ENERGIEBERATER
CHRISTOPH ENGELHARDT

PFLICHTEN FÜR NICHTWOHNGEBÄUDE AB 2027

GMODG · GEIG



Was sich zum 1. Januar 2027 für Eigentümer von Nichtwohngebäuden ändert

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verständlich zusammengefasst

Energieausweis
Nur noch Bedarfsausweis, Klassen A bis G

Technik und Sanierung
Verbrauchsdaten über 70 kW, Grenzwerte ab 2030

Ladeinfrastruktur
Nachrüstpflicht über 20 Stellplätze

Stand: Oktober 2026 · Rechtsstand: Gesetz vom 23. Juli 2026, BGBl. 2026 I Nr. 226 · Titelbild: KI-generierte Illustration

Christoph Engelhardt · Energieberater aus Feuchtwangen

eb-franken.de

ÜBERBLICK

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebäudeenergiegesetz heißt seit Juli 2026 **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**. Sein zweiter großer Teil tritt am **1. Januar 2027** in Kraft, zusammen mit Änderungen am **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)**. Die Regeln zum Heizungstausch gelten schon seit dem 29. Juli 2026.

Was sich für Sie ändert

Nr.	Was ändert sich?	Seite
1	Nur noch **Bedarfsausweis**, neue **Effizienzklassen A bis G**, Aushang ohne Flächengrenze.	3–4
2	**Baudenkmäler** und Ensemble-Gebäude brauchen bei Verkauf und Vermietung einen Ausweis.	3
3	Heizung oder Klimaanlage **über 70 kW**: Verbrauchsdaten automatisch erfassen, Frist Ende 2029.	5
4	Klimaanlagen über 70 kW: **Inspektion alle fünf Jahre**; Lüftungsanlagen neu.	5
5	**Sanierungspflicht** mit Grenzwerten ab 2030 und 2033.	6–7
6	**Solarpflicht** für neue Nichtwohngebäude über 250 m².	8
7	**Ladeinfrastruktur:** Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude **bei mehr als 20 Stellplätzen**.	9–10

Fristen im Überblick

Termin	Was ansteht	Gesetz
bis 31.12.2026	Verbrauchsausweis für bestehende Gebäude noch möglich; er gilt grundsätzlich zehn Jahre	GModG § 112
01.01.2027	**Nur noch Bedarfsausweis, Klassen A bis G, Pflicht für Baudenkmäler, Aushang ohne Flächengrenze**	**GModG §§ 79–87**
01.01.2027	**Ladeinfrastruktur bei mehr als 20 Stellplätzen nachrüsten; Solarpflicht für neue Gebäude über 250 m²**	**GEIG § 10, GModG § 106**
30.09.2027	Heizungsprüfung für wasserführende Heizungen von vor Oktober 2009 (ab 6 Einheiten)	GModG § 60b
01.01.2028	Solarpflicht bei bestimmten Änderungen an Gebäuden über 500 m²	GModG § 106
31.12.2029	Gebäudeautomation und Lichtsteuerung über 70 kW umgesetzt	GModG § 56
01.01.2030	Sanierungspflicht Stufe 1 (Klasse G), soweit keine Erfüllungsregel oder Ausnahme greift	GModG § 40
01.01.2033	Sanierungspflicht Stufe 2 (Klasse F); Behördengebäude: Vorverkabelung	GModG § 40, GEIG § 10

> **Gut zu wissen**
>
> Bestehende Energieausweise bleiben grundsätzlich bis zum Ablaufdatum gültig. Paragraphen nenne ich in der ab 1. Januar 2027 geltenden Fassung; die Broschüre ersetzt keine Rechtsberatung.

Energieausweis: Das gilt ab 2027

Bei Neubau, Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing benötigen Sie grundsätzlich einen Energieausweis; Ausnahmen regeln §§ 2 und 79 Absatz 4. Mehrere Regeln dazu ändern sich zum 1. Januar 2027 (GModG §§ 79 bis 87).

Thema	Bis 31.12.2026	Ab 01.01.2027
Welcher Ausweis?	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	neu ausgestellt wird **nur der Bedarfsausweis** (§ 80, § 82), siehe Seite 4
Effizienzklasse	keine	**Klasse A bis G** im Verhältnis zum Referenzgebäude (§ 86, Anlage 10a)
Anlass	Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing	zusätzlich bei **Verlängerung** eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags (§ 80)
Baudenkmal	bei Verkauf und Vermietung befreit	**Pflicht** wie bei jedem anderen Gebäude (§ 79), siehe unten
Aushang	über 250 m² (behördlich) bzw. über 500 m² Fläche mit starkem Publikumsverkehr	bei starkem Publikumsverkehr **ohne Flächengrenze** (§ 80)
Kleine Gebäude	bis einschließlich 50 m² befreit	nur noch **unter 50 m²** Nutzfläche befreit (§ 3)
Aufnahme des Gebäudes	Begehung vor Ort oder geeignete Fotos	unverändert
Form	Muster vorgeschrieben, kein maschinenlesbares Format	**digital** und maschinenlesbar, Papier auf Wunsch (§ 79)
Immobilienanzeige	Ausweisart, Endenergie für Wärme und Strom getrennt, Energieträger	bei neuen Ausweisen: Ausweisart, **Primärenergiebedarf**, Ausstellungsdatum, Klasse, Baujahr, Energieträger (§ 87)

Baudenkmäler: Die Ausnahme entfällt

Bisher waren Baudenkmäler bei Verkauf und Vermietung befreit. Ab 2027 brauchen auch Gaststätten, Läden, Praxen oder Büros in denkmalgeschützten Gebäuden einen Energieausweis, und zwar einen Bedarfsausweis (§ 79, § 80). In Bayern kann das auch Gebäude in einem denkmalgeschützten Ensemble betreffen, etwa in den Altstädten von Feuchtwangen, Dinkelsbühl, Rothenburg oder Ansbach. Ob Ihr Gebäude betroffen ist, zeigt der Bayerische Denkmal-Atlas (geoportal.bayern.de/denkmalatlas). Von der neuen Sanierungspflicht sind Baudenkmäler ausgenommen (§ 40).

Was gleich bleibt

Der Ausweis gilt grundsätzlich zehn Jahre. Käufer und Mieter müssen ihn spätestens bei der Besichtigung sehen. Wer das versäumt oder Pflichtangaben in der Anzeige weglässt, riskiert weiter ein Bußgeld bis 10.000 € (§ 108).

Bezugsfläche

Kennwerte werden künftig auf die beheizte oder gekühlte Nettoraumfläche nach DIN 277 bezogen (§ 3). Bestehende Ausweise bleiben grundsätzlich bis zum Ablaufdatum gültig.

Nichtwohngebäude: nur noch der Bedarfsausweis

Für Büros, Läden, Praxen, Hotels, Hallen und andere Nichtwohngebäude wird ab 1. Januar 2027 kein Verbrauchsausweis mehr ausgestellt. Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Vertragsverlängerung brauchen Sie einen Bedarfsausweis, sofern kein gültiger Ausweis vorliegt (GModG § 80, § 82). Das gilt auch für Häuser, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, etwa mit einem Laden im Erdgeschoss.

Was das praktisch bedeutet

- Der Aussteller berechnet den Energiebedarf aus Gebäudehülle und Anlagentechnik nach der Norm DIN/TS 18599. Er braucht dafür Pläne, Flächen, Angaben zu Wänden, Dach und Fenstern sowie zu Heizung, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung.
- Das kostet mehr Zeit und Geld als ein Verbrauchsausweis. Dafür hängt das Ergebnis nicht davon ab, wie intensiv Ihre Mieter das Gebäude nutzen.
- Ein Verbrauchsausweis, der vor 2027 ausgestellt wurde, bleibt grundsätzlich bis zum Ablaufdatum gültig.

Neu: Effizienzklassen A bis G

Bisher hatten Nichtwohngebäude keine Effizienzklasse. Ab 2027 steht im Ausweis eine Klasse von A bis G (§ 86, Anlage 10a). Maßstab ist, wie viel Primärenergie das Gebäude im Vergleich zu einem gleich großen, gleich genutzten Referenzgebäude benötigt. Klasse A erreichen nur Nullemissionsgebäude, die am Standort keine fossile Energie verbrennen. Diese Klassen sind zugleich die Messlatte für die neue Sanierungspflicht (Seite 6).

Aushang ohne Flächengrenze

Gebäude mit starkem Publikumsverkehr, etwa Geschäfte, Arztpraxen, Banken oder Hotels, müssen einen vorhandenen Energieausweis gut sichtbar aushängen, solange er vorliegt. Die bisherigen Grenzen von 250 m² und 500 m² entfallen (§ 80). Nutzt ein Mieter die Flächen, hängt in der Regel er aus; der Eigentümer übergibt ihm dafür den Ausweis oder eine Kopie. Bestehende Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand mit Behördennutzung benötigen einen Bedarfsausweis, sofern kein gültiger Ausweis vorliegt.

Übergang: Was noch 2026 möglich ist

Für bestehende Nichtwohngebäude ist bis 31.12.2026 grundsätzlich noch ein Verbrauchsausweis möglich. Er gilt grundsätzlich zehn Jahre und reicht für Verkauf und Vermietung. Für den Nachweis der Sanierungspflicht reicht er allein nicht; die Übergangserleichterung dort betrifft alte Bedarfsausweise (§ 41). Wer ohnehin wissen muss, wo sein Gebäude steht, ist mit dem Bedarfsausweis besser beraten.

MEIN TIPP

Prüfen Sie jetzt, welche Unterlagen vorliegen: Baupläne, Flächenaufstellungen, Datenblätter der Heizung und Lüftung. Fehlende Unterlagen sind beim Bedarfsausweis der größte Zeitfaktor.

Über 70 kW: Verbrauch automatisch erfassen

Größere Nichtwohngebäude müssen ihren Energieverbrauch künftig laufend digital erfassen und auswerten. Die Pflicht steht in **GModG § 56** und gilt schon seit dem 29. Juli 2026. Umgesetzt sein muss sie bis zum **31. Dezember 2029**. Die Schwelle liegt jetzt bei 70 kW; im alten Gebäudeenergiegesetz waren es 290 kW.

Wer betroffen ist

Nichtwohngebäude, deren Heizungsanlage, Klimaanlage oder kombinierte Heiz-, Lüftungs- oder Klimaanlage mehr als **70 kW Nennleistung** hat. Bei älteren, unsanierten Gebäuden ist das oft schon ab rund 1.000 m² beheizter Fläche der Fall: eine Gewerbehalle, ein Supermarkt, ein Hotel, ein Ärztehaus, eine Schule. Maßgeblich ist die Nennleistung auf dem Typenschild, nicht der tatsächliche Verbrauch.

Was das System können muss

- den Verbrauch aller Hauptenergieträger und Anlagen fortlaufend überwachen, aufzeichnen, auswerten und anpassen,
- die Daten über eine offene, herstellerunabhängige Schnittstelle bereitstellen,
- Zielwerte für die Energieeffizienz festlegen und Effizienzverluste erkennen,
- den Betreiber informieren, wo sich der Betrieb verbessern lässt,
- die Raumklimaqualität überwachen.

Zusätzlich verlangt § 56 eine **automatische Beleuchtungssteuerung**; sie soll in Zonen aufgeteilt sein und Belegung erkennen. Auch dafür gilt die Frist 31.12.2029.

Ausnahmen und Bußgeld

Die Pflicht entfällt insbesondere, wenn der Einbau technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist; das müssen Sie belegen können. Wer das System nicht rechtzeitig einbaut, riskiert ein Bußgeld bis 5.000 € (§ 108). Wurde in den drei Jahren vor dem 1. Januar 2027 bereits ein einfacheres System eingebaut, gilt eine längere Frist.

Klima- und Lüftungsanlagen: Inspektion

Klimaanlagen über 70 kW werden künftig grundsätzlich **alle fünf Jahre** inspiziert. **Reine Lüftungsanlagen über 70 kW** werden erstmals inspektionspflichtig; für bestehende Anlagen gelten gestaffelte Fristen für die Erstprüfung (§§ 74, 76). Für Klimaanlagen über 12 bis 70 kW bleibt es bei zehn Jahren. Eine Gebäudeautomation nach § 56 kann die Inspektion ersetzen.

MEIN TIPP

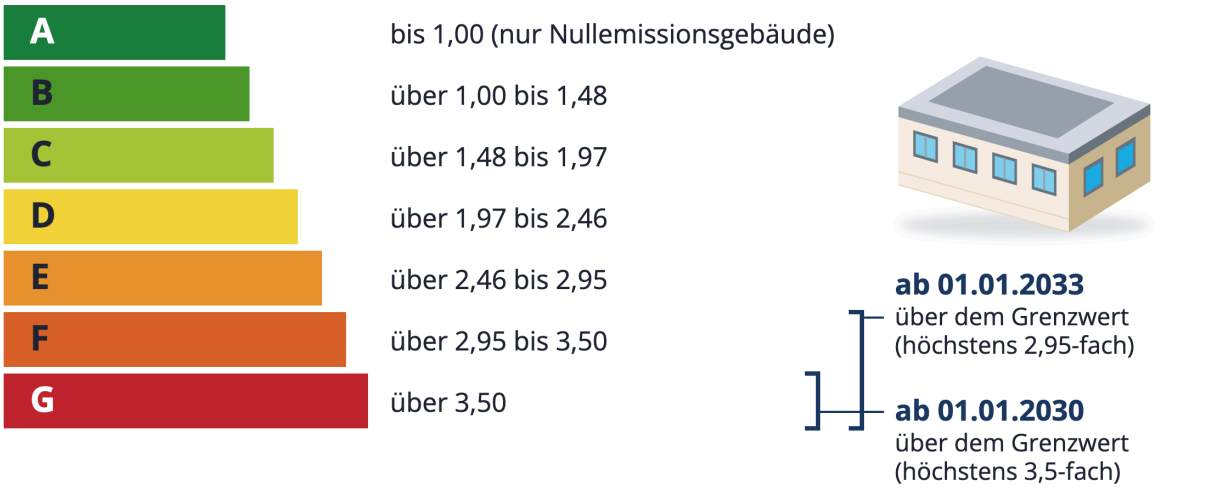
Die Gebäudeautomation ist mehr als ein Pflichtposten. Sie zeigt, wo Energie verloren geht, erspart die regelmäßige Anlageninspektion und liefert Daten, die Sie für die Sanierungspflicht ohnehin brauchen. Planen Sie sie zusammen mit der nächsten Heizungs- oder Sanierungsentscheidung.

Sanierungspflicht: Grenzwerte ab 2030 und 2033

Erstmals schreibt das Gesetz für bestehende Nichtwohngebäude einen Mindeststandard vor (**GModG § 40**, „Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude“). Die Regel gilt ab 1. Januar 2027, die Grenzwerte greifen in zwei Stufen: Ab 2030 darf der Primärenergiebedarf höchstens das 3,5-Fache eines vergleichbaren Referenzgebäudes betragen, ab 2033 höchstens das 2,95-Fache. Rechnerisch betrifft das **ab 2030 Klasse G und ab 2033 auch Klasse F**; Erfüllungsregeln und Ausnahmen bleiben unberührt.

Nichtwohngebäude: Effizienzklassen und Sanierungspflicht

Maßstab: Primärenergiebedarf im Verhältnis zum Referenzgebäude (Faktor)



Die Pflicht gilt unter anderem als erfüllt, wenn das Gebäude …
– ab 01.01.1996 errichtet wurde,
– älter ist, aber mindestens auf den Stand der Wärmeschutzverordnung 1995 gebracht wurde,
– überwiegend mit Wärmepumpe oder Biomasse beheizt wird oder
– mit Fernwärme versorgt wird.

Grafik: Christoph Engelhardt · CC BY-ND 4.0 · Stand: 10/2026 **eb-franken.de**

Berechnet wird der Bedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung und fest eingebaute Beleuchtung. Pflichtig ist der **Eigentümer**, nicht der Mieter.

Anders als bei Solarpflicht und Ladeinfrastruktur gibt es **keine Mindestgröße**: Die Regel gilt grundsätzlich für jedes bestehende Nichtwohngebäude, das nicht unter eine Ausnahme fällt.

Sanierungspflicht: Ausnahmen und Vorgehen

Wer ausgenommen ist

- Gebäude, bei denen zum Stichtag feststeht, dass sie abgerissen, aufgegeben, so umgenutzt, dass die Pflicht entfällt, oder umfassend saniert werden,
- Baudenkmäler und besonders erhaltenswerte Bausubstanz,
- Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit niedrigem Energiebedarf,
- freistehende Gebäude unter 50 m² Nutzfläche,
- Anforderungen, soweit ihre Einhaltung technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Nachweis und Bußgeld

Nachweisen müssen Sie die Einhaltung nur, wenn die zuständige Behörde danach fragt, zum Beispiel mit einem Energieausweis (§ 41). Bedarfsausweise von vor 2027 erkennt das Gesetz dafür nur unter engen Bedingungen an.

Wer die Grenzwerte überschreitet, ohne dass eine Erfüllungsregel oder Ausnahme greift, riskiert ein Bußgeld bis 5.000 € (§ 108).

> **Der einfachste Weg: Heizung umstellen**
>
> Wer sein Nichtwohngebäude überwiegend mit einer **Wärmepumpe** oder mit **Biomasse** beheizt oder es mit **Fernwärme** versorgt, erfüllt die Sanierungspflicht automatisch, ohne Berechnung (§ 40). Steht ohnehin ein Heizungstausch an, sollten Sie diesen Zusammenhang kennen.

Mein Vorschlag für das Vorgehen

1. **Bestand klären:** Baujahr, frühere Sanierungen, Heizungsart. Fällt das Gebäude unter eine der Erfüllungsregeln (gebaut ab 1996, Wärmepumpe, Biomasse, Fernwärme) oder eine Ausnahme, genügt es meist, das zu dokumentieren.
2. **Bedarf berechnen lassen:** Ein Bedarfsausweis nach neuem Recht zeigt Klasse und Abstand zum Grenzwert. Er dient zugleich als Nachweis.
3. **Maßnahmen vergleichen:** Heizungsumstellung, Dämmung von Dach und Wänden, Fenster, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung mit Steuerung. Oft genügt eine Kombination weniger Schritte.
4. **Förderung prüfen, bevor Sie Aufträge vergeben.** Ob eine Maßnahme gefördert wird, hängt vom Programm ab und davon, ob sie über die gesetzliche Pflicht hinausgeht.
5. **Zeitplan festlegen:** Planung, Förderantrag, Ausschreibung und Bau dauern bei Nichtwohngebäuden oft ein bis zwei Jahre. Für die Stufe 2030 sollten Sie 2027 beginnen.

MEIN TIPP

Denken Sie Sanierungspflicht, Gebäudeautomation (über 70 kW) und Ladeinfrastruktur zusammen. Wer Heizung, Elektroverteilung und Parkplatz in einem Zug plant, spart doppelte Baustellen und nutzt Förderprogramme besser aus.

Weitere Änderungen auf einen Blick

Solarpflicht (§ 106)

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als 250 m² Nutzfläche brauchen ab 2027 eine Solaranlage, soweit das technisch und wirtschaftlich machbar ist; für öffentliche Neubauten gilt keine Flächenschwelle. Ab 2028 gilt das auch für bestehende Nichtwohngebäude über 500 m², wenn bei Änderungen nach § 36 das gesamte Gebäude neu berechnet wird. Die Pflicht entfällt, wenn für das Gebäude Maßnahmen nach § 40 erforderlich sind. Neue Wohngebäude folgen 2030. In Bayern besteht für neue Nichtwohngebäude schon seit 2023 eine Solarpflicht nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a BayBO); es gilt jeweils die strengere Vorgabe.

Heizungsprüfung (§ 60b)

Wasserführende Heizungen, die vor Oktober 2009 eingebaut wurden und keine Wärmepumpe sind, müssen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder Nutzungseinheiten bis zum **30. September 2027** geprüft und optimiert werden. Die Frist bestand bereits; das Gesetz beschreibt jetzt genauer, was zu prüfen ist.

Prüfung von Wärmepumpen (§ 60a)

Wärmepumpen für Raumwärme und Warmwasser, die seit 2024 in Gebäuden oder Gebäudenetzen ab sechs Einheiten in Betrieb gehen, brauchen nach der ersten vollständigen Heizperiode, spätestens nach zwei Jahren, eine Betriebsprüfung. Anlagen mit Fernkontrolle oder Wartungsvertrag sind ausgenommen; alle anderen werden spätestens alle fünf Jahre erneut geprüft. Erforderliche Optimierungen sind innerhalb eines Jahres umzusetzen.

Hydraulischer Abgleich (§ 60c)

Wasserführende Heizungssysteme in Gebäuden ab sechs Einheiten sind nach dem Einbau zur Inbetriebnahme hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine **Heizlastberechnung nach DIN EN 12831** oder einem gleichwertigen Verfahren und die erforderliche Anpassung von Heizflächen und Regelung.

Ausblick Neubau

Ab 2028 ist für Neubauten über 1.000 m² Nutzfläche eine Treibhausgasbilanz über den gesamten Lebenszyklus zu erstellen, ab 2030 für alle Neubauten. Ab 2030 müssen neue Gebäude als Nullemissionsgebäude errichtet werden, unter anderem ohne fossile Verbrennung am Standort.

> **Was sich zum 1. Januar 2027 nicht ändert**
>
> Die neuen Regeln zum Heizungstausch (§§ 42 bis 46, unter anderem die schrittweise steigende Bio-Quote für neue Gas- und Ölheizungen) gelten bereits seit dem 29. Juli 2026. Die frühere 65-%-Regel ist entfallen. Zum 1. Januar 2027 ändert sich daran nichts Wesentliches.

Was das GEIG ab 2027 verlangt

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) regelt, wann Stellplätze für Elektroautos vorbereitet oder mit Ladepunkten ausgestattet werden müssen. Zum 1. Januar 2027 werden die Anforderungen deutlich angehoben, bei Neubau, bei größerer Renovierung und im Bestand von Nichtwohngebäuden.

Drei Ausbaustufen

Leitungsinfrastruktur
Leerrohre, Kabelwege und Platz für Zähler und Schutztechnik. Die Kabel kommen später.

Vorverkabelung (neu)
Kabel liegen bis zum Stellplatz. Dort gibt es einen Anschlusspunkt, an den eine Wallbox ohne weitere Elektroarbeiten angeschlossen wird.

Ladepunkt
Betriebsbereite Ladestation. Ladepunkte, die ab 2027 neu gebaut werden, müssen intelligentes Laden ermöglichen (§ 5).

Gebäude	Stellplätze	Pflicht ab 01.01.2027	§
Neues Nichtwohngebäude	mehr als 5	50 % Vorverkabelung, übrige Leitungsinfrastruktur, 1 Ladepunkt je 5 Stellplätze; Bürogebäude: 1 Ladepunkt je 2 Stellplätze	7
Nichtwohngebäude, größere Renovierung*	mehr als 5	wie beim Neubau	9
Bestehendes Nichtwohngebäude	**mehr als 20**	**1 Ladepunkt je 10 Stellplätze oder 50 % Leitungsinfrastruktur, siehe Seite 10**	**10**
Behördengebäude der öffentlichen Hand	mehr als 20	ab 01.01.2033: 50 % Vorverkabelung	10

* Größere Renovierung: Mehr als 25 % der Gebäudehülle werden saniert und die Arbeiten umfassen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur. Kostet die Ladeinfrastruktur mehr als 10 % der Renovierungskosten, entfällt die Pflicht (§ 14, bisher 7 %). Die 50 % gelten jeweils getrennt für barrierefreie und übrige Stellplätze. Bisher verlangte das GEIG beim Neubau ab mehr als sechs Stellplätzen Leitungsinfrastruktur für jeden dritten Stellplatz und einen Ladepunkt.

Übergang

Für Bauanträge und Bauanzeigen vom 18.03.2021 bis 31.12.2026 gelten beim Neubau und bei Renovierungen noch die bisherigen Regeln (§ 16). Wer die bisherige Nachrüstpflicht im Bestand zwischen 27.05.2022 und 27.05.2024 erfüllt hat, hat unter Umständen bis 1. Januar 2029 Zeit (§ 16). Die Ausführung bestätigt der Elektrobetrieb schriftlich oder elektronisch; diese Erklärung mindestens fünf Jahre aufbewahren (§ 13).

Ausnahmen und Bußgeld

Nichtwohngebäude, die einem kleinen oder mittleren Unternehmen gehören und überwiegend selbst genutzt werden, fallen nicht unter das GEIG (§ 1). Verstöße kosten bis 10.000 € (§ 15).

Mehr als 20 Stellplätze: Nachrüstpflicht ab 2027

Diese Pflicht trifft Eigentümer bestehender Nichtwohngebäude **ohne Bau- oder Sanierungsanlass**. Wer am Bürogebäude, Supermarkt, Hotel oder Gewerbebetrieb mehr als 20 Stellplätze im Gebäude oder mehr als 20 angrenzende Stellplätze hat, muss ab **1. Januar 2027** grundsätzlich nachrüsten; Ausnahmen und Übergangsregeln bleiben zu prüfen. Bisher reichte dafür ein einziger Ladepunkt.



Was als Stellplatz zählt

Stellplätze im Gebäude (Tiefgarage) und angrenzende Stellplätze. Angrenzend sind sie, wenn sie demselben Eigentümer gehören, überwiegend von den Nutzern des Gebäudes genutzt werden und auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe liegen (§ 3).

Öffentlich zugängliche Parkplätze

Alternativ genügen öffentlich zugängliche Ladepunkte mit zusammen mindestens 1,1 kW Ladeleistung je öffentlich zugänglichem Stellplatz (§ 10).

Mehrere Standorte

Die nötigen Ladepunkte dürfen auf eigene Liegenschaften gebündelt werden. Das setzt eine Planung für alle betroffenen Gebäude und Stellplätze voraus, die den Ladebedarf berücksichtigt.

Was Sie bis wann erledigen sollten

Neue Pflichten im Überblick

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

29.07.2026 GModG
- Gesetz in Kraft
- Nichtwohngebäude über 70 kW: Gebäudeautomation wird Pflicht

01.01.2027 GModG und GEIG
- Energieausweis: Pflicht auch für Baudenkmäler
- Nichtwohngebäude: nur noch Bedarfsausweis
- Neue Bezugsfläche, digitaler Energieausweis
- Sanierungspflicht für Nichtwohngebäude in Kraft (Grenzwerte ab 2030)
- Ladeinfrastruktur: Nachrüstpflicht für bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen
- Solarpflicht: neue Nichtwohngebäude über 250 m²

30.09.2027 GModG
- Heizungsprüfung für Anlagen vor 10/2009 (ab 6 Einheiten)

01.01.2028 GModG
- Ökobilanz für Neubauten über 1.000 m²
- Solarpflicht bei bestimmten Änderungen an Nichtwohngebäuden über 500 m²

31.12.2029 GModG
- Frist: Gebäudeautomation und Lichtsteuerung über 70 kW umgesetzt

01.01.2030 GModG
- Sanierungspflicht Stufe 1: Klasse G nicht mehr zulässig
- Neubauten als Nullemissionsgebäude

01.01.2033 GModG und GEIG
- Sanierungspflicht Stufe 2: Klasse F nicht mehr zulässig
- Behördengebäude: mindestens je 50 % der barrierefreien und der übrigen Stellplätze vorverkabelt

Sanierungspflicht: Es gibt Erfüllungsregeln und Ausnahmen.

Grafik: Christoph Engelhardt · CC BY-ND 4.0 · Stand: 10/2026 eb-franken.de

Checkliste für Eigentümer von Nichtwohngebäuden

- Mehr als 20 Stellplätze im Gebäude oder angrenzend? Nachrüstung 2027 prüfen und planen.
- Heizungs- oder Klimaanlage (auch kombiniert mit Lüftung) über 70 kW? Gebäudeautomation und Lichtsteuerung bis Ende 2029.
- Klima- und Lüftungsanlagen über 70 kW: Inspektionsfristen prüfen.
- Bedarfsausweis rechnen lassen: Klasse G oder F? Erfüllungsregeln und Ausnahmen klären, Handlungsbedarf für 2030 / 2033 prüfen.
- Verkauf, Vermietung oder Vertragsverlängerung geplant? Unterlagen für den Bedarfsausweis sammeln.
- Starker Publikumsverkehr? Vorhandenen Energieausweis aushängen; bei Behördennutzung Sonderregeln prüfen.

BERATUNG

Welche Pflichten betreffen Ihr Gebäude?

Ob und wann eine der neuen Pflichten greift, hängt von Nutzung, Größe, Baujahr, Technik und Stellplätzen ab. In einer Erstberatung prüfe ich die energetischen Anforderungen an Ihr Gebäude und erläutere, was zu tun ist. Für rechtliche Einzelfragen darüber hinaus empfehle ich anwaltliche Beratung. Die energetische Erstberatung kostet 250 € und wird auf einen Folgeauftrag angerechnet.

Dabei unterstütze ich Sie

- Energieausweise für Nichtwohngebäude (Bedarfsausweis), auch im Baudenkmal
- Energieberatung für Nichtwohngebäude: Sanierungspflicht, Gebäudeautomation, Fördermittel
- Heizlastberechnung und hydraulischer Abgleich

Ich bin unabhängig, verkaufe keine Produkte und bin als Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes gelistet. Sie erreichen mich in Feuchtwangen, im Landkreis Ansbach und in ganz Franken. Für Wohngebäude gibt es eine eigene Broschüre.

MEHR FRAGEN?

Christoph Engelhardt

Fritz-Präg-Weg 2, 91555 Feuchtwangen
+49 156 78 89 59 48
info@eb-franken.de

Aktuelle Fassung:
eb-franken.de/neue-pflichten-2027

Energieeffizienz Experte
für Förderprogramme des Bundes

Wichtiger Hinweis

Diese Broschüre fasst die Rechtslage nach dem Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) vereinfacht zusammen. Sie ersetzt keine Rechtsberatung; maßgeblich ist der Gesetzestext. Neue amtliche Muster für die Energieausweise und einschlägige Vollzugshinweise der Länder lagen mir bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Die Gleichsetzung der Grenzwerte der Sanierungspflicht mit den Effizienzklassen F und G ergibt sich rechnerisch aus § 40 und Anlage 10a.

Quellen

Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich vom 23.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226, Artikel 1 bis 4 und 7 (recht.bund.de) · Gebäudemodernisierungsgesetz und GEIG in der geltenden Fassung (gesetze-im-internet.de) · Gesetzentwurf BT-Drs. 21/6278 mit Begründung · Art. 44a Bayerische Bauordnung · Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Abgerufen im September und Oktober 2026.

Stand: Oktober 2026