1. eine den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende Veränderung seiner Eigenart oder seines Erscheinungsbildes,

2. unverhältnismäßigem Aufwand und

3. eine wesentliche Einschränkung seiner Nutzbarkeit.

.

§ 10

Reduzierte Anforderungen für militärische Gebäude

(1) Für ein militärisches Gebäude, gilt abweichend von § 8 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau bereits dann als erreicht, wenn der Referenzgebäudefaktor dieses Gebäudes den Wert [1,6] nicht überschreitet.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2035 gilt zusätzlich zu Absatz 1 für ein militärisches Gebäude das Niedrigstenergiegebäude-Niveau auch dann als erreicht, wenn die energetische Sanierung des militärischen Gebäudes zu einer unverhältnismäßigen Beanspruchung der für die Verteidigungsfähigkeit benötigten Ressourcen führen würde. Auf Grundlage des Satzes 1 kann ein Bundeseigentümer in einem Kalenderjahr bis zu [1] Prozentpunkt jenes Anteils an seinem Jahressanierungsziel abdecken, der durch die Sanierung militärischer Gebäude erbracht werden soll. Satz 1 ist nicht anzuwenden für die Feststellung, ob ein Gebäude aus dem Referenzraum auszunehmen ist.

(3) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2035 ist für ein militärisches Gebäude § 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum in § 6 Absatz 1 Nummer 1 fünf Jahre betragen kann.

§ 11

Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus

(1) Vorbehaltlich der Absätze 2 bis 5 ist die Einhaltung des Referenzgebäudefaktors nach § 8 oder § 10 Absatz 1durch einen Abgleich mit dem Referenzgebäudefaktor des betrachteten Gebäudes zu ermitteln. Um diesen zu bestimmen, wird der Jahres-Primärenergiebedarf des betrachteten Gebäudes und derjenige seiner Referenzausführung nach den Vorgaben des § 18 Absatz 2 und 3 des Gebäudemodernisierungsgesetzes berechnet und der erste Wert durch den zweiten Wert dividiert. Liegt für ein Gebäude ein ab dem 1. Januar 2027 erstellter Energiebedarfsausweis nach § 81 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes vor, so kann hieraus der Referenzgebäudefaktor des Gebäudes entnommen werden

(2) Die anzuwendenden Referenzgebäudefaktoren nach den §§ 8 und 10 Absatz 1 gelten auch dann als eingehalten, wenn ein Gebäude

1. auf Grundlage einer Baugenehmigung errichtet wurde, die nach Ablauf des 31. Dezembers 2015 erteilt wurde, oder

2. auf Grundlage einer Baugenehmigung errichtet wurde, die nach Ablauf des 31. Januars 2002 und vor Ablauf des 31. Dezembers 2015 erteilt wurde, und das Gebäude über ein Wärmenetz nach § 3 Absatz 1 Nummer 17 des Wärmeplanungsgesetzes versorgt wird oder eine Heizungsanlage nutzt, die die bereitgestellte Wärme überwiegend mit Biomasse nach § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 6, 7, 8 oder 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen oder überwiegend mit einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe erzeugt, oder

3. die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Anlage zu diesem Gesetz nicht überschreitet und das Gebäude über

ein Wärmenetz nach § 3 Absatz 1 Nummer 17 des Wärmeplanungsgesetzes versorgt wird oder eine Heizungsanlage nutzt, die die bereitgestellte Wärme vollständig mit Biomasse nach § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 6, 7, 8 oder 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen oder vollständig mit einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe erzeugt.

(3) Liegt für ein Gebäude ein vor dem 1. Januar 2027 erstellter Energiebedarfsausweis nach § 81 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes vor, so kann auch dieser herangezogen werden, um die Einhaltung des anwendbaren Referenzgebäudefaktors nach § 8 beziehungsweise § 10 Absatz 1 zu ermitteln. Hierbei darf der Quotient aus dem im Energiebedarfsausweis ausgewiesenen, nicht erneuerbaren Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes und dem des zugehörigen Referenzgebäudes generell den Wert 0,85 und im Falle eines militärischen Gebäudes den Wert 1,0 nicht überschreiten. Zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zugehörigen Referenzgebäudes nach Satz 2 ist der Endwert der Effizienzskala des verwendeten Energiebedarfsausweises durch den Wert 4,2 zu dividieren. Die Werte nach Satz 2 können auch einem amtlichen Förderbescheid oder einem anderen geeigneten Dokument entnommen oder aus diesem abgeleitet werden.

(4) Soll im Falle eines Baudenkmals auf die Anforderungen des § 9 abgestellt werden, so sind diese aktenkundig durch die zuständige Landesbehörde oder den Bundeseigentümer zu dokumentieren. Die Einhaltung der Kriterien nach § 9 wird vermutet, wenn das Baudenkmal nach 2006 umfassend saniert wurde und über ein Wärmenetz nach § 3 Absatz 1 Nummer 17 des Wärmeplanungsgesetzes versorgt wird oder eine Heizungsanlage nutzt, die die bereitgestellte Wärme überwiegend mit Biomasse nach § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 6, 7, 8 oder 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen oder überwiegend mit einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe erzeugt.

(5) Soll im Falle eines militärischen Gebäudes auf § 10 Absatz 2 abgestellt werden, so muss der jeweilige Bundeseigentümer die Voraussetzungen nach § 10 Absatz 2 Satz 1 im Einzelfall prüfen und das Ergebnis der jeweiligen Prüfung aktenkundig hinterlegen. Satz 1 ist nicht anzuwenden für die Feststellung, ob ein militärisches Gebäude aus dem Referenzraum auszunehmen ist.

Teil 4

Alternativer Ansatz

§ 12

Alternativer Ansatz

(1) Ein Bundeseigentümer oder ein Land kann bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2040 anstelle des Erreichens seiner jeweiligen Jahressanierungsziele äquivalente Energieeinsparungen erbringen. Diese Energieeinsparungen müssen in der Höhe jährlich mindestens äquivalent zu den Einsparungen sein, die beim Erreichen von dessen jeweiligen Jahressanierungsziel entstehen würden (Energieeinsparziel). Entscheidet sich der Bundeseigentümer oder das Land für diesen alternativen Ansatz, hat der Bundeseigentümer beziehungsweise das Land die Vorgaben des § 16 zu erfüllen.

(2) Unabhängig von Absatz 1 bleibt ein Bundeseigentümer oder ein Land zum Erreichen seines jeweiligen 2040-Ziels verpflichtet.

§ 13

Gemeinsames Erreichen der Energieeinsparziele und 2040-Ziele durch Bundeseigentümer

(1) Unter den Voraussetzungen der Absätze 2 bis 4 können sich Bundeseigentümer, die sich für den alternativen Ansatz nach § 12 entschieden haben, zusammenschließen, um ihre Energieeinsparziele und ihre 2040-Ziele gemeinsam zu erreichen sowie die Vorgaben des § 16 gemeinsam zu erfüllen. Bei einem Zusammenschluss werden die Referenzräume zu einem gemeinsamen Referenzraum zusammengefasst, aus dem sich die Ziele nach Satz 1 ableiten.

(2) Ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Bundeseigentümern muss stets bis zum Jahr 2040 vereinbart werden und kann bezogen auf das Jahr 2027 oder anschließend alle zwei Jahre erfolgen.

(3) Die Bundeseigentümer haben bis zum Ablauf des 31. Oktobers des Jahres vor Beginn der gemeinsamen Zielerfüllung nach Absatz 1 an die Geschäftsstelle nach § 21 jeweils als elektronisches Dokument einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über den Zusammenschluss und ein Programm mit gebäudebezogenen Energieeinspar- und Sanierungsmaßnahmen zu übermitteln. Das Programm muss geeignet sein, ihre gemeinsamen Energieeinsparziele und ihr gemeinsames 2040-Ziel zu erreichen. Die Bundeseigentümer müssen den öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Satz 1 in Schriftform oder in elektronischer Form abschließen und darin mindestens regeln, wie die Verantwortung beim Erreichen der Energieeinspar- und 2040-Ziele sowie der Vorgaben des § 16 aufgeteilt ist. Wenn der Zusammenschluss bezogen auf das Jahr 2027 erfolgt, so endet die Frist zur Vorlage an die Geschäftsstelle nach § 21 abweichend von Satz 1 mit Ablauf des … [einsetzen: Datumvier Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes].

(4) Bundeseigentümer erfüllen gemeinsam ihre Anzeigepflichten nach § 14 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 und § 18 Absatz 2 bezogen auf ihre nach § 15 berechneten Energieeinsparziele und deren Erreichung.

(5) Nach Beendigung des Zusammenschlusses ist § 5 Absatz 4 entsprechend anzuwenden.

§ 14

Eintragungspflichten bei der Wahl des alternativen Ansatzes

(1) Entscheidet sich ein Bundeseigentümer oder ein Land für den alternativen Ansatz nach § 12, so hat der jeweilige Bundeseigentümer oder das jeweilige Land bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 im Gebäudeinventar

1. die Entscheidung für die Anwendung des alternativen Ansatzes nach § 12 einzutragen,

2. jedes Gebäude des Referenzraums des jeweiligen Bundeseigentümers oder Landes einem Modellgebäude zuzuordnen und

3. die nach § 15 berechneten jährlichen Energieeinsparziele bereitzustellen, die für die Kalenderjahre 2027 bis 2030 zu erreichen sind.

(2) Bei der Wahl des alternativen Ansatzes nach § 12 sind im Anschluss an die erstmalige Eintragung nach Absatz 1 Nummer 3 die Energieeinsparziele alle zwei Jahre in das Gebäudeinventar für die kommenden zwei Jahre einzutragen. Sofern Neuberechnungen der Referenzfläche aus Korrekturgründen notwendig werden, sind auch die Energieein-

sparziele der Vorjahre zu korrigieren. Für den Fall, dass ein Bundeseigentümer oder ein Land seine Energieeinsparziele in einem bestimmten Jahr über- oder unterschreitet, sind diese ausgehend von den erbrachten Energieeinsparungen entsprechend anzupassen.

(3) Ein Bundeseigentümer oder ein Land kann seine Entscheidung für die Anwendung des alternativen Ansatzes nach § 12 im Jahr 2032 oder 2036 jeweils bezogen auf die Folgejahre zurücknehmen und muss dies über das Gebäudeinventar bis zum Ablauf des 31. Oktobers des entsprechenden Jahres eintragen. Eine solche Rücknahme ist nur zulässig, wenn der Bundeseigentümer oder das Land bis zum jeweiligen Vorjahr so viele Gebäude seines Referenzraums mindestens auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert hat, dass die Summe der Nutzflächen der sanierten Gebäude bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2031 mindestens 12 Prozent und bis 2035 mindestens 22 Prozent seiner jeweiligen Referenzfläche entspricht. In den Jahren 2032 und 2036 kann sich ein Bundeseigentümer oder ein Land unter Einhaltung der jeweiligen Frist des Satzes 1 auch erstmalig für den alternativen Ansatz entscheiden. Auch im Fall einer Wahl des alternativen Ansatzes nach § 12 zu einem der in Satz 3 genannten Zeitpunkte sind die Pflichten des Absatzes 1 Nummer 1 und 2 und die Meldepflicht nach Absatz 2 zu erfüllen.

(4) Die Möglichkeit einer Rücknahme nach Absatz 3 besteht nicht für diejenigen Bundeseigentümer, die sich nach § 13 zusammengeschlossen haben.

§ 15

Berechnung der Energieeinsparziele

(1) Die Energieeinsparziele sind auf Grundlage von typisierten Einsparwirkungen zu berechnen, die sich aus der Differenz zwischen dem quadratmeterspezifischen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs für den unsanierten Zustand und dem für den auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau sanierten Zustand eines repräsentativen Modellgebäudes ergeben. Vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 berechnen Bundeseigentümer und Länder ihre Energieeinsparziele in folgenden Schritten:

1. Zuordnung von jedem Gebäude des Referenzraums zu einem Modellgebäude;

2. Ermittlung der bei der Sanierung auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau zu unterstellenden Energieeinsparung des jeweiligen Gebäudes durch Multiplikation seiner Nutzfläche mit der typisierten Einsparwirkung des ihm nach Nummer 1 zugeordneten Modellgebäudes (Gebäudeeinsparpotenzial);

3. Addition aller Gebäudeeinsparpotenziale des Referenzraums und Ableitung des Energieeinsparziels aus 3 Prozent dieser Summe.

Die Berechnung nach Satz 2 Nummer 2 und 3 kann im Gebäudeinventar automatisiert erfolgen. Sofern diese Funktion nicht genutzt wird, hinterlegen Bundeseigentümer und Länder die durchgeführte Berechnung aktenkundig.

(2) Ein Bundeseigentümer oder ein Land kann bei der Berechnung der Energieeinsparziele eine bestimmte Sanierungsreihenfolge zugrunde legen. In diesem Fall ist abweichend von Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 das Energieeinsparziel aus der Summe der Gebäudeeinsparpotentiale der für ein bestimmtes Jahr zur Sanierungsvornahme ausgewählten Gebäude zu bilden. Die Summe der Nutzflächen dieser Gebäude muss mindestens 3 Prozent der Referenzfläche des jeweiligen Landes oder des Bundeseigentümers entsprechen.

(3) Ein Bundeseigentümer kann die Privilegierung nach § 10 Absatz 2 bei der Berechnung seiner jährlichen Energieeinsparziele bis 2035 berücksichtigen, indem er die durch militärische Gebäude zu erbringenden Einsparungen jeweils um ein Drittel reduziert.

(4) Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen macht bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2027 den Katalog, in dem die Modellgebäude aufgelistet sind, im Bundesanzeiger öffentlich bekannt.

§ 16

Erstellung von Sanierungspässen und nachgelagerte Sanierungspflicht

(1) Ein Bundeseigentümer oder ein Land, der oder das sich für den alternativen Ansatz nach § 12 entschieden hat, muss nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 jährlich für so viele Gebäude des jeweiligen Referenzraums Sanierungspässe ausstellen, dass deren summierte Nutzflächen zusammen mit den Nutzflächen der in diesem Jahr auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau sanierten Gebäude 3 Prozent der Referenzfläche des Bundeseigentümers beziehungsweise des Landes nicht unterschreiten. Die Bundeseigentümer und die Länder sanieren diejenigen Gebäude, für die ein Sanierungspass erstellt wurde, bis zum 31. Dezember 2040 auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau.

(2) Sanierungspässe müssen nach Maßgabe der Vorgaben zur Umsetzung des Artikels 12 der Richtlinie (EU) 2024/1275 in der Fassung vom 24. April 2024 erstellt werden. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat

1. festzustellen, dass die nach Satz 1 erforderliche Umsetzung des Artikels 12 der Richtlinie (EU) 2024/1275 in der Fassung vom 24. April 2024 erfolgt ist, und

2. diese Feststellung unverzüglich im Bundesanzeiger bekannt zu machen.

(3) Absatz 1 sowie Absatz 2 Satz 1 sind erst nach Ablauf von 12 Monaten, die auf den Tag der Bekanntmachung nach Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 folgen, anzuwenden. Der sich nach Satz 1 ergebende Zeitpunkt der erstmaligen Anwendbarkeit ist vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ebenfalls unverzüglich im Bundesanzeiger bekannt zu machen.

(4) Bis zum Ablauf der Frist nach Absatz 3 müssen Bundeseigentümer und Länder, die sich für den alternativen Ansatz nach § 12 entschieden haben, bereits die Gebäude in dem Gebäudeinventar kennzeichnen, für die voraussichtlich jeweils ein Sanierungspass erstellt werden soll.

§ 17

Zulässige Maßnahmen zur Erreichung der Energieeinsparziele

(1) Die jährlichen Energieeinsparziele können erreicht werden durch

1. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder Maßnahmen an deren Anlagentechnik, die Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs bei Berechnungen nach § 18 Absatz 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes erbringen, oder

2. sonstige gebäudebezogene Maßnahmen zur Energieeinsparung, insbesondere hydraulische Abgleiche von Heizungssystemen, Energieeinsparkampagnen oder vergleichbare Maßnahmen, die nicht unter Nummer 1 fallen, sofern die Energieeinsparwirkung mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren umfasst.

(2) Zur Ermittlung der Energieeinsparwirkung einer Maßnahme nach Absatz 1 Nummer 1 sind die Jahres-Primärenergiebedarfe des betreffenden Gebäudes im Zustand vor und nach Durchführung der Maßnahme nach § 18 Absatz 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes zu berechnen und voneinander abzuziehen. Abweichend von Satz 1 kann auch die typisierte Einsparwirkung von fiktiv an den Modellgebäuden durchgeführten Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 Nummer 1 herangezogen werden. Die hinreichende Genauigkeit der typisierten Einsparwirkung in Bezug auf die tatsächliche Einsparwirkung wird vermutet, wenn die typisierte Einsparwirkung vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden ist.

(3) Die Energieeinsparwirkung einer Maßnahme nach Absatz 1 Nummer 2 ist auf Grundlage eines auf technisch-wissenschaftlichen oder empirischen Parametern beruhenden Konzeptes zu ermitteln. Die anrechenbare Einsparung des Jahres-Primärenergiebedarfs ist begrenzt auf

1. maximal 10 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs des Gebäudes bei Maßnahmen, die auf die technische Optimierung des Anlagensystems abzielen, und

2. maximal 5 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs des Gebäudes bei Maßnahmen, die zu Energieeinsparungen über Änderungen des Nutzerverhaltens führen, oder bei vergleichbaren Maßnahmen.

Der zu Grunde zu legende Jahres-Primärenergiebedarf ist über eine Energiebedarfsberechnung des Ist-Zustandes des Gebäudes nach § 18 Absatz 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes zu ermitteln. Abweichend von Satz 3 kann auch der Jahres-Primärenergiebedarf des zugehörigen Modellgebäudes im unsanierten Zustand herangezogen werden.

(4) Grundsätzlich ist eine Sanierungsmaßnahme nach Absatz 1 auf das Energieeinsparziel des Jahres anzurechnen, in dem die zugehörigen technischen Arbeiten abgeschlossen wurden. Die Energieeinsparwirkung einer Maßnahme nach Absatz 1 Nummer 2, die ohne technische Eingriffe umgesetzt wird und auf die Änderung des Nutzerverhaltens abzielt, ist auf das Energieeinsparziel des Jahres des Maßnahmenbeginns anzurechnen.

(5) Liegen die Voraussetzungen des § 6 vor, so wird die unterstellte Sanierung des abgerissenen Gebäudes auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau mit einer Sanierungsmaßnahme nach Absatz 1 Nummer 1 gleichgesetzt und entsprechend nach Absatz 2 berechnet. Die Begrenzung nach § 6 Absatz 6 Satz 2 gilt entsprechend für die Anrechnung der Energieeinsparwirkung auf das Energieeinsparziel.

Teil 5

Nachweis des Erreichens der Ziele und Gebäudeinventar; Geschäftsstelle

§ 18

Gebäudeinventar

(1) Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellt bis zum Ablauf des 31. März 2028 Bundeseigentümern und Ländern ein Gebäudeinventar zur Verfügung.

(2) Die Bundeseigentümer sind verpflichtet, das Gebäudeinventar mit den in den Absätzen 4 und 5 geforderten Daten für Gebäude in ihrem jeweiligen Referenzraum fristgerecht zu befüllen. Nutzt eine öffentliche Einrichtung des Bundes mindestens ein Gebäude nach § 1 , das weder in ihrem Eigentum noch im Eigentum einer anderen öffentlichen Einrichtung steht, so hat sie das Gebäudeinventar mit den in den Absätzen 4 und 5 geforderten Daten zu den von ihr genutzten Gebäuden zu befüllen. Die Pflicht nach Satz 1 beziehungsweise die Pflicht nach Satz 2 entfällt, soweit die in den Absätzen 4 und 5 geforderten Daten bereits durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Gebäudeinventar bereitgestellt wurden und die betreffenden Bundeseigentümer beziehungsweise die betreffenden öffentlichen Einrichtungen des Bundes von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hierüber informiert worden sind.

(3) Jedes Land gewährleistet die fristgerechte Befüllung des Gebäudeinventars mit den in den Absätzen 4 und 5 geforderten Daten zu Gebäuden nach § 1, die im Eigentum einer öffentlichen Einrichtung des Landes einschließlich seiner Kommunen stehen oder von dem Land, einschließlich seiner Kommunen, genutzt werden.

(4) Bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 sind folgende Daten mit Stand 1. Januar 2024 für jedes Gebäude in geeigneter Weise im Gebäudeinventar bereitzustellen:

1. die Adresse des Gebäudes (Postleitzahl sowie Straße und Hausnummer) sowie, soweit vorhanden, dessen Name oder Bezeichnung

2. der Name oder die Bezeichnung der öffentlichen Einrichtung und deren Eigentümer- oder Nutzerstellung in Bezug auf das Gebäude,

3. die Nutzfläche des Gebäudes,

4. die Kennzeichnung des Gebäudes als Baudenkmal , falls einschlägig,

5. der für das Gebäude ausgestellte Energieausweis nach § 3 Absatz 1 Nummer 8 des Gebäudemodernisierungsgesetzes und

6. die Angabe des jährlichen Endenergieverbrauch des Gebäudes für Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung und Strom soweit die jeweiligen Werte erfasst werden.

Liegen die nach Satz 1 Nummer 5 und 6 bereitzustellenden Daten nicht zum Stand 1. Januar 2024 vor, so sind diese mit dem zeitlich nächstmöglich verfügbaren Stand bereitzustellen.

(5) Die Daten nach Absatz 4 Satz 1 sind bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 und anschließend alle zwei Jahre auf den Stand vom Vor- oder Vorvorjahr zu aktualisieren, soweit

1. eine öffentliche Einrichtung ein Gebäude errichtet oder erworben hat oder die Nutzung eines Gebäudes aufgenommen hat,

2. ein Gebäude verkauft oder abgerissen wurde,

3. die Ver- oder Anmietung eines Gebäudes beendet wurde,

4. Änderungen an einem Gebäude vorgenommen wurden, die dessen Nutzfläche verändern,

5. ein neuer Energieausweis für ein Gebäude ausgestellt wurde oder

6. eine energetische Sanierung an einem Gebäude durchgeführt wurde, die zu erheblichen Energieeinsparungen führt.

Sofern Änderungen nach Satz 1 in den Kalenderjahren 2024 oder 2025 eingetreten sind, sind die Daten nach Absatz 4 Satz 1 ebenfalls bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 zu aktualisieren.

(6) Die nach den Absätzen 4 und 5 bereitgestellten Daten mit Ausnahme der Straße und Hausnummer des Gebäudes gemäß Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 werden öffentlich zugänglich gemacht. Gemeinsam mit den Daten nach § 14 und § 19 Absatz 4 werden sie zur Erfüllung europäischer und nationaler Berichtspflichten verwendet.

§ 19

Nachweispflichten zum Erreichen der Ziele

(1) Bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 tragen Bundeseigentümer und Länder im Gebäudeinventar zur Bestimmung des Referenzraums die in ihrem Eigentum beziehungsweise im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen ihrer Kommunen stehenden Gebäude nach § 1 ein, die am 1. Januar 2024 mindestens das Niedrigstenergiegebäude-Niveau erreicht hatten.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 und anschließend alle zwei Jahre tragen Bundeseigentümer und Länder bezogen auf ihren jeweiligen Referenzraum in das Gebäudeinventar ein,

1. für welches Gebäude das Niedrigstenergiegebäude-Niveau in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren erreicht wurde,

2. ob für ein militärisches Gebäude bei den Eintragungen zu Nummer 1 und Satz 2 die Voraussetzungen von § 10 Absatz 2 vorliegen und

3. ob ein abgerissenes Gebäude nach den Vorgaben des § 6 ersetzt wurde.

Bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 tragen Bundeseigentümer und Länder bezogen auf ihren jeweiligen Referenzraum zudem ein, für welches Gebäude zwischen dem 2. Januar 2024 und dem Ablauf des 31. Dezembers 2025 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau erreicht wurde.

(3) Mit der Eintragung nach den Absätzen 1 und 2 Satz 1 bestätigt ein Bundeseigentümer oder ein Land zugleich, dass das jeweilige Gebäude das Niedrigstenergiegebäude-Niveau nach den anwendbaren Vorgaben des § 11 Absatz 1, 2, 3, 4 oder 5 erreicht hat.

(4) Die Bundeseigentümer oder Länder, die sich für den alternativen Ansatz nach § 12 entschieden haben, müssen zusätzlich zu der Vornahme der Eintragung nach Absatz 1 und 2 nachweisen, dass die jeweiligen jährlichen Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs mindestens ihren nach § 15 berechneten Energieeinsparzielen entsprechen. Sie erbringen jeweils den Nachweis, indem sie

1. die Summe der Einsparungen an Jahres-Primärenergiebedarf in das Gebäudeinventar eintragen und deren Berechnung auf Anfrage der Geschäftsstelle nach § 21 dieser digital oder in Textform vorlegen oder

2. die Einsparungen an Jahres-Primärenergiebedarf von Einzelmaßnahmen für jedes Gebäude in das Gebäudeinventar eintragen und ihre Summe automatisiert im Gebäudeinventar bereitstellen.

Zum Nachweis der Erfüllung der Anforderungen aus § 16 Absatz 1 Satz 1 ist zusätzlich stets das Jahr der Erstellung des Sanierungspasses oder die Entscheidung nach

§ 16 Absatz 4, dass dieser für das jeweilige Gebäude erstellt werden soll, in das Gebäudeinventar einzutragen. Die Eintragung nach den Sätzen 2 und 3 ist jeweils bis zum Ablauf des 31. Oktobers 2028 und anschließend alle zwei Jahre für die beiden vorangegangenen Kalenderjahre jeweils bis zum Ablauf des 31. Oktobers vorzunehmen.

(5) § 18 Absatz 4 ist entsprechend für die Veröffentlichung und Verwendung der nach Absatz 1 und 2 bereitgestellten Daten anzuwenden.

§ 20

Ausnahmen von der Eintragungspflicht

Abweichend von § 18 und § 19 Absatz 1, 2 und 4 Satz 3 sind im Gebäudeinventar keine Daten bereitzustellen, deren Bekanntwerden nachteilige Auswirkungen haben kann auf:

1. Belange der inneren oder äußeren Sicherheit,

2. militärische und sonstige sicherheitsempfindliche Belange der Bundeswehr oder der Landes- und Bündnisverteidigung oder

3. die Sicherheit oder Funktionsfähigkeit von Infrastrukturen, die entweder durch Rechtsvorschrift als kritische Infrastruktur bestimmt sind oder die zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit besonders schutzbedürftig und für die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur maßgeblich sind.

Im Fall von Satz 1 sind die bereitzustellenden Daten in aggregierter Form in das Gebäudeinventar einzutragen, soweit nicht auch deren Bereitstellung in aggregierter Form nachteilige Auswirkungen nach Satz 1 haben kann.

§ 21

Geschäftsstelle

(1) Zur Erfüllung der Aufgaben nach Absatz 2 wird bis zum Ablauf des … [einfügen: Datum des Tages des Inkrafttretens des Gesetzes] beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung eine Geschäftsstelle eingerichtet.

(2) Die Geschäftsstelle hat die folgenden Aufgaben:

1. die Einrichtung, Veröffentlichung, Administration, Pflege und Weiterentwicklung des Gebäudeinventars,

2. die operative Unterstützung bei der Nutzung des Gebäudeinventars,

3. die Auswertung der im Gebäudeinventar eingetragenen Daten,

4. die Unterstützung der Bundesregierung bei nationalen und europäischen Berichtspflichten, und

5. die Bearbeitung weiterer Themen, die mit den in den Nummern 1 bis 4 stehenden Aufgaben in Zusammenhang stehen.

Teil 6

Verordnungsermächtigung, Öffnungsklausel und Übergangsregelung

§ 22

Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen

Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Gebäude durch Rechtsverordnung gegenüber den öffentlichen Einrichtungen des jeweiligen Landes und gegenüber den Kommunen Folgendes zu regeln:

1. die zum Erreichen ihrer Jahressanierungsziele oder Energieeinsparziele und zur Erfüllung der Vorgaben des § 16 sowie ihrer 2040-Ziele erforderlichen Maßnahmen und deren Reihenfolge sowie

2. das Verfahren der Befüllung des Gebäudeinventars nach den §§ 18 und 19 einschließlich Zuständigkeiten.

§ 23

Öffnungsklausel

(1) Zur Erfüllung ihrer Vorbildfunktion können Bund und Länder über die Sanierungsvorgaben dieses Gesetzes hinausgehen. Dies gilt insbesondere für das zu erreichende energetische Niveau und die Höhe der Jahressanierungsquote.

(2) Die Länder können auch die Pflicht zur Eintragung in das Gebäudeinventar ausweiten, soweit dort die hierfür erforderlichen technischen Voraussetzungen gegeben sind. Satz 1 bezieht sich nicht nur auf etwaige zusätzliche gebäudebezogene Daten, sondern auch auf die Frequenz der Datenerhebung.

§ 24

Übergangsvorschrift zur Nutzung des Gebäudeinventars

Sieht dieses Gesetz eine Eintragung in das Gebäudeinventar vor und hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen das Gebäudeinventar noch nicht zur Verfügung gestellt, so hat jedes Land und jeder Bundeseigentümer sowie die nach § 18 Absatz 2 Satz 2 eintragungspflichtigen öffentlichen Einrichtungen des Bundes die nach diesem Gesetz in das Gebäudeinventar einzutragenden Daten fristgerecht gebündelt in Textform an die Geschäftsstelle nach § 21 zu übermitteln.

§ 25

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

EU-Rechtsakte:

Richtlinie (EU) 2023/1791 in der Fassung vom 13. September 2023, Richtlinie (EU) 2024/1275 in der Fassung vom 24. April 2024

Anlage

Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen

Anlage zu §11 Absatz 2 Nummer 3

Nummer	Außenbauteil	Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten Umax [W/(m²K)]
1	Außenwände	0,6
2	Gegen Außenluft abgrenzende Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster	3,0
3	Außentüren	2,9
4	Gegen Außenluft abgrenzende Dachflächen einschließlich Dachgauben sowie gegen unbeheizte Dachräume abgrenzende Decken (oberste Geschossdecken)	0,4
5	Decken, die beheizte Räume nach unten zum Erdreich, zur Außenluft oder zu unbeheizten Räumen abgrenzen	0,6

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Neufassung der Energieeffizienzrichtlinie (Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (ABl. L 231 vom 20.9.2023, S. 1) wurde am 20. September 2023 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht und ist am 10. Oktober 2023 in Kraft getreten. Die Umsetzungsfrist der Energieeffizienzrichtlinie endete grundsätzlich am 10. Oktober 2025. Zwar wurden insbesondere mit dem Energieeffizienzgesetz (EnEfG) bereits wesentliche Anforderungen der Neufassung der Energieeffizienzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt, die Umsetzung von Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie steht aber noch aus und ist zwingend erforderlich. Mit diesem Artikel wird gegenüber dem früher geltenden Artikel 5 Energieeffizienzrichtlinie alte Fassung die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand deutlich über den Bund hinaus auf alle öffentlichen Einrichtungen erweitert. Wegen des reinen Gebäudebezugs erfolgt diese im vorliegenden Umsetzungsgesetz unter Federführung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Ziel des Gesetzes ist die Umsetzung von Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie. Die Umsetzung geht einerseits angesichts der ambitionierten Zielvorgaben und andererseits angesichts der beschränkten Ressourcen der betroffenen öffentlichen Einrichtungen nicht über die Vorgaben der Energieeffizienzrichtlinie hinaus. Im Einzelnen werden geregelt:

- Schaffen und Befüllen eines Gebäudeinventars mit Daten zu Gebäuden öffentlicher Einrichtungen von Bund, Ländern und Kommunen
- Aufteilen der gesamtdeutschen Sanierungsquote des Artikels 6 Energieeffizienzrichtlinie auf die Ebene des Bundes und der Länder
- Festlegung des anwendbaren Niedrigstenergiegebäude-Niveaus sowie reduzierter Anforderungen für bestimmte militärische Gebäude sowie Baudenkmäler, welche diesem gleichgestellt sind
- Vorgaben zum Nachweis der Erfüllung dieser energetischen Niveaus
- Regelung zum alternativen Ansatz einschließlich der Berechnung der aus der Sanierungsquote abgeleiteten Energieeinsparziele und der durch Einzelmaßnahmen zu erzielenden Energieeinsparungen sowie deren Anrechenbarkeit

III. Exekutiver Fußabdruck

[…]

IV. Alternativen

Keine. Die Umsetzung der Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie in nationales Recht ist für die Mitgliedstaaten verbindlich.

V. Gesetzgebungskompetenz

Ziel und Gegenstand des Gesetzentwurfs ist der Klimaschutz und damit auch der Schutz der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Der Gesetzentwurf leistet einen Beitrag zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaschutzziele. Die Gesetzgebungskompetenz ergibt sich auch aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 24 Grundgesetz. Die Sanierungsvorgaben in Artikel 6 Energieeffizienzrichtline fallen in den Bereich der Luftreinhaltung. Der Entwurf gibt Sanierungs- und Energieeinsparziele für Bund und Länder vor, die sich auf Gebäude öffentlicher Einrichtungen beziehen. Zu deren Erfüllung ist eine Senkung des Primärenergiebedarfs ausgewählter Gebäude erforderlich, bei deren Betrieb als Folge weniger THG-Emissionen emittiert werden

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

Der Gesetzentwurf dient der Umsetzung von Artikel 6 der Energieeffizienzrichtlinie (Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955). Der Anwendungsbereich völkerrechtlicher Verträge wird durch diesen Entwurf nicht berührt.

VII. Gesetzesfolgen

Der Gesetzentwurf konkretisiert die Anforderungen des Artikels 6 Energieeffizienzrichtlinie, welche sich auf Gebäude von Bund, Ländern und Kommunen beziehen. Er beinhaltet keine Verpflichtungen für Bürgerinnen und Bürger. Vielmehr setzt er Sanierungsziele für Bundeseigentümer und Länder fest und lässt einen weiten Spielraum über welche Maßnahmen diese Ziele erreicht werden. Zusätzlich steht die Erfüllungsoption über die Anwendung des alternativen Ansatzes offen.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Zur Umsetzung der neuen Verpflichtung aus Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie ist eine neue gesetzliche Regelung erforderlich.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dient. Er leistet einen Beitrag zur Erreichung des Ziels 7 „Bezahlbare und saubere Energie“. Dieses Ziel verlangt mit den Zielvorgaben 7.1 bis 7.3 den effizienten Einsatz von Ressourcen, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und der Energieeffizienz. Zur Erfüllung der im Entwurf festgesetzten Sanierungs- und Energieeinsparziele, die sich auf Gebäude öffentlicher Einrichtungen beziehen, müssen Bund und Länder den Primärenergiebedarf der ausgewählten Gebäude deutlich senken. Das durch den Umstieg auf erneuerbare Energien, Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle und Anlagentechnik oder eine sinnvolle Kombination hieraus zu erreichende Niedrigstenergiegebäude-Niveau trägt der Vorbildfunktion öffentlicher Einrichtungen Rechnung. Der verringerte Primärenergiebedarf führt dazu, dass beim Betrieb der jeweiligen Gebäude, weniger THG-Emissionen emittiert werden. Damit leistet der Entwurf zugleich einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 13, umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen: Die bereits ab 2027 greifenden Sanierungs- und Energieeinsparvorgaben unterstützen die Begrenzung des globalen Temperaturan-

stiegs auf 1,5 Grad Celsius und die Erreichung der globalen Treibhausgas-Neutralität zur Jahrhundertmitte.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

4.1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Ein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht nicht.

4.2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Ein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft entsteht nicht.

4.3. Erfüllungsaufwand der Verwaltung

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Bund/ Land	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
3.1	§ 18 Absatz 1, § 21; Errichtung einer Datenbank für das Gebäudeinventar mit Geschäftsstelle (Bund)	Bund				1 Datenbank mit Geschäftsstelle (bis Ende 2028)	8.395.298 (Sachkosten) + 1.210.880 (Lohnkosten 432.640 Euro in 2027 = 108.160 Euro/a x 4 hD zzgl. 778.240 Euro in 2028 = 108.160 Euro/a x 6 hD + 64.640 € x 2 gD)	9.606
3.2	§ 18 Absatz 1, § 21;	Bund	1 Datenbank mit Geschäfts-	1.081.000 (Sachkosten) + 886.400	1.967			

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Bund/ Land	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
	Betrieb einer Datenbank für das Gebäudeinventar mit Geschäftsstelle (Bund)		stelle (ab 2029)	(Lohnkosten 108.160 Euro/a x 7 hD + 64.640 Euro x 2 gD)				
3.3	§ 18 Absatz 2, § 19 Absatz 1 und 2; Erstbefüllung des Gebäudeinventars (Bund)	Bund				10.600	10,77 Euro = (16 / 60 * 40,40 Euro/h (gD))	114
3.4	§ 18 Absatz 3, § 19 Absatz 1 und 2; Erstbefüllung des Gebäudeinventars (Länder)	Land inkl. Kommune				210.000	11,52 Euro = (16 / 60 * 43,20 Euro/h (gD))	2.419
3.5	§ 18 Absatz 2, § 19 Absatz 2; Aktualisierung Daten im Gebäudeinventar (Bund) (Neu)	Bund	10.600	0,17 Euro = (5 / 60 * 40,40 Euro/h (gD)*5%)	1,8			
3.6	§ 18 Absatz 3, § 19 Absatz 2; Aktualisierung Daten im Gebäudeinventar (Länder)	Land inkl. Kommune	210.000	0,18 Euro = (5 / 60 * 43,20 Euro/h (gD)*5%)	37,8			

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Bund/ Land	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
3.7	§ 4 Absatz 1; Sanierungsziele (Bund)	Bund		0 Euro				
3.8	§ 4 Absatz 2; Sanierungsziele (Länder)	Land inkl. Kommune		0 Euro				
	Summe (in Tsd. Euro)				**2.007**			**12.139**
	davon Bund				**1.969**			**9.720**
	davon Land (inklusive Kommunen)				**38**			**2.419**

Lfd. Nr. 3.1: Errichtung einer Datenbank für das Gebäudeinventar mit Geschäftsstelle (Bund); § 18 Absatz 1, § 21

Für die Errichtung der Datenbank und die Einrichtung der Geschäftsstelle für das Gebäudeinventar entsteht ein einmaliger Erfüllungsaufwand von 9.606 Tsd. Euro, der sich aus 8.395 Tsd. Euro Sachkosten und 1.211 Tsd. Euro Lohnkosten (4 hD in 2027 und 6 hD + 2 gD in 2028) zusammensetzt.

Die Sachkosten umfassen insgesamt die Entwicklung und Ersteinrichtung der Datenbank und Geschäftsstelle einschließlich fachlicher Analysen und Gutachten. Der Aufwand wurde auf Basis von Angeboten und Kostenschätzungen geschätzt.

Durch die Erweiterung des Aufgabenbereichs des BBR gemäß § 21 entsteht für den Bund ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand. Die Einrichtung der Geschäftsstelle erfolgt durch einen externen Dienstleister bis zum Ende des zweiten Quartals 2028. Das BBR übernimmt die Geschäftsstelle ab dem dritten Quartal 2028. Für eine reibungslose Übergabe ist ein schrittweiser Aufbau an Personal im BBR ab 2027 erforderlich, da der Bedarf nicht mit vorhandenem Personal gedeckt werden kann. Die aufgeführten Personalkosten wurden anhand der Lohnkostentabelle Verwaltung in Anhang 8 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ ermittelt.

Lfd. Nr. 3.2: Betrieb einer Datenbank für das Gebäudeinventar mit Geschäftsstelle (Bund); § 18 Absatz 1, § 21

Für den Betrieb der Datenbank mit Geschäftsstelle ab 2029 ist ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 1.967 Tsd. Euro zu erwarten, der sich aus 1.081 Tsd. Euro Sachkosten und 886 Tsd. Euro Lohnkosten (7 hD und 2 gD) zusammensetzt.

Die Sachmittel werden aus dem Einzelplan des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen finanziert. Die Personalkosten im BBR wurden anhand der Lohnkostentabelle Verwaltung in Anhang 8 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ ermittelt.

Lfd. Nr. 3.3: Erstbefüllung des Gebäudeinventars (Bund); § 18 Absatz 2 § 19 Absatz 1 und 2

Das Gesetz beinhaltet die Eintragungspflicht von Gebäudedaten für den Bund (§ 18 Absatz 2 und § 19 Absatz 1 und 2). Die Daten müssen bis zum 31. Oktober 2028 erstmalig eingegeben werden. Laut Angaben der BImA befinden sich im Bundesbesitz rund 5.100 Gebäude (Quelle: https://www.bundesimmobilien.de/unternehmen-266ae9726f82b9cb). Die Bundeswehr hat laut Energiebericht 2020 33.000 Gebäude, wovon rund 5.500 wärmerelevant sind und damit grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen (Quelle: https://klimareporter.de/images/dokumente/2022/03/BAIUDBw_2021_Energiebericht_2020.pdf). Insgesamt wird für den Bund dementsprechend eine Fallzahl von rund 10.600 Gebäuden angenommen.

Für den Zeitaufwand werden die Standardaktivitäten gemäß Anhang 7 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“, SA5 „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ und SA10 „Daten übermitteln oder veröffentlichen“ herangezogen. Für die Erstbefüllung werden die Zeitangaben bei niedriger Komplexität für SA5 als etwas zu gering eingeschätzt und bei mittlerer Komplexität als zu hoch. Demnach wird für SA5 „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ ein Zeitwert von 15 Minuten und für SA10 „Daten übermitteln oder veröffentlichen“ ein Zeitwert von einer Minute (niedrige Komplexität), also insgesamt 16 Minuten, angenommen.

Gemäß Anhang 8 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ wird der Lohnsatz des gehobenen Dienstes des Bundes mit 40,40 Euro pro Stunde berücksichtigt. Dementsprechend ergibt sich für den Bund ein einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 114 Tsd. Euro.

Zusätzliche Aufwände, die sich bei Anwendung des Alternativen Ansatzes gemäß Teil 4 ergeben, werden nicht quantifiziert, da dieser nicht verpflichtend ist.

Lfd. Nr. 3.4: Erstbefüllung des Gebäudeinventars (Länder); §18 Absatz 3, § 19 Absatz 1 und 2

Das Gesetz beinhaltet die Eintragungspflicht der Gebäudedaten für die Länder (§18 Absatz 3, § 19 Absatz 1 und 2). Die Daten im Gebäudeinventar müssen bis zum 31. Oktober 2028 erstmalig eingegeben werden. In § 22 werden die Länder ermächtigt, für ihre eigenen Einrichtungen und die Einrichtungen der Kommunen eigene Regelungen zu erlassen. Aufgrund dessen ist nicht im Detail bekannt, wie die Ausgestaltung durch die Länder aussehen wird. Dementsprechend kann der Erfüllungsaufwand nur abgeschätzt werden.

Für Gebäude der Länder wird eine Fallzahl von rund 70.000 Gebäuden angenommen. Diese Fallzahl ergibt sich aus Recherchen bei den einzelnen Bundesländern. Sofern keine Zahl recherchierbar war, wurden Vergleichswerte hinzugezogen. Hinzu kommen die kommunalen Gebäude. Eine Gesamtzahl ist hier nicht bekannt. Das BBR hat mittels Abschätzungen eine Annahme für die Kommunen getroffen. Das BBR nimmt an, dass rund 140.000 kommunale Gebäude relevant sind.

Für den Zeitaufwand werden die Standardaktivitäten gemäß Anlage 7 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ SA5 „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ und SA10 „Daten übermitteln oder veröffentlichen“ herangezogen. Für die Erstbefüllung werden die Zeitangaben bei niedriger Komplexität für SA5 als etwas zu gering eingeschätzt und bei mittlerer Komplexität als zu hoch. Demnach wird für SA5 „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ ein Zeitwert von 15 Minuten und für SA10 „Daten übermitteln oder veröffentlichen“ ein Zeitwert von einer Minute (niedrige Komplexität), also insgesamt 16 Minuten, angenommen.

Gemäß Anhang 8 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ wird der Lohnsatz des gehobenen Dienstes der Länder mit 43,20 Euro pro Stunde berücksichtigt. Dementsprechend ergibt sich für die Länder ein einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 2.419 Tsd. Euro.

Zusätzliche Aufwände, die sich bei Anwendung des Alternativen Ansatzes gemäß Teil 4 ergeben, werden nicht quantifiziert, da dieser nicht verpflichtend ist.

Lfd. Nr. 3.5: Aktualisierung der Daten im Gebäudeinventar (Bund); § 18 Absatz 2, § 19 Absatz 2

Die Daten im Gebäudeinventar sind alle zwei Jahre (§ 18 Absatz 5, § 19 Absatz 2) zu aktualisieren, erstmalig zum 31. Oktober 2030. Für den Bund wird entsprechend den Ausführungen zu Nr. 3.3 eine Fallzahl von rund 10.600 Gebäuden angenommen.

Für den Zeitaufwand werden die Standardaktivitäten gemäß Anlage 7 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ SA5 „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ mit acht Minuten und SA10 „Daten übermitteln oder veröffentlichen“ mit einer Minute (= neun Minuten) herangezogen. Aufgrund der zweijährigen Aktualisierungspflicht werden für die Berechnung des jährlichen Erfüllungsaufwands fünf Minuten pro Fall angenommen. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass nur ca. 5 Prozent der Gebäudedatensätze aktualisiert werden müssen, da dies nur im Falle von geänderten Daten notwendig ist (§ 18 Absatz 5, § 19 Absatz 2). Der Anteil von 5 Prozent berücksichtigt insbesondere die jährliche Sanierungsquote von 3 Prozent sowie weitere Änderungen der zu erfassenden Gebäudedaten.

Gemäß Anhang 8 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ wird der Lohnsatz des gehobenen Dienstes des Bundes mit 40,40 Euro pro Stunde berücksichtigt. Dementsprechend ergibt sich für den Bund ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 1.800 Euro.

Zusätzliche Aufwände, die sich bei Anwendung des Alternativen Ansatzes gemäß Teil 4 ergeben, werden nicht quantifiziert, da dieser nicht verpflichtend ist.

Lfd. Nr. 3.6: Aktualisierung der Daten im Gebäudeinventar (Länder); § 18 Absatz 3, § 19 Absatz 2

Die Daten im Gebäudeinventar sind alle zwei Jahre (§ 18 Absatz 5, § 19 Absatz 2) zu aktualisieren. In § 22 werden die Länder ermächtigt, für ihre eigenen Einrichtungen und die Einrichtungen der Kommunen eigene Regelungen zu erlassen. Aufgrund dessen ist nicht im Detail bekannt, wie die Ausgestaltung durch die Länder aussehen wird. Es wird dementsprechend eine Spannweite für den Erfüllungsaufwand bestimmt, welcher auf die Unsicherheiten in der Fallzahl zurückzuführen sind.

Für Länder einschließlich Kommunen wird entsprechend den Ausführungen zu Nr. 3.4 eine Fallzahl von rund 210.000 Gebäuden angenommen.

Für den Zeitaufwand werden die Standardaktivitäten gemäß Anlage 7 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesre-

gierung“ SA5 „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ mit acht Minuten und SA10 „Daten übermitteln oder veröffentlichen“ mit einer Minute (= neun Minuten) herangezogen. Aufgrund der zweijährigen Aktualisierungspflicht werden für die Berechnung des jährlichen Erfüllungsaufwands fünf Minuten pro Fall angenommen. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass nur ca. 5 Prozent der Gebäudedatensätze aktualisiert werden müssen, da dies nur im Falle von geänderten Daten notwendig ist (§ 18 Absatz 5, § 19 Absatz 2). Der Anteil von 5 Prozent berücksichtigt insbesondere die jährliche Sanierungsquote von 3 Prozent sowie weitere Änderungen der zu erfassenden Gebäudedaten.

Gemäß Anhang 8 des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ wird der Lohnsatz des gehobenen Dienstes der Länder mit 43,20 Euro pro Stunde berücksichtigt. Dementsprechend ergibt sich für die Länder ein jährlicher Erfüllungsaufwand zwischen 37.800 Euro.

Zusätzliche Aufwände, die sich bei Anwendung des Alternativen Ansatzes gemäß Teil 4 ergeben, werden nicht quantifiziert, da dieser nicht verpflichtend ist.

Lfd. Nr. 3.7 und 3.8: Sanierungspflicht (Bund, Länder einschließlich Kommunen); § 4 in Verbindung mit den Teilen 3, 4 und 6

Für die zur Erfüllung der Sanierungspflicht erforderlichen Maßnahmen wird insgesamt von Investitionen in einer Größenordnung von rund 4,7 Milliarden Euro pro Jahr ausgegangen. Dabei handelt es sich um eine konservative Schätzung. Bei der Ermittlung dieses Betrags wurden weder die im Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten zur Erfüllung der Anforderungen im Rahmen des Alternativen Ansatzes noch die für bestimmte Gebäudetypen geltenden geringeren Anforderungen beziehungsweise die kostengünstigeren Erfüllungsoptionen für jüngere oder teilsanierte Gebäude nach § 11 Absatz 2 berücksichtigt. Diese Umstände können den tatsächlich erforderlichen Investitionsbedarf reduzieren. Den Investitionen von jährlich jeweils rund 4,7 Milliarden Euro stehen über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren jeweils Einsparungen von rund 7,4 Milliarden Euro gegenüber. Unabhängig von der konkreten Höhe der Sanierungskosten und den sich daraus ergebenden Einsparungen entsteht durch die Neuregelung jedoch kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand, weil sie gegenüber dem bereits bestehenden Regelungs- und Verhaltensstand keine zusätzlichen Aufwendungen verursacht.

Für die Gebäude des Bundes bestehen bereits aufgrund der im Jahr 2021 vom Bundeskabinett beschlossenen Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes (EEFB) konkrete energetische Anforderungen und Sanierungsraten. Die EEFB sehen perspektivisch jährliche Sanierungsraten von bis zu 5 Prozent vor und gehen damit über die Sanierungsquote von 3 Prozent nach Artikel 6 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2023/1791 hinaus. Zudem legen sie ein anspruchsvolles energetisches Sanierungsniveau fest. Die Neuregelung führt damit beim Bund zu keiner zusätzlichen erfüllungsaufwandsrelevanten Verhaltensänderung. Die entsprechenden Aufwendungen sind als Sowieso-Kosten nicht dem Erfüllungsaufwand dieses Gesetzes zuzurechnen.

Auch für die Länder und Kommunen bestehen bereits Vorgaben zur Steigerung der Energieeffizienz des öffentlichen Sektors. Für die von § 6 Absatz 1 des Energieeffizienzgesetzes erfassten öffentlichen Stellen der Länder gilt bereits eine jährliche Endenergieeinsparverpflichtung von 2 Prozent. Daneben stellen die Länder nach § 6 Absatz 7 des Energieeffizienzgesetzes die Umsetzung der unionsrechtlichen Vorgaben zur Vorreiterrolle des öffentlichen Sektors in ihrem Hoheitsgebiet sicher. Hinzu kommt, dass einzelne Länder für ihren eigenen Gebäudebestand bereits weitergehende energetische Anforderungen an Neubauten und Sanierungen festgelegt haben. Für die kommunale Ebene können die Landesregierungen nach § 6 Absatz 8 des Energieeffizienzgesetzes die Umsetzung der Verpflichtungen nach § 6 Absatz 7 gegenüber öffentlichen Stellen und Kommunen regeln. Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2023/1791 erfasst unionsrechtlich auch die kommunale Ebene:

Der Gesamtendenergieverbrauch aller öffentlichen Einrichtungen, zu denen nach Artikel 2 Nummer 12 der Richtlinie auch lokale Behörden gehören, ist gegenüber dem Jahr 2021 jährlich um mindestens 1,9 Prozent zu senken.

Die Sanierungspflicht nach Artikel 6 und die Energieeinsparverpflichtung nach Artikel 5 der Richtlinie (EU) 2023/1791 stehen in engem Zusammenhang. Die Europäische Kommission weist in ihrer Empfehlung (EU) 2024/1716 darauf hin, dass die Erreichung der Sanierungsziele nach Artikel 6 zur Senkung des Endenergieverbrauchs nach Artikel 5 beiträgt. Besonders deutlich wird dieser Zusammenhang beim in Teil 4 geregelten alternativen Ansatz, nach dem gemäß Artikel 6 Absatz 6 der Richtlinie (EU) 2023/1791 jährlich Energieeinsparungen zu erzielen sind, die mindestens denjenigen des Standardansatzes entsprechen. Die Größenordnung dieses Beitrags lässt sich anhand einer Modellrechnung plausibilisieren. Nach der Empfehlung (EU) 2019/786 der Europäischen Kommission können umfassende energetische Renovierungen typischerweise zu Effizienzverbesserungen von mehr als 60 Prozent führen. Bei Gebäuden mit sehr schlechter Energieeffizienz kann eine umfassende energetische Sanierung nach Angaben der Europäischen Kommission den Energieverbrauch um bis zu 80 Prozent reduzieren. Unter der vereinfachenden Annahme eines näherungsweise proportional zur Nutzfläche verteilten Energieverbrauchs ergibt sich bei einer jährlichen Sanierung von 3 Prozent der Gebäudenutzfläche rechnerisch eine Einsparung von rund 1,8 bis 2,4 Prozent des Energieverbrauchs des Gebäudebestands. Die Modellrechnung setzt die Sanierungs- und die Energieeinsparverpflichtung nicht gleich, zeigt jedoch, dass die durch die Sanierungspflicht erzielbaren Einsparungen in derselben Größenordnung liegen wie die bereits bestehenden Energieeinsparanforderungen und zugleich zu deren Erfüllung beitragen können.

Gegebenenfalls entstehende Mehrbedarfe für den Bund sind im jeweiligen Einzelplan finanziell auszugleichen.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das Gesetz adressiert keine einzelnen Bürgerinnen und Bürger, sondern setzt Zielvorgaben für Bundeseigentümer und Länder, die das gesamtdeutsche Sanierungsziel der Energieeffizienzrichtlinie gleichmäßig aufteilen. Die Erfüllung dieser Zielvorgaben trägt zur Senkung der Betriebskosten von deren Gebäuden bei.

Das Gesetzesvorhaben sieht keine nach Ländern oder Regionen differenzierenden Anforderungen vor. Vielmehr wird für die einzelnen Bundeseigentümer und Länder gleichermaßen eine Sanierungsquote von 3 % festgelegt. Die Sanierungsziele richten sich auf Landesebene an die Länder und beziehen auch Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen ihrer Kommunen ein. Die Auswirkungen auf die kommunale Ebene hängen daher von der konkreten Ausgestaltung durch die Länder ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass den Ländern die entscheidende Rolle zukommt, die Kommunen entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten und ggf. in Abhängigkeit von der energetischen Beschaffenheit ihres Gebäudebestands in die Verantwortung zu nehmen. Weitere für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse relevante regionalspezifische Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung des Gesetzes ist nicht vorgesehen, weil auch die umzusetzende Energieeffizienzrichtlinie nicht befristet ist.

B. Besonderer Teil

Zu Teil 1 (Allgemeine Vorschriften)

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 Nummer 3 beschränkt den Anwendungsbereich des Gesetzes auf Nichtwohngebäude, die im Alleineigentum öffentlicher Einrichtungen stehen oder von diesen überwiegend genutzt werden. Nach § 1 Nummer 1 werden Gebäude nach § 2 Absatz 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes gänzlich ausgenommen. Über den Verweis auf § 2 Absatz 1 Nummer 1 Gebäudemodernisierungsgesetz wird klargestellt, dass nur thermisch konditionierte Gebäude vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes erfasst sind, was insoweit den Vorgaben aus Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Energieeffizienzrichtlinie entspricht. Die Beschränkung auf Nichtwohngebäude beruht darauf, dass in Deutschland im Regelfall ausschließlich Nichtwohngebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen stehen oder von diesen genutzt werden. Landeseigene oder kommunale Wohnungsunternehmen fallen im deutschen Recht grundsätzlich nicht unter die Definition öffentlicher Einrichtungen nach Artikel 2 Nummer 12 Energieeffizienzrichtlinie. Diese öffentlichen Wohnungsunternehmen finanzieren sich typischerweise über Mieteinahmen und erfüllen insofern das Kriterium einer überwiegenden direkten staatlichen Finanzierung nicht. Vor diesem Hintergrund wurde auch von der Ausnahmeregelung für Sozialwohnungen nach Artikel 6 Absatz 1 Satz 3 Energieeffizienzrichtlinie kein Gebrauch gemacht. Ausgehend von Erwägungsgrund 42 Energieeffizienzrichtlinie umfasst der Anwendungsbereich auch betroffene Gebäude öffentlicher Einrichtungen, welche sich im Territorium anderer EU-Mitgliedstaaten befinden.

Zu § 2 (Begriffsbestimmungen)

Nummer 1, 3, 6, 8 und 11 greifen Definitionen des Gebäudemodernisierungsgesetzes auf oder knüpfen an diese an. Die Vorschriften sollen aufeinander aufbauen und sich gemeinsam in das gleiche Regelungssystem einfügen. Nummer 2 definiert das nach § 18 Absatz 1 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitzustellende System zur Inventarisierung des Gebäudebestands im Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Die Definition des Modellgebäudes in Nummer 5 ist erforderlich für die Berechnung der Energieeinsparziele nach § 15 und für die vereinfachte Ermittlung der Energieeinsparwirkung von Einzelmaßnahmen nach § 17. Nummer 4 definiert den Begriff der militärischen Gebäude ausgehend von den vom Artikel 6 Absatz 6 Absatz 2 b) Energieeffizienzrichtlinie umfassten Gebäuden, für die Sonderregelungen getroffen wurden. Nummer 7 definiert das Niedrigstenergiegebäude-Niveau als zu erreichendes Sanierungszielniveau und stellt den Anwendungsbereich klar. Hiermit unterscheidet es sich vom im Gebäudemodernisierungsgesetz verankerten Niedrigstenergiegebäude-Niveau, welches auf Neubauten anzuwenden ist. In Nummer 9 wird für die Definition öffentlicher Einrichtung auf das Energieeffizienzgesetz verwiesen, welches seinerseits direkt auf die Definition des Artikels 2 Nummer 12 Energieeffizienzrichtlinie verweist [Anpassung der Definition im Zuge der Novelle des EnEfG]. Auf diesem Wege wird eine stringente Umsetzung von Artikel 5 und Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie sichergestellt, welche beide öffentliche Einrichtungen adressieren. Der Referenzgebäudefaktor in Nummer 11 ist das Bewertungskriterium für das energetische Niveau eines Gebäudes im Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Nummer 12 definiert den Sanierungspass nach Artikel 2 Nummer 19 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Zu Teil 2 (Sanierungsvorgaben)

Zu § 3 (Sanierungszielvorgabe; Referenzraum und Referenzfläche)

§ 3 regelt die Sanierungsvorgaben auf Ebene des Bundes und der Länder. Absatz 1 verpflichtet auf Ebene des Bundes die Eigentümer der betroffenen Gebäude zur Sanierung, die als Bundeseigentümer legal definiert werden. Zur Bestimmung der Jahressanierungs- und der 2040-Ziele der Länder und der Bundeseigentümer nach § 4 Absatz 1 und 2 werden als Bezugsgrößen differenzierte Referenzräume für Bundeseigentümer und Länder und daraus abgeleitete Referenzflächen eingeführt. Die Veräußerung von Gebäuden oder deren Erwerb nach dem 1. Januar 2024 verändern den Referenzraum eines Bundeseigentümers oder Landes nicht. Dies entspricht der Erläuterung in den Leitlinien zur Energieeffizienzrichtlinie, nach der eine starre Ausgangsbasis festzulegen ist. Anpassungen der Referenzräume zu Korrekturzwecken sind hiervon unbenommen.

Zu § 4 (Jahressanierungs- und 2040-Ziele)

Zu Absatz 1

Angesichts der föderalen Struktur der Bundesrepublik teilt § 4 die auf Gesamtdeutschland bezogene jährliche Sanierungsquote des Artikels 6 Absatz 1 Satz 1 Energieeffizienzrichtlinie in Jahressanierungsziele der Bundeseigentümer und der Länder auf. Für die Festlegung des Jahressanierungsziels eines Bundeseigentümers stellt Absatz 1 auf den in § 3 Absatz 1 definierten Referenzraum sowie die hieraus abgeleitete Referenzfläche eines Bundeseigentümers ab. Ergänzend führt Absatz 1 Satz 3 für jeden Bundeseigentümer ein bis 2040 zu erreichendes Sanierungsziel ein. Die Sanierungsquote in Höhe von 45,7 Prozent ergibt sich aus der Summe der jährlichen Sanierungsquoten der Energieeffizienzrichtlinie in Höhe von 3 Prozent zwischen dem 10. Oktober 2025, dem Ende der Umsetzungsfrist der Energieeffizienzrichtlinie, und dem 31. Dezember 2040. Dieses zusätzliche Sanierungsziel trägt dem Umstand Rechnung, dass dieses Gesetz erst nach dem 10. Oktober 2025 in Kraft treten wird. Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass bei der Bestimmung des Jahressanierungsziels eines Bundeseigentümers eine Über- oder Unterschreitung von dessen Jahressanierungsziel im Vorjahr zu berücksichtigen ist. Dementsprechend kann die zu erfüllende Sanierungsquote von den festgelegten 3 Prozent abweichen.

Zu Absatz 2

Entsprechend zu Absatz 1 definiert Absatz 2 Jahressanierungs- und 2040-Ziele für die Länder unter Bezugnahme auf die in § 3 Absatz 2 definierten Referenzräume und -flächen der Länder.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt klarstellend, dass eine Sanierung auf mindestens Niedrigstenergiegebäude-Niveau jeweils nur einmalig auf das Jahressanierungsziel anrechenbar ist. Ausgeschlossen ist daher, die Nutzfläche des jeweiligen Gebäudes bei einer weiteren Sanierung auf ein höheres Niveau erneut auf die Erfüllung dieser Zielvorgaben anzurechnen. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit die so erbrachten Energieeinsparungen im Rahmen des alternativen Ansatzes bei der Erfüllung der Energieeinsparziele zu berücksichtigen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt klar, dass für die Jahressanierungsziele von Bundeseigentümern und Ländern anrechenbare Sanierungen auch für deren jeweiliges 2040-Ziel zu berücksichtigen sind. Sanierungen, die zwischen 2024 und 2026 abgeschlossen wurden, sind ausschließlich für das jeweilige 2040-Ziel beachtlich, da in diesem Zeitraum noch keine Jahressanierungsziele zu erfüllen waren. Unberücksichtigt bleiben Sanierungen auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau, die vor dem 1. Januar 2024 abgeschlossen wurden. Hintergrund ist, dass

die entsprechenden Gebäude nicht in die Referenzräume eines Bundeseigentümers oder Landes fallen.

Zu § 5 (Möglichkeit einer gemeinsamen Zielerfüllung durch Bundeseigentümer)

Zu Absatz 1

Bundeseigentümer können sich nach Absatz 1 zur gemeinsamen Erfüllung ihrer Jahressanierungsziele und – insofern gewünscht – auch ihrer 2040-Ziele zusammenzuschließen. Diese Kooperationsmöglichkeit kommt insbesondere Bundeseigentümern von einer geringen Anzahl an betroffenen Gebäuden zugute und bietet ihnen mehr Flexibilität bei der Zielerfüllung. Die gemeinsamen Jahressanierungsziele bzw. das gemeinsame 2040-Ziel ergibt sich aus 3 Prozent bzw. 45,7 Prozent der zusammengefassten Referenzräume und damit der addierten Referenzflächen der jeweiligen Bundeseigentümer.

Zu Absatz 2

Um eine effiziente Kooperation zu ermöglichen, muss der Zusammenschluss nach Absatz 2 jeweils für mindestens vier Jahre erfolgen. Er kann im Jahr des Inkrafttretens dieses Gesetzes beginnen und ist anschließend jeweils mit Beginn eines neuen Berichtszyklus für den Nationalen Energie- und Klimaplan (National Energy and Climate Progress Reporting, NECP-R) zulässig.

Zu Absatz 3

Die gemeinsame Zielerfüllung setzt den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags nach den Mindestanforderungen des Absatz 3 Satz 3 und die Erstellung eines Sanierungsfahrplans für den Zeitraum des Zusammenschlusses voraus.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Anpassung der zukünftigen Jahressanierungsziele nach Beendigung des Zusammenschlusses der Bundeseigentümer.

Zu § 6 (Anrechenbarkeit der Nutzflächen von Ersatzgebäuden)

Zu Absatz 1

Artikel 6 Absatz 4 Energieeffizienzrichtlinie ermöglicht eine zusätzliche Option zur Erfüllung der Sanierungsziele durch Ersatzgebäude. § 6 konkretisiert diese Vorschrift im nationalen Recht. Nach Absatz 1 können neu errichtete und neu erworbene Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen auf die Sanierungsquote angerechnet werden. Er überträgt die Kriterien des Artikels 6 Absatz 4 Energieeffizienzrichtlinie in die Systematik des Gesetzes und führt die Begriffe des Ersatzgebäudes und der fiktiv sanierten Gebäude ein. Die Methoden zur Feststellung, ob die für die nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 vorzunehmende Gegenüberstellung relevanten Kriterien der Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit eingehalten werden, sind in den Absätzen 3 bis 5 vorgeschrieben. Die Gegenüberstellung muss jeweils für den gesamten Lebenszyklus des fiktiv sanierten Gebäudes und denjenigen des Ersatzgebäudes erfolgen

Zu Absatz 2

Absatz 2 Sätze 1 und 2 legen klarstellend fest, dass ein oder mehrere Gebäude durch ein oder mehrere Ersatzgebäude ersetzt werden können und dass letztere mindestens Niedrigstenergiegebäude-Niveau aufweisen müssen. Absatz 2 Satz 3 regelt die Dokumentationspflicht der Bundeseigentümer und zuständigen Landesbehörden.

Zu Absatz 3

Die zu berücksichtigenden Komponenten des Lebenszyklus ergeben sich aus Absatz 3 unter Bezugnahme auf Set 2 der DIN SPEC 91606:2026-07. Entsprechend Tabelle 4 der Empfehlung (EU) 2024/1716 der Kommission vom 19. Juni 2024 mit Leitlinien für die Auslegung der Artikel 5, 6 und 7 der Richtlinie (EU) 2023/1791 (Empfehlung) wird klargestellt, dass bei den im Rahmen der Gegenüberstellung erforderlichen Kosten- und Nachhaltigkeitsvergleichen, Belastungen aus dem Abriss den Ersatzgebäuden hinzugefügt werden müssen. Ausgehend von Tabelle 4 der Leitlinien werden Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit bezüglich des Gesamtenergieverbrauchs und den CO_2-Emissionen jeweils über den ganzen Lebenszyklus separat betrachtet.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt, dass die Kosteneffizienz im Rahmen der jeweils geltenden Haushaltsregelungen über Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nachzuweisen ist, welche - losgelöst von den Anforderungen dieses Gesetzes - bei Baumaßnahmen im Regelfall durchgeführt werden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 schreibt vor, dass zum Nachweis des Nachhaltigkeitskriteriums eine Ökobilanzierung auf Grundlage der DIN SPEC 91606:2026-06 durchzuführen ist, auf die im Gebäudemodernisierungsgesetz für die Ermittlung des Lebenszyklus -Treibhauspotenzials abgestellt wird. Zusätzlich muss auch der auf den Lebenszyklus bezogene Primärenergiebedarf nach der Definition des § 2 Nummer 10 errechnet werden. Hierbei sind gesicherte Datengrundlagen und Arbeitshilfen heranzuziehen, welche auf Grundlage des Gebäudemodernisierungsgesetz durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestellt werden.

Zu Absatz 6

Absatz 6 spezifiziert den Umfang und den Zeitpunkt der Anrechenbarkeit von Ersatzgebäuden auf die Sanierungsziele. Entsprechend Anlage C der Leitlinien wird die anrechenbare Fläche von Ersatzgebäuden maximal auf die Fläche der dadurch ersetzten Gebäude des Referenzraums beschränkt. So kann beispielsweise ein Neubau mit einer Nutzfläche von 1500 Quadratmeter, der ein Gebäude mit 1000 Quadratmetern ersetzt, mit 1000 Quadratmetern auf die Sanierungsquote angerechnet werden; Ersetzt dieser Neubau zwei Gebäude von jeweils 1000 Quadratmeter, so ist seine gesamte Fläche auf die Sanierungsquote anrechenbar.

Zu § 7 (Sanierungsverhandlungen)

Für Gebäude, die von öffentlichen Einrichtungen genutzt werden ohne, dass sie sich in ihrem Eigentum befinden, werden die Anforderungen des Artikels 6 Absatz 1 Satz 4 Energieeffizienzrichtlinie im Sinne einer „1 zu 1“-Umsetzung übernommen.

Zu Teil 3 (Sanierungszielniveau)

Zu § 8 (Niedrigstenergiegebäude-Niveau)

Ausgehend von Artikel 2 Satz 1 Nummer 3 Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) definiert § 8 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau für Bestandsgebäude im Anwendungsbereich des Gesetzes. Artikel 5 der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) fordert für die Festlegung eines Niedrigstenergiegebäude-Niveaus im nationalen Recht, dass es den Anforderungen an die Kostenoptimalität genügt. Hierbei handelt es sich mindestens um den energetischen Standard, der mit den geringsten Kosten über den Lebenszeitraum des Gebäudes zu erreichen ist. Bisher hat

die Bundesregierung ausschließlich ein Niedrigstenergiegebäude-Niveau für Neubauten an die EU-Kommission gemeldet. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Festlegung unterschiedlicher Niedrigstenergiegebäude-Niveaus. So ist etwa eine Unterscheidung zwischen Neubauten und Bestandsgebäuden sowie Wohn- und Nichtwohngebäuden zulässig. Dies ergibt sich aus Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und indirekt auch aus Erwägungsgrund 39 der Energieeffizienzrichtlinie. Darüberhinausgehend lässt die EU-Kommission weitere Differenzierungsmöglichkeiten zu, welche z.B. an die Gebäudenutzung oder das Baualter anknüpfen können. Die Festsetzung eines spezifischen Niedrigstenergiegebäude-Niveaus für öffentliche Einrichtungen ist angesichts der besonderen Zusammensetzung des öffentlichen Gebäudebestands geboten. Letzterer beinhaltet insbesondere einen größeren Anteil bestimmter Gebäudekategorien, die ausschließlich oder nahezu vollständig im Eigentum öffentlicher Einrichtungen stehen (z. B. Schulen). Im Rahmen der Kostenoptimalitätsberechnung wurden abweichende Randbedingungen etwa bezüglich der Finanzierung in Form von günstigeren Zinssätzen berücksichtigt. Die Kostenoptimalität des definierten energetischen Niveaus wurde durch eine wissenschaftliche Berechnung nach den Vorgaben der Artikel 5 und 6 und Anhang I und VII der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) belegt. Hierbei wurde die delegierte Verordnung Nummer 244/2012 der Europäischen Kommission sowie die Leitlinien zur delegierten Verordnung (EU) Nummer 244/2012 berücksichtigt. Innerhalb der Berechnung wurden für verschiedene energetische Maßnahmensets die durch die Sanierung sowie den Betrieb des Gebäudes verursachten Kosten ermittelt. Hierbei wurde differenziert zwischen fünf unterschiedlichen Modellgebäuden und zwei Baualtersklassen sowie weiteren Parametern, welche die Finanzierung betreffen. Gleichzeitig wurden der Referenzgebäudefaktor für die als kostenoptimal bewerteten Maßnahmensets an den Modellgebäuden sowie sein Mittelwert über alle Modellgebäude berechnet. Im Ergebnis entspricht der Wert von 1,3 des Referenzgebäudefaktors diesem Mittelwert und damit einem europarechtlich zulässigem Ambitionsniveau, das der Vorbildfunktion öffentlicher Einrichtungen gerecht wird. Die dem in § 2 Nummer 11 definierten Referenzgebäudefaktor zugrundeliegende Systematik, die auf Gesamtprimärenergiebedarf beruht, wurde erst mit der Umsetzung der novellierten Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) im Gebäudemodernisierungsgesetz verankert. Zur energetischen Bewertung von Gebäuden, welche vorher errichtet oder saniert worden sind, wurden die kostenoptimalen Niveaus zusätzlich in der bis dahin gültigen Systematik des Gebäudeenergiegesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 2023 ermittelt. Demgemäß darf der Quotient aus dem nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf des Gebäudes und demjenigen seiner Referenzausführung gemäß Anlage 2 Gebäudeenergiegesetz in der Fassung vom 16. Oktober 2023 den Wert 0,85 nicht überschreiten. Auf dieser Grundlage wurde der generell anwendbare Wert 0,85 in § 11 Absatz 3 Satz 2 festgesetzt. Das Ambitionsniveau des in § 8 verankerten Faktors ist grundsätzlich gleichwertig zu demjenigen aus § 11 Absatz 3 Satz 2. Dies ergibt sich daraus, dass für die Bestimmung in beiden Fällen der Mittelwert über die kostenoptimalen Konstellationen gebildet wurden und diese sich als unabhängig von der Systematik des Gebäudeenergiegesetzes und des Gebäudemodernisierungsgesetzes herausgestellt haben.

Zu § 9 (Reduzierte Anforderungen für Baudenkmale)

§ 9 macht von der Möglichkeit des Artikels 6 Absatz 2 Satz 1 a) Energieeffizienzrichtlinie Gebrauch, Baudenkmale zu privilegieren und reduzierte Anforderungen vorzusehen. Parallel hierzu nimmt § 10 eine entsprechende Privilegierung bestimmter militärischer Gebäude auf Grundlage von Artikels 6 Absatz 2 Satz 1 b) Energieeffizienzrichtlinie vor. Auf eine Regelung für religiöse Gebäude im Sinne von Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 c) Energieeffizienzrichtlinie wurde verzichtet. Die Eigentümer dieser Gebäude fallen in Deutschland nicht unter die Definition öffentlicher Einrichtungen, da sie nicht überwiegend direkt staatlich finanziert werden. § 9 trägt der Eigenart der einzelnen Baudenkmale und der landesrechtlichen Ausgestaltung des Denkmalschutzrechts Rechnung. Demnach gilt das Niedrigstenergiegebäude-Niveau für ein Baudenkmal als erfüllt, wenn dieses auf das gebäudeindividuell zu bestimmende, energetisch höchstmögliche Niveau saniert wurde, das unter Einhaltung der Voraussetzungen Satz 1 erreicht werden kann. Die denkmalspezifische Voraussetzung des

Satzes 1 Nummer 1 ergibt sich direkt aus dem Wortlaut von Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 Ziffer a) Energieeffizienzrichtlinie. In Hinblick auf die Machbarkeit und Verhältnismäßigkeit der Sanierung eines Baudenkmals legt Satz 1 Nummer 2 und 3 weitere Voraussetzungen fest, welche an den für eine potentielle Sanierung notwendigen Aufwand und die Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Gebäudes anknüpfen.

Zu § 10 (Reduzierte Anforderungen für militärische Gebäude)

Zu Absatz 1

Parallel zu der Regelung für Baudenkmale in § 9 macht § 10 von der Möglichkeit des Artikels 6 Absatz 2 Satz 1 b) Energieeffizienzrichtlinie Gebrauch, bestimmte militärische Gebäude zu privilegieren und reduzierte Anforderungen vorzusehen. Die Privilegierung in den Absätzen 1 bis 3 beschränkt sich auf die von Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 Ziffer b) Energieeffizienzrichtlinie umfassten Gebäude, welche in § 2 Nummer 4 unter dem Begriff militärischen Gebäude definiert werden. Deren Sanierung ist aufgrund der speziellen technischen Ausrüstung und der Anforderungen an Sicherheit und Geheimschutz mit einem höheren technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Vor diesem Hintergrund gilt ein solches Gebäude als auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert, wenn der in Absatz 1 festgelegte pauschal erhöhte zulässige Referenzgebäudefaktor eingehalten wird.

Zu Absatz 2

Die prioritäre Zielsetzung, die Fähigkeiten zur gesamtstaatlichen Verteidigung der Bundesrepublik Deutschland nachhaltig zu verbessern, wird bei der Umsetzung von Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie über die Sonderregelungen des Absatz 2 und 3 abgebildet, welche zeitlich bis 2035 begrenzt sind. Absatz 2 fingiert die Einhaltung des Referenzgebäudefaktors auch ohne Vornahme von Sanierungsmaßnahmen. Ein Bundeseigentümer kann hierüber bis zu einen Prozentpunkt seines Jahressanierungsziels abdecken, der durch die Sanierung seiner militärischen Gebäude erbracht werden soll. Für beispielsweise einen Bundeseigentümer, dessen Referenzraum ausschließlich militärische Gebäude umfasst, bedeutet dies folgendes: So viele Gebäude seines Referenzraums gelten jährlich bis 2035 als auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert, dass die Summe von deren Nutzflächen höchstens 1 Prozent seiner Referenzfläche entspricht – sein durch faktische Sanierungsvornahme zu erreichendes Jahressanierungsziel verringert sich in der Folge auf 2 Prozent. Hintergrund der Privilegierung militärischer Gebäude ist die massive Verschärfung der Bedrohungslage in Europa infolge des völkerrechtswidrigen russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine. Ausgehend hiervon strebt u.a. das Gesetz zur Modernisierung des Wehrdienstes (WDModG) vom 22. Dezember 2025 eine noch konsequentere Ausrichtung der Bundeswehr auf die Landes- und Bündnisverteidigung an. Dieser Kernauftrag ist strukturbestimmend. Dies bedeutet, dass der Aufwuchs der Bundeswehr mindestens bis 2035 im [überragenden] öffentlichen Interesse liegt.

Zu Absatz 3

In Hinblick auf die beschriebene Bedrohungslage erleichtert die Sonderreglung die Berücksichtigung von Ersatzgebäuden nach § 6 bis zum Anrechnungsjahr 2035, indem ein Abriss im Anrechnungsjahr und den vorangegangenen fünf Jahren als zulässig angesehen wird.

Zu § 11 (Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt wie der Jahres-Primärenergiebedarf eines bestimmten Gebäudes und derjenige seiner Referenzausführung nach den Vorgaben des Gebäudemodernisierungsgesetzes berechnet wird. Für die Feststellung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus darf der Quotient aus diesen Werten den anwendbaren Referenzgebäudefaktor nicht überschreiten. Auf diese Berechnung kann verzichtet werden, wenn stattdessen die Feststellung des Nied-

rigstenergiegebäude-Niveaus über eine der hier anwendbaren Methoden nach Absatz 2 bis 5 erfolgt. Ergänzend kann der Wert aus einem Energiebedarfsausweis, der ab dem 1.1.2027 nach den dann geltenden Vorgaben des Gebäudemodernisierungsgesetzes ausgestellt wurde, entnommen werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Nummer 1 und 2 vereinfacht die Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus für bestimmte Gebäude anknüpfend an das Jahr der Baugenehmigung, auf deren Grundlage diese errichtet wurden. Am 1. November 2002 ist die Energieeinsparverordnung in Kraft getreten, welche insbesondere Anforderungen an die Hülle von neuen Gebäuden gestellt hat. Erfolgt die Wärmeversorgung eines auf dieser Grundlage errichteten Gebäudes zusätzlich über ein Wärmenetz nach § 3 Absatz 1 Nummer 17 Wärmeplanungsgesetz oder überwiegend mit Biomasse oder überwiegend mit einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe, so ist das Niedrigstenergiegebäude-Niveau erfüllt. Die Verweisung auf § 3 Absatz 1 Nummer 4, 5, 5a, 6, 7, 8 und 13 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen dient der abschließenden Bestimmung der von der Regelung erfassten Biomassebrennstoffe. Erfasst werden ausschließlich die dort genannten festen Biomassebrennstoffe. Die Regelung berücksichtigt entsprechend auch Wärmenetze, da das Wärmeplanungsgesetz vom 20. Dezember 2023 vorsieht, die Wärmenetze schrittweise bis 2045 vollständig zu dekarbonisieren. Gebäude, die unter Anwendung der ab dem 1. Januar 2016 geltenden erhöhten Neubau-Anforderungen der Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 (EnEV 2014) errichtet wurden, erfüllen das Niedrigstenergiegebäude-Niveau ohne weitere Anforderungen.

Nummer 3 eröffnet eine zusätzliche Möglichkeit zur Erfüllung der Anforderungen. Danach gelten die anzuwendenden Referenzgebäudefaktoren auch dann als eingehalten, wenn die Gebäudehülle den Anforderungen der Anlage zu dem Gesetz entspricht und die Wärmeversorgung des Gebäudes vollständig durch ein Wärmenetz, eine elektrisch betriebene Wärmepumpe oder einen Biomassekessel erfolgt. Diese Erfüllungsoption ergibt sich aus jenem Teil der zur Bestimmung des Niedrigstenergiegebäzude-Niveaus durchgeführten Kostenoptimalitätsberechnungen, der Gebäude mit einer Gebäudehülle in den Blick genommen hat, deren energetischer Zustand statistisch der Baualtersklasse 1984 bis 1994 entspricht. Anders als bei älteren bzw. unsanierten Gebäuden erweist sich hier der Heizungstausch ohne Sanierung der Gebäudehülle als kostenoptimal und könnte entsprechend für die Ableitung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus herangezogen werden. Im Regelfall wird bei Gebäuden, die den Anforderungen der Anlage entsprechen und eine effiziente, emissionsarme Heizung nutzen bzw. auf diese umsteigen, der in § 8 definierte Referenzgebäudefaktor eingehalten. Durch Nummer 3 wird dies auch für jene Fälle vermutet, die im Grenzbereich liegen, z.B. für Gebäude, die an ein Wärmenetz mit einem noch hohen Primärenergiefaktor angeschlossen sind oder werden, und gleichzeitig eine bürokratiearme Nachweismöglichkeit geschaffen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus mit Hilfe von Energiebedarfsausweisen, welche auf Grundlage der Systematik des Gebäudeenergiegesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 2023 erstellt wurden. Vorbehaltlich weiterer Sonderreglungen darf in diesem Fall der Quotient aus dem nicht erneuerbaren Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes und demjenigen seiner Referenzausführung gemäß Gebäudeenergiegesetz in der Fassung vom 16. Oktober 2023 Anlage 2 den Wert 0,85 nicht überschreiten. Dieser Wert entspricht näherungsweise dem in § 8 festgelegten anwendbaren Höchstwert des Referenzgebäudefaktors und wurde als kostenoptimal entsprechend der Vorgaben der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ermittelt. Hierzu wird auf die Begründung zu § 8 bezüglich des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus verwiesen. Auch der auf

Grundlage der Systematik des Gebäudeenergiegesetzes Fassung 16. Oktober 2023 in Absatz 3 Satz 2 festgesetzte Höchstwert 1,00 für militärische Gebäude entspricht näherungsweise dem in § 11 Absatz 1 festgelegten Referenzgebäudefaktor. Da in den Energiebedarfsausweisen der für den Nachweis benötigte nicht erneuerbare Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nicht ausgewiesen ist, wird dieser hilfsweise auf Grundlage des ablesbaren Höchstwerts der Energieeffizienzskala berechnet. Die Einhaltung der Anforderungswerte aus Absatz 3 Satz 2 kann alternativ auch aus einem Förderbescheid oder einem anderen vergleichbarem anerkannten amtlichen Dokument abgeleitet werden, wobei grundsätzlich nicht auf einen Energieverbrauchsausweis abgestellt werden kann.

Zu Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 regelt Dokumentationspflichten in Hinblick auf die Einhaltung des anwendbaren Niveaus für Baudenkmale. Für Baudenkmale kann in Hinblick auf die Kriterien des § 9 auf die Vermutungsregelung nach Absatz 4 Satz 2 abgestellt werden, welche an die Vornahme einer umfassenden Sanierung nach 2006 und die Art der Wärmeversorgung anknüpft. Hiermit wird sichergestellt, dass das Baudenkmal einen angemessenen Beitrag zur Erreichung der Effizienz- und Klimaziele leistet.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt das Erfordernis einer Einzelfallprüfung für die Anwendung der bis 2035 befristeten Sonderregelung für militärische Gebäude nach § 10 Absatz 2. Absatz 5 Satz 2 legt fest, dass diese Regelung nicht für die Bestimmung des Referenzraums anwendbar ist. Für die Feststellung, ob ein militärisches Gebäude aus dem Referenzraum auszunehmen ist, ist vielmehr die Einhaltung des in § 10 Absatz 1 festgelegten Referenzgebäudefaktors festzustellen.

Zu Teil 4 (Alternativer Ansatz)

Zu § 12 (Alternativer Ansatz)

Artikel 6 Absatz 6 Energieeffizienzrichtlinie räumt die Möglichkeit ein, anstelle der Erfüllung von Jahressanierungszielen den sogenannten alternativen Ansatz anzuwenden. Der alternative Ansatz erlaubt größere Flexibilität im Hinblick auf die Auswahl des Zeitpunkts der Sanierung und dahingehend, dass auch Teilsanierungen oder andere niedrigschwellige Maßnahmen berücksichtigt werden können. Zugleich setzt er einen Anreiz zur Übererfüllung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus, da hieraus resultierende zusätzliche Energieeinsparungen auf die Zielerreichung angerechnet werden. Absatz 1 definiert den alternativen Ansatz und hiervon ausgehend das zu erreichende Energieeinsparziel, welches auf der rechnerisch zu ermittelnden Einsparung an Jahres-Primärenergiebedarf basiert. Im Einvernehmen mit den Ländern hatte die Bundesregierung die Wahl zur Nutzung des alternativen Ansatzes am 18. Dezember 2023 der EU-Kommission angezeigt. Diese Anzeige, die nur einheitlich für Gesamtdeutschland bis zum 31. Dezember 2023 erfolgen konnte, impliziert jedoch nicht, dass der alternative Ansatz von allen Ländern und Bundeseigentümern genutzt werden muss. In den Fällen, wo die Jahressanierungsziele ohnehin jahresscharf erreicht werden, bietet der alternative Ansatz keine Vorteile, sondern verursacht zusätzliche Bürokratie durch die Ermittlung von Energieeinsparzielen und Nachweisen zu deren Erfüllung. Insofern wird in Absatz 1, den Bundeseigentümern und Ländern die Freiheit zur Wahl des alternativen Ansatzes eingeräumt. Die Anwendbarkeit des alternativen Ansatzes wird bis 2040 begrenzt, da die Vorgaben der Energieeffizienzrichtlinie eine spätere Anwendung faktisch nicht ermöglichen. Die Zielsetzung des Artikel 6 Absatz 6 Satz 2 a) Energieeffizienzrichtlinie, die entsprechenden Gebäude bis 2040 auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau zu sanieren, ist nach 2040 nicht mehr erfüllbar. Absatz 2 weist klarstellend darauf hin, dass das 2040-Ziel nicht über den alternativen Ansatz, sondern ausschließlich über eine Sanierung auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau zu erfüllen ist.

Zu § 13 (Gemeinsames Erreichen der Energieeinsparziele und 2040-Ziele durch Bundeseigentümer)

Zu Absatz 1

Parallel zu der Regelung in § 5 eröffnet § 13 Bundeseigentümern, die den alternativen Ansatz anwenden, die Möglichkeit, sich zur Erfüllung ihrer Energieeinsparziele und den Anforderungen des § 16 zusammenzuschließen. Der Zusammenschluss muss sich stets zusätzlich auf ihre 2040-Ziele beziehen, da diese weitgehend mit der nachgelagerten Sanierungspflicht des § 16 zusammenfallen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt, ab wann ein Zusammenschluss vereinbart werden kann. Da der Zusammenschluss die Erfüllung der 2040-Ziele erfassen muss, muss er stets bis zu diesem Zeitpunkt erfolgen.

Zu Absatz 3

Wie in § 5 Absatz 3 setzt die gemeinsame Zielerfüllung den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags und analog die Erstellung eines Programms mit gebäudebezogenen Energieeinspar- und Sanierungsmaßnahmen voraus, welche der Geschäftsstelle vorzulegen sind.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt, dass die dort genannten Anzeigepflichten gemeinsam von den Bundeseigentümern zu erfüllen sind. Dies bedeutet insbesondere, dass sie gemeinsame Energieeinsparziele und deren gemeinsame Nachweise im Gebäudeinventar eintragen. Die in Absatz 4 nicht explizit genannten Eintragungspflichten verbleiben beim einzelnen Bundeseigentümer, darunter die Verpflichtung nach § 19 Absatz 2 zur Kennzeichnung von Gebäuden, die in einem bestimmten Jahr auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert wurden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt die ggf. notwendige Anpassung der Jahressanierungsziele ab 2041 nach Beendigung des Zusammenschlusses der Bundeseigentümer.

Zu § 14 (Eintragungspflichten bei der Wahl des alternativen Ansatzes)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Verpflichtung der Bundeseigentümer und Länder zur Anzeige der Wahl des alternativen Ansatzes und die erstmalige Meldung der Energieeinsparziele für die Jahre 2027 bis 2030 über das Gebäudeinventar. Zusätzlich besteht nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Verpflichtung, im Gebäudeinventar die Zuordnung jedes Gebäudes des Referenzraums zu einem Modellgebäude einzutragen. Dies ist erforderlich für die Berechnung der Energieeinsparziele nach § 15. Nach Artikel 6 Absatz 6 Satz 3 EU-Energieeffizienz-Richtlinie waren der EU-Kommission gemeinsam mit der Entscheidung für den alternativen Ansatz die bis 2030 zu erbringenden Einsparziele anzuzeigen. Aufgrund der lückenhaften Datenlage konnte die Bundesregierung innerhalb der in der EU-Energieeffizienzrichtlinie vorgesehenen Anzeigefrist bis zum 31. Dezember 2023 nur eine grobe Schätzung dieser Energieeinsparungen an die EU-Kommission übermitteln. Diese bedarf der Korrektur auf Grundlage der von den Bundeigentümern und Ländern gemeldeten Energieeinsparzielen.

Zu Absatz 2

Hieran anknüpfend regelt Absatz 2 die Verpflichtung von Bundeseigentümern und Ländern, die Energieeinsparziele jeweils für die kommenden zwei Jahre fortzuschreiben. Absatz 2 Satz 3 legt gleichlaufend zu der Anpassungsverpflichtung der Jahressanierungsziele von Bundeseigentümern und Ländern in § 4 Absatz 1 Satz 2 und § 4 Absatz 2 Satz 2 fest, dass für die Bestimmung der jährlichen Energieeinsparziele stets die in den Vorjahren erzielten Energieeinsparungen ausschlaggebend sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Voraussetzungen für eine Rücknahme der Wahlentscheidung für den alternativen Ansatz und dessen erstmalige Wahl nach 2032 sowie die damit verbundenen Anzeigepflichten. Die jeweils einzuhaltende Sanierungsquote auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau von 12 Prozent bzw. 22 Prozent bis 2023 bzw. 2036 entspricht jeweils 80% der Summe der Jahressanierungsziele. Diese Quote wurde gewählt um den Ländern und Bundeseigentümern Wahlfreiheit zu ermöglichen und zugleich einen angemessenen Sanierungsfortschritt zu gewährleisten.

Zu Absatz 4

Absatz 4 schließt die Rücknahme der Wahlentscheidung nach Absatz 3 im Falle eines Zusammenschlusses von Bundeseigentümern aus.

Zu § 15 (Berechnung der Energieeinsparziele)

Zu Absatz 1

Ausgehend von Artikel 6 Absatz 6 Satz 2 Ziffer b) Energieeffizienzrichtlinie legt Absatz 1 Vorgaben zur Berechnung der Energieeinsparziele auf der Grundlage von repräsentativen Modellgebäuden fest. Ausgangspunkt in der Energieeffizienzrichtlinie sind repräsentative Referenzgebäude. Da dieser Begriff im Gebäudemodernisierungsgesetz bereits anderweitig determiniert ist, wird stattdessen der Begriff des Modellgebäudes gemäß der Definition in § 2 Nummer 5 verwendet. Hiervon ausgehend sind die Energieeinsparziele in einem Dreischritt zu ermitteln. In Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird hierbei eine anteilige Sanierung entsprechend der Verteilung des Gebäudebestands auf die verschiedenen Modellgebäude unterstellt. Diese Annahme liegt auch dem Auswertemechanismus im Gebäudeinventar zu Grunde, welcher alternativ verwendet werden kann.

Zu Absatz 2

Abweichend hiervon kann ein Bundeseigentümer oder Land nach Absatz 2 eine bestimmte Sanierungsreihenfolge unterstellen, z.B. dass in einem Jahr nur Schulen saniert werden. Da die Höhe der Einsparwirkung der einzelnen Modellgebäude unterschiedlich ist, kann auf diesem Wege das in einem bestimmten Jahr zu erbringende Energieeinsparziel beeinflusst werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt wie ein Bundeseigentümer die Privilegierung nach § 10 Absatz 2 bei der Berechnung der Energieeinsparziele berücksichtigen kann.

Zu Absatz 4

Die Bekanntmachungsermächtigung in Absatz 4 verpflichtet das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen dazu den Modellgebäudekatalog bis Ende Oktober im Bundesanzeiger 2027 zu veröffentlichen.

Zu § 16 (Erstellung von Sanierungspässen und nachgelagerte Sanierungspflicht)

Zu Absatz 1

Bei der Anwendung des alternativen Ansatzes sind entsprechend den Vorgaben nach Artikel 6 Absatz 6 Satz 2 Ziffer b) Energieeffizienzrichtlinie die spezifischen Vorgaben des § 16 für die Erstellung von Sanierungspässen nach der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und eine Sanierung auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau bis 2040 einzuhalten. Diese Anforderung greift nur dann, wenn nicht ohnehin die 3 Prozent-Sanierungsquote des betrachteten Referenzraums erfüllt wird. Werden hingegen z.B. nur so viele Gebäude auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert, dass die Summe ihrer Nutzflächen 2 Prozent der Referenzfläche ausmacht, so müssen für Gebäude, die 1 Prozent der Referenzfläche ausmachen, Sanierungspässe erstellt werden. Dies entspricht insoweit der Vorgabe aus Artikel 6 Absatz 6 Satz 2 Ziffer a) Energieeffizienzrichtlinie, als dass die Verpflichtung zur Erstellung eines Sanierungspasses vom Normzweck her für diejenigen Gebäude ins Leere läuft, welche bereits auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert wurden.

Zu Absatz 2

Bisher wurde in Deutschland noch kein System von Sanierungspässen nach den Vorgaben der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) eingeführt. Sobald dies der Fall ist, erfolgt eine entsprechende Feststellung durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, die unverzüglich im Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt ab wann die Verpflichtung zur Erstellung von Sanierungspässen gilt.

Zu Absatz 4

Da noch kein System von Sanierungspässen nach den Vorgaben der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) eingeführt wurde, wird mit Absatz 4 eine Übergangsregelung getroffen.

Zu § 17 (Zulässige Maßnahmen zur Erreichung der Energieeinsparziele)

Zu Absatz 1

Die Leitlinien zur Energieeffizienz-Richtlinie stellen klar, dass die Energieeinsparungen im Rahmen des alternativen Ansatzes über vielfältige gebäudebezogene Maßnahmen erbracht werden können, darunter Nachfragesenkungen und Maßnahmen, die sich typischerweise direkt auf die energetischen Eigenschaften der Gebäudehülle oder gebäudetechnischen Systeme auswirken. Entsprechend lässt auch § 17 ein weites Spektrum an auf die Energieeinsparziele anrechenbare Maßnahmen zu. Ausgehend von der Anwendbarkeit der im Gebäudemodernisierungsgesetz verankerten Methode zur energetischen Bewertung von Gebäuden klassifiziert Absatz 1 zwei Maßnahmengruppen. Während Nummer 1 gebäudebezogene Maßnahmen umfasst, deren Einsparwirkung nach § 18 Absatz 2 Gebäudemodernisierungsgesetz ermittelbar ist, fasst Nummer 2 anderweitige Maßnahmen zusammen, deren Effekt über eine solche Berechnung nicht abbildbar ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft für die Maßnahmen nach Absatz 1 Nummer 1 an die Primärenergiebedarfsberechnung des Gebäudemodernisierungsgesetzes an, die jeweils für das betrachtete Gebäude im Zustand vor und nach Umsetzung der Maßnahme durchzuführen ist. Alternativ kann auf die Einsparwirkungen von typisierten Einzelmaßnahmen an Modellgebäuden abgestellt werden. Die Bekanntmachungsermächtigung in Absatz 2 Satz 3 erfolgt mit Bezug

auf diejenigen Modellgebäude, welche auch der Ermächtigung in § 15 Absatz 4 zu Grunde liegen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 ermöglicht die pauschale Anrechenbarkeit der Energieeinsparungen von den unter Absatz 1 Nummer 2 fallenden Maßnahmen. Hierbei wird weiter differenziert zwischen technischen Optimierungen und Maßnahmen, die das Nutzerverhalten beeinflussen. Um eine möglichst weite Auslegung von Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie im Sinne der Leitlinien zu gewährleisten, wird zugelassen, die Einsparwirkung von letzteren in Höhe von bis zu 5 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs des betroffenen Gebäudes auf das Energieeinsparziel anzurechnen. Der Jahres-Primärenergiebedarf des betrachteten Gebäudes kann entweder nach § 18 Absatz 2 Gebäudemodernisierungsgesetz berechnet oder aus dem Modellgebäude-Katalog abgelesen werden. Die Einsparwirkung der technischen Maßnahmen ist aufgrund von der vergleichsweise höheren Belastbarkeit ihrer langfristigen Wirkung in Höhe von bis zu 10 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs anrechenbar.

Zu Absatz 4

Ausgehend von den verschiedenen Maßnahmenkategorien regelt Absatz 4 den Zeitpunkt der Anrechenbarkeit.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt ausgehend von § 6 die Berücksichtigung von Ersatzgebäuden bei der Erfüllung der Energieeinsparziele. Hierfür wird die Sanierung des abzureißenden Gebäudes auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau fingiert und einer Maßnahme nach Absatz 1 Nummer 1 gleichgestellt. Satz 2 stellt klar, dass die Anrechenbarkeit der nach Absatz 2 zu berechnenden Energieeinsparwirkung ausgehend von der Nutzfläche des Ersatzgebäudes begrenzt ist.

Zu Teil 5 (Nachweis des Erreichens der Ziele und Gebäudeinventar; Geschäftsstelle)

Zu § 18 (Gebäudeinventar)

Zu Absatz 1

Artikel 6 Absatz 5 der Energieeffizienzrichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, für die Zwecke des Artikels 6 ein öffentlich verfügbares und zugängliches Inventar der Gebäude öffentlicher Einrichtungen zu erstellen und mindestens alle zwei Jahre zu aktualisieren. Das Gebäudeinventar bildet zugleich eine wesentliche Datengrundlage für die Ermittlung und Bewertung der nach Artikel 6 zu erfüllenden Sanierungsverpflichtungen. Die Verpflichtung aus Artikel 6 Absatz 5 der Energieeffizienzrichtlinie richtet sich an die Bundesrepublik Deutschland als Mitgliedstaat. Zur Erfüllung der hieran anknüpfenden unionsrechtlichen Nachweis- und Berichtspflichten müssen die Daten aus den Zuständigkeitsbereichen des Bundes und der Länder bundesweit zusammengeführt und nach einheitlichen Maßstäben auswertbar sein. Zugleich dient das Gebäudeinventar der Nachweisführung hinsichtlich des Gebäudebestands des Bundes. Die zentrale Bereitstellung durch den Bund bündelt Funktionen in einem einheitlichen System zusammen, gewährleistet eine konsistente Datengrundlage und ermöglicht die erforderliche Aggregation der Daten. Die mit der Bereitstellung und Führung des Gebäudeinventars verbundenen Aufgaben werden dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung übertragen. Die Vollzugsverantwortung der Länder bleibt hiervon unberührt. Die Länder gewährleisten nach Absatz 3 eigenverantwortlich die Befüllung des Gebäudeinventars mit den ihrem Zuständigkeitsbereich zuzurechnenden Daten und nehmen die ihnen nach diesem Gesetz obliegenden Vollzugsaufgaben in eigener Verantwortung wahr. Die Tätigkeit des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung begründet weder

eine Übernahme von Vollzugsaufgaben der Länder noch Befugnisse des Bundes zur Steuerung oder fachaufsichtlichen Kontrolle des Landesvollzugs. Für eine stringente Umsetzung der auf öffentliche Einrichtungen bezogenen Artikel 5 und 6 Energieeffizienzrichtlinie ist für das Energieverbrauchsregister nach § 6a Energieeffizienzgesetz [Artikel 1 Nummer 4 des Kabinettsbeschlusses zum Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie] und das Gebäudeinventar eine gemeinsame Datenbank vorgesehen. Hierdurch werden zugleich Doppelterfassungen vermieden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 verpflichtet die Bundeseigentümer zu Befüllung des Gebäudeinventars mit den in Absatz 5 geforderten Daten. Für Gebäude, die von öffentlichen Einrichtungen des Bundes genutzt werden ohne im Eigentum einer öffentlichen Einrichtung zu stehen, wird die Nutzerin zu dessen Befüllung verpflichtet. Die Regelung stellt zudem klar, dass eine erneute Datenbereitstellung durch die Bundeseigentümer oder öffentlichen Einrichtungen des Bundes nicht erforderlich ist, soweit die betreffenden Daten bereits durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Gebäudeinventar bereitgestellt wurden. Damit werden insbesondere Doppelmeldungen vermieden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Verpflichtung zur Befüllung des Gebäudeinventars auf Landesebene.

Zu Absatz 4

Im Sinne einer möglichst bürokratiearmen Umsetzung fordert Absatz 4 grundsätzlich nicht die Bereitstellung von mehr Daten als Artikel 6 Energieeffizienzrichtlinie vorschreibt. Die nach Absatz 4 Satz 1 Nummern 3, 5 und 6 bereitzustellenden Daten sind Pflichtdaten, die sich explizit aus Artikel 6 Absatz 5 ergeben. Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 sind zur Erfüllung der Vorgabe einer eindeutigen Gebäudeidentifikation erforderlich. Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 ist bereitzustellen in Hinblick auf die Privilegierungen des § 9. Angesichts der schwierigen nationalen Datenlage wurde die Frist für die erstmalige Eintragung abweichend von Artikel 6 Absatz 5 Energieeffizienzrichtlinie auf den 31. Oktober 2028 nach hinten verschoben, um Ländern und Kommunen ausreichend Zeit für die Datenerhebung zur Verfügung zu stellen. Die vorgeschriebene Bereitstellung in geeigneter Weise lässt eine Datenübermittlung in allen funktional im Gebäudeinventar angebotenen Formen zu. Dies beinhaltet die Möglichkeit, Energieausweise hochzuladen. Sobald eine Schnittstelle zu der im Aufbau befindlichen Energieausweisdatenbank zur Umsetzung von Artikel 22 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vorliegt, so ist die Bereitstellung auf diesem Wege vorgesehen.

Zu Absatz 5

Die gemäß Artikel 6 Absatz 5 Energieeffizienzrichtlinie erforderliche mindestens zweijährige Aktualisierung ist nur anlässlich der in den Leitlinien [5.1] beschriebenen wesentlichen Änderungen vorzunehmen, welche in Absatz 5 Satz 1 übernommen wurden. Die konkreten Eintragungsfristen wurden so gewählt, dass ein Gleichlauf zu den Eintragungsfristen bzgl. des Nachweises der Zielerfüllung nach § 19 besteht.

Zu Absatz 6

Absatz 6 regelt, welche Daten nach § 18 bereitgestellten Daten veröffentlicht beziehungsweise für die Erfüllung europäischer Berichtspflichten genutzt werden.

Zu § 19 (Nachweispflichten zur Erreichung der Ziele)

Zu Absatz 1

§ 19 gibt vor, wie Bundeseigentümer und Länder die Erfüllung ihrer Sanierungs- bzw. Energieeinsparziele und der Vorgaben des § 16 sowie des 2040-Ziels nachzuweisen haben. Nach Absatz 1 ist für alle Gebäude des Anwendungsbereichs im Eigentum öffentlicher Einrichtungen einzutragen, ob sie das Niedrigstenergiegebäude-Niveau am 1. Januar 2024 erreicht haben. In Einklang mit Tabelle 12 der Leitlinien dient diese Information der Ermittlung der Referenzräume von Bundeseigentümern und Ländern.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt fest, welche Eintragungen für die Erfüllung der Sanierungsziele im Gebäudeinventar unabhängig von der Wahl des alternativen Ansatzes vorzunehmen sind. Dies betrifft auch Sanierungen, die vor Beginn der Sanierungsverpflichtung an Gebäuden des Referenzraumes vorgenommen wurden, da sie auf das 2040-Sanierungsziel einzahlen können. Die Fristen und der Zwei-Jahres-Rhythmus sind abgeleitet aus dem in der Governance-Verordnung (Verordnung Nummer 2018/1999) näher bestimmten Berichtszyklus für den Nationalen Energie- und Klimaplan (National Energy and Climate Progress Reporting, NECP-R). Die Berichterstattung ist gemäß Anhang IX Teil 2 f) und g) Governance-Verordnung vorgeschrieben. Zwar bezieht sich die Governance-Verordnung auf die vorherige EU-Energieeffizienzrichtlinie (Richtlinie 2012/27/EU), gemäß Artikel 38 Energieeffizienzrichtlinie gelten allerdings Verweise auf die aufgehobene Richtlinie grundsätzlich als Verweise auf die aktuelle Richtlinie und sind gemäß der Entsprechungstabelle in Anhang XVII zu lesen.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 bestätigen Bundeseigentümer und Länder mit der geforderten Eintragung, dass sie das Erreichen des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus nach den anwendbaren Vorgaben des § 11 ordnungsgemäß festgestellt haben.

Zu Absatz 4

Für die Anwendung des alternativen Ansatzes legt Absatz 4 fest, wie die Einhaltung der Energieeinsparziele und die Verpflichtung zum Vorhalten von Sanierungspässen im Gebäudeinventar nachzuweisen ist. Die erbrachten Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs sind nach Absatz 4 Satz 2 entweder summiert in das Gebäudeinventar einzutragen oder aufgrund von dort gebäudescharf hinterlegten Einzelmaßnahmen über einen Auswertemechanismus im Gebäudeinventar automatisiert bereitzustellen. Absatz 4 Satz 3 regelt wie der Nachweis der Anforderungen aus § 16 bezüglich der Erstellung von Sanierungspässen zu erbringen ist.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt parallel zu § 18 Absatz 6, welche Daten nach § 19 bereitgestellten Daten veröffentlicht beziehungsweise für die Erfüllung europäischer Berichtspflichten genutzt werden.

Zu § 20 (Ausnahmen von der Eintragungspflicht)

§ 20 enthält eine Ausnahme von den Eintragungspflichten nach den §§ 18 und 19 für sicherheitsempfindliche Daten. Die Schutzgüter nach Satz 1 Nummer 1 und 2 orientieren sich an § 3 Nummer 1 Buchstabe b und c des Informationsfreiheitsgesetzes. Erfasst werden Belange der inneren oder äußeren Sicherheit sowie militärische und sonstige sicherheitsempfindliche Belange der Bundeswehr. Nummer 2 bezieht darüber hinaus ausdrücklich die Landes- und Bündnisverteidigung ein. Die ausdrückliche Einbeziehung der Landes- und

Bündnisverteidigung trägt der veränderten sicherheitspolitischen Lage Rechnung. Die Begründung zum Wehrdienst-Modernisierungsgesetz hebt insoweit die erhebliche Verschärfung der Bedrohungslage in Europa hervor. Satz 1 Nummer 3 schützt die Sicherheit und Funktionsfähigkeit kritischer und sonstiger besonders schutzbedürftiger Infrastrukturen. Die Formulierung orientiert sich an § 30 des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Die Regelung ist bewusst allgemein gefasst und nicht an die Anwendungsbereiche oder Begriffsbestimmungen einzelner Fachgesetze gebunden, um den Schutz unabhängig von der jeweiligen fachgesetzlichen Einordnung zu gewährleisten. Gebäude, die kritischen Infrastrukturen zuzuordnen sind, fallen regelmäßig nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes, weil sie häufig nicht im Eigentum oder in der Nutzung öffentlicher Einrichtungen stehen. Nummer 3 stellt den Schutz sicherheitsempfindlicher Daten für die Fälle sicher, in denen solche Gebäude gleichwohl vom Anwendungsbereich erfasst sind. In den Fällen des Satzes 1 sind die Daten nach Satz 2 grundsätzlich in aggregierter Form in das Gebäudeinventar einzutragen. Nur soweit auch die aggregierte Bereitstellung nachteilige Auswirkungen auf die in Satz 1 genannten Belange haben kann, entfällt die Bereitstellung vollständig. Die Ausnahme wird damit auf das zum Schutz der jeweiligen Sicherheitsbelange erforderliche Maß begrenzt. Soweit die Preisgabe von Informationen wesentlichen Sicherheitsinteressen der Bundesrepublik Deutschland widersprechen würde, kann die Beschränkung der Bereitstellung zudem auf Artikel 346 Absatz 1 Buchstabe a des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union gestützt werden.

Zu § 21 (Geschäftsstelle)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Einrichtung einer Geschäftsstelle, in der die dauerhafte Betreuung des Gebäudeinventars und weitere damit in Zusammenhang stehende Arbeiten gebündelt werden. Die Einrichtung einer zentralen Geschäftsstelle ist notwendig, um die anfallenden übergreifenden Koordinierungs- und Infrastrukturaufgaben gebündelt wahrzunehmen sowie die für das bundesweite Gebäudeinventar erforderlichen Daten zusammenzuführen und für unionsrechtlich veranlasste Planungs- und Berichtszwecke aufzubereiten. Dies entspricht den Leitlinien der Europäischen Kommission zu Artikel 6 der Richtlinie (EU) 2023/1791, die die Bündelung der Verwaltung des Gebäudeinventars sowie der hierfür erforderlichen Prozesse und Instrumente bei einer öffentlichen Stelle als möglichen Umsetzungsansatz benennen. Die Zuständigkeiten der Länder und der sonstigen nach diesem Gesetz verpflichteten Stellen bleiben hiervon unberührt.Zu diesem Zweck werden die in Absatz 2 konkretisierten Aufgaben dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) übertragen. Das BBR ist die für den Bundesbau zuständige Oberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und verfügt insbesondere durch das in das BBR eingegliederte Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) über umfassende fachliche Expertise im Bau- und Gebäudebereich sowie bei der Erhebung, Aufbereitung und Analyse einschlägiger Daten.

Zu Absatz 2

Die Aufgaben der Geschäftsstelle beschränken sich auf die Wahrnehmung der dem Bund obliegenden Aufgaben im Zusammenhang mit dem Gebäudeinventar. Die operative Unterstützung nach Nummer 2 umfasst insbesondere technische und systembezogene Hilfestellungen bei der Nutzung des Gebäudeinventars. Aufgaben des Landesvollzugs werden hierdurch nicht wahrgenommen. Die Verantwortung für die Erfüllung der den Ländern nach diesem Gesetz obliegenden Pflichten verbleibt bei den Ländern. Auch die Aufgaben nach den Nummern 3 bis 5 begründen keine Befugnisse der Geschäftsstelle, auf die Wahrnehmung der den Ländern obliegenden Vollzugsaufgaben steuernd oder

fachaufsichtlich einzuwirken.Zu Teil 6 (Verordnungsermächtigung, Öffnungsklausel und Übergangsregelung)

Zu § 22 (Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen)

Die Jahressanierungs- bzw. Energieeinsparziele und Vorgaben des § 16 sowie die 2040-Ziele der Länder beziehen sich auch auf die Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen ihrer Städte und Kommunen. Die Eintragungspflicht in das Gebäudeinventar erfasst zusätzlich die von diesen Einrichtungen genutzten Gebäude im Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Mit der Rechtsverordnungsermächtigung des § 22 werden die Länder in die Lage versetzt, die zur Erfüllung ihrer Sanierungsziele nach § 4 Absatz 2 erforderlichen Maßnahmen auf Landes- und kommunaler Ebene einzuleiten und die Befüllung der Datenbank näher zu regeln.

Zu § 23 (Öffnungsklausel)

Sowohl die Sanierungsquote als auch das zu erreichende energetische Niveau sind Mindestanforderungen. Zur Klarstellung legt Absatz 1 fest, dass Bund und Länder über die Sanierungsvorgaben hinausgehen können. Insbesondere gelten die EEFB (Energieeffizienzfestlegungen für Bundesgebäude) für Gebäude des Bundes in ihrem jeweiligen Anwendungsbereich fort. Soweit sie über die Anforderungen dieses Gesetzes hinausgehende energetische Standards vorsehen, bleiben diese weitergehenden Anforderungen maßgeblich. Absatz 2 eröffnet den Ländern die zusätzliche Möglichkeit, die Eintragungspflicht in das Gebäudeinventar auszuweiten.

Zu § 24 (Übergangsvorschrift zur Nutzung des Gebäudeinventars)

§ 18 Absatz 1 sieht vor, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein System zur Inventarisierung von Gebäuden bereitstellt. Die Übergangsvorschrift des § 24 findet Anwendung für den Fall, dass dieses System mit Verstreichen der Eintragungsfristen nach diesem Gesetz noch nicht nutzbar ist.

Zu § 25 (Inkrafttreten)

§ 25 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes am Tag nach der Verkündung.

Zu Anlage

Die Anlage enthält die maximal zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten, bei deren Einhaltung gemäß § 11 Absatz 2 Nummer 3 das Niedrigstenergiegebäude-Niveau vermutet wird, insofern auch die dort genannte Anforderung an die Art der Wärmebereitstellung erfüllt ist. Die Werte der Anlage sind den Pauschalwerten für die Baualtersklasse 1984 bis 1994 der Tabellen 2 und 4 der am 8.10.2020 im Bundesanzeiger veröffentlichen „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Nichtwohngebäudebestand“ entnommen. Es handelt sich um Erfahrungswerte zu den entsprechenden energetischer Eigenschafen von Gebäuden mit Baualter 1984 bis 1994, die in den Kostenoptimalitätsberechnungen zur Charakterisierung der jüngeren Gebäude beziehungsweise von älteren, teilsanierten Gebäuden herangezogen wurden. Gebäude, deren Baugenehmigung auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung von 1984 errichtet wurden, erfüllen diese Werte zumeist ohne nachträgliche Dämmung.