

Bundesverband Farbe Gestaltung Bautenschutz  
Solmsstraße 4 | 60486 Frankfurt a. M.

An  
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie  
Referat IIA2  
Buero-IIA2@bmwe.bund.de

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen  
Referat BI3  
BI3@bmwsb.bund.de

Thomas Nonas  
Syndikusrechtsanwalt  
Bevollmächtigter Vertreter

[nonas@farbe.de](mailto:nonas@farbe.de)  
Tel.: +49 69 66575.321  
Fax: +49 69 66575.380

29. Januar 2026

## **Verbändeanhörung zum Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (RefE GModG-LuV, Bearbeitungsstand 05.05.2026) Stellungnahme des Bundesverbandes Farbe Gestaltung Bautenschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die mit der Verbändeanhörung gesetzte Frist von wenigen Werktagen ist für eine Reform dieser Tragweite – insbesondere für eine fundierte Bewertung des durch die Bundesregierung selbst als „vorläufig“ gekennzeichneten Änderungsbefehls Nr. 4 in Artikel 5 – sehr knapp. Wir bitten für künftige Verfahren um eine angemessene Beteiligungsfrist und behalten uns ausdrücklich vor, diese Stellungnahme im weiteren Verfahrensverlauf zu ergänzen oder zu präzisieren.

Der Bundesverband Farbe Gestaltung Bautenschutz vertritt das Maler- und Lackiererhandwerk einschließlich der Fachbetriebe für Bautenschutz, Fassadensanierung, Korrosionsschutz und Innenausbau. Unsere Mitgliedsbetriebe sind ganz überwiegend kleine und mittelständische Betriebe, die im Modernisierungsgeschehen – von der energetischen Fassadensanierung über Innendämmung, Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) bis hin zu Schimmel- und Holzschutz – unmittelbar betroffen sind. Die Heizungsmodernisierung selbst ist nicht Kerngewerk des Maler- und Lackiererhandwerks, sie ist aber im Rahmen energetischer

Sanierungen, bei der Beratung von Eigentümergemeinschaften und in Mischgewerken (z. B. Kombination Heizungstausch – Fassadendämmung – Anstrich) eng mit unseren Gewerken verbunden.

### **A. Allgemeine Würdigung des Entwurfs**

Der Entwurf verfolgt das Ziel, das Gebäudeenergierecht zu vereinfachen, technologieoffener auszugestalten und die EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie [EU] 2024/1275) bis zum 29. Mai 2026 umzusetzen. Aus Sicht des Bauhandwerks gibt es Vorhaben, die wir begrüßen, und Punkte, die uns Sorgen bereiten.

Die Streichung der §§ 71, 71b–71p sowie § 72 GEG dürfte als begrüßenswert zu betrachten sein. Die kleinteilige und in der Praxis nur schwer vermittelbare 65-Prozent-Vorgabe des sogenannten „Heizungsgesetzes“ hat zu einer erheblichen Verunsicherung bei privaten Eigentümern, Wohnungseigentümergemeinschaften und Auftraggebern unserer Betriebe geführt. Investitionen in die Gebäudehülle wurden infolge der Heizungsdebatte vielfach zurückgestellt. Die Rücknahme dieser Vorschriften und ihre Ersetzung durch ein technologieoffenes § 42 GModG schaffen Planungssicherheit; die im RefE ausgewiesene saldierte jährliche Entlastung der Wirtschaft von rund 2,3 Mrd. Euro und der Bürgerinnen und Bürger von rund 5 Mrd. Euro ist plausibel und wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Auch wenn unser Handwerk hierdurch nicht unmittelbar betroffen ist, begrüßen wir auch die Rückkehr zur Technologieoffenheit (§ 42 GModG-E). Die Wiederherstellung der Wahlfreiheit zwischen Wärmepumpe, Fernwärme, Hybridmodellen, Biomasse-, Gas- oder Ölheizung mit anwachsendem Bioanteil ist im Sinne unserer Auftraggeber. Sie erleichtert es Eigentümern, sanierungsoptimal zu entscheiden, und beugt Fehlinvestitionen vor.

Eine „gute“ Heizung im Sinne des GModG ist betriebswirtschaftlich nur dann tragfähig, wenn die Gebäudehülle den damit verbundenen niedrigen Vorlauf-temperaturen folgt. Regelungen, die Eigentümer beim Tausch der Heizung systematisch zu einer Mindestprüfung der Gebäudehülle veranlasst (z. B. über eine erweiterte Beratungspflicht in § 88 GModG-E in Verbindung mit den Empfehlungen aus dem Energieausweis) sind in unmittelbarer Form nicht enthalten. Dies sollte insoweit ergänzt werden.

Der Entwurf delegiert wesentliche Schwellenwerte (z. B. für die Renovierungsanforderungen) auf die Verordnungsebene. Für planungssichere Investitionsentscheidungen Auftraggeber unseres Handwerks sind diese Schwellen jedoch zentral. Wir halten es im Rahmen der Planungssicherheit für dringend geboten, die Verordnungsermächtigungen mit klaren Eckwerten zu versehen.

#### **Vorläufiger Änderungsbefehl Nr. 4 in Artikel 5**

Der vorläufige Änderungsbefehl Nr. 4 in Art. 5 berührt das von uns vertretene Ausbauhandwerk zwar nicht unmittelbar in seiner gewerblichen Tätigkeit, sie ist aber für die Investitionsbereitschaft unserer Auftraggeber – vor allem im vermieteten Mehrfamilienhausbestand – von erheblicher Bedeutung. Die Klarheit und Praxistauglichkeit der mietrechtlich-energiewirtschaftlichen Schnittstellen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Modernisierungsmaßnahmen – von der Heizungsanlage über die Gebäudehülle bis zur Innensanierung – in der Praxis tatsächlich durchgeführt werden.

§ 3 Abs. 1 Nr. 6 CO<sub>2</sub>KostAufG-E verpflichtet den Lieferanten von Brennstoff oder Wärme, im Falle der Belieferung eines auch zu Wohnzwecken vermieteten Gebäudes, das durch eine Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 GModG-E versorgt wird, den Preisbestandteil für den nach dieser Vorschrift verpflichtend an-

teilig zu nutzenden Brennstoff („Bio-Treppe“) gesondert auszuweisen. Hintergrund ist nach der Begründung des RefE (S. 155 f.) und nach dem Anschreiben der Verbändeanhörung das Anliegen, dass biogene Brennstoffe nicht „quersubventioniert“ werden, damit der nach § 5a CO2KostAufG-E vom Vermieter zu tragende Anteil nicht „kleingerechnet“ werden soll.

Die Norm wirkt damit zweiseitig: Sie soll einerseits die rechnerische Grundlage für die hälftige Verteilung der Mehrkosten der Bio-Treppe nach § 5a Absatz 3 Nummer 3 CO2KostAufG-E (Brennstoffanteil bis maximal 30 Prozent) liefern und andererseits zugleich sichern, dass die Heizkostenabrechnung gegenüber den Mietern nachvollziehbar bleibt.

Eine verlässliche, gesetzlich verankerte Informationspflicht der Brennstoff- bzw. Wärmelieferanten ist zur sauberen Umsetzung der hälftigen Verteilung der Bio-Mehrkosten zwingend. Ohne sie läuft § 5a Absatz 3 Nummer 3 CO2KostAufG-E leer; Vermieter könnten sonst über Mischpreise den biogenen Anteil rechnerisch nicht von der übrigen Brennstoffmenge trennen. Insoweit ist die Vorschrift im Sinne der Auftraggeber unserer Handwerksbetriebe im Mietwohnungsbau richtig konzipiert. Sie unterstützt zugleich das Vertrauen der Mieter in die Heizkostenabrechnung und damit die Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen, die unsere Mitgliedsbetriebe ausführen.

Die Anbindung an § 3 Absatz 1 CO2KostAufG ist methodisch konsistent: Dort sind bereits Pflichtangaben des Brennstofflieferanten zu Brennstoffart, Brennstoffmenge, CO<sub>2</sub>-Emissionen, CO<sub>2</sub>-Preis, Heizwert u. a. geregelt. Die zusätzliche Ausweisung eines Bio-Preisbestandteils lässt sich technisch in bestehende Rechnungs- und Lieferantenprozesse integrieren.

Allerdings bezieht sich der Wortlaut lediglich auf den „Preisbestandteil für den nach dieser Vorschrift verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoff“. Damit ist

nicht zweifelsfrei definiert, ob der Lieferant einen einheitlichen €-cent/kWh-Aufschlag für die Bio-Komponente, einen mengenanteiligen Marktpreis (z. B. nach Massebilanz) oder einen Mischpreis auszuweisen hat. Wir halten es im Hinblick auf die Transparenz und Rechtssicherheit für dringend geboten, präzise vorzugeben, auf welcher Bemessungsgrundlage der Preisbestandteil verbindlich zu bilden und auszuweisen ist.

Diese Pflicht greift zudem formal bereits bei der Belieferung jedes Gebäudes, in dem auch nur eine Wohneinheit vermietet ist. Für typische Privatvermieter, die ohnehin bereits mit den komplizierten Regularien über die Abrechnung von Nebenkosten belastet sind, verursacht die separate Ausweisung einen unverhältnismäßigen Aufwand. Als Folge würde sich hieraus ergeben, dass die Nebenkosten in diesen Fällen durch kostenpflichtige Abrechnungsdienstleister erfolgt, was zu einer erheblichen Verteuerung der Wohnkosten führen würde. Wir regen eine Bagatellschwelle an (z. B. ab  $\geq 3$  Wohneinheiten oder analog zur Schwelle in § 43 Absatz 3 GModG-E), in jedem Fall aber eine entsprechende Klarstellung für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einlieger-/Mietwohnung.

Die Begründung des Referentenentwurfs erwähnt eine „verlässliche Informationspflicht der Lieferanten gegenüber den Kunden“. Aus unserer Sicht ist es für die Beratung in Modernisierungsgesprächen entscheidend, dass der Bio-Preisbestandteil bereits *vor Vertragsabschluss* und nicht erst auf der Jahresabrechnung erkennbar ist. Wir regen an, in § 3 Absatz 1 Nummer 6 oder einem neuen Satz 2 eine *vorvertragliche* Hinweispflicht zu ergänzen, damit Eigentümer eine fundierte Entscheidung über Heizungsoptionen sowie die unsere Betriebe betreffenden flankierende Gebäudehüllen-Maßnahmen treffen können.

### **Bewertung des Regelungsstandorts**

Die ausdrückliche Bitte des Ministeriums um Stellungnahme zum Regelungsstandort verstehen wir so, dass auch die gesetzssystematische Verortung intern noch nicht abschließend bewertet ist. Wir halten die Verortung in § 3 CO<sub>2</sub>KostAufG für praktisch nachvollziehbar, dogmatisch jedoch nicht alternativlos. Bei einer Reform dieser Tragweite sollte die Frage der Verortung sorgfältig geprüft werden, weil sie unmittelbare Folgen für Auslegung, Vollzug und spätere Erweiterungen hat.

#### **a) Pro CO<sub>2</sub>KostAufG**

Die Vorschrift dient erklärtermaßen der Vorbereitung der jährlichen Heizkostenabrechnung und der Aufteilung von Kosten zwischen Mieter und Vermieter (vgl. § 5a Absatz 1 und 3 CO<sub>2</sub>KostAufG-E sowie § 7 Absatz 5 CO<sub>2</sub>KostAufG-E). Sie steht damit in unmittelbarem Sachzusammenhang zu den übrigen Pflichtangaben des Lieferanten.

Adressat ist der „Brennstoff- und Wärmelieferant“ – derselbe Adressat, der bereits die übrigen Pflichtangaben aus § 3 CO<sub>2</sub>KostAufG zu erfüllen hat. Eine Streuung über mehrere Gesetze würde Vollzugskosten und Prüfaufwand erhöhen.

#### **b) Contra CO<sub>2</sub>KostAufG**

Das CO<sub>2</sub>KostAufG ist ausweislich seines bisherigen Titels und seines § 1 Satz 1 primär ein Gesetz zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Die *Bio-Treppe* ist demgegenüber kein CO<sub>2</sub>-Kosten-Mechanismus, sondern eine *ordnungsrechtliche Beimischpflicht* nach § 43 Absatz 1 GModG-E. Der RefE selbst zieht in Artikel 5 Nummer 1 die Konsequenz und erweitert den Gesetzstitel um „die Aufteilung der Betriebskosten bei Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizungsanlage“. Damit

wird das CO<sub>2</sub>KostAufG zu einem *mietrechtlich-energierechtlichen Mischgesetz* umgebaut. Diese Erweiterung ist regelungstechnisch möglich, sie verschleiert aber die ursprüngliche Funktion des Gesetzes und erschwert die Auffindbarkeit der Norm in der späteren Anwendung.

Die Beimischpflicht selbst und ihre Nachweise sind im GModG geregelt (§ 43, § 88b GModG-E sowie § 48 Absatz 4 GEG-E). Die *Informationspflicht des Lieferanten* ist materiell ein Annex zur Beimischpflicht, nicht zur CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung. Eine systematisch reine Lösung wäre die Verankerung im GModG selbst oder – mit Bezug zur Lieferantenseite – in § 40 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), der die Pflichten von Energielieferanten in Rechnung und Preis-/Tarifgestaltung bündelt.

Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) ist das angestammte Regelwerk für die Aufteilung von Heiz- und Warmwasserkosten zwischen Vermieter und Mieter. Soweit der Bio-Preisbestandteil ausschließlich der Vorbereitung einer mietrechtlichen Abrechnung dient, wäre seine Aufnahme in die HeizkostenV (oder eine Ergänzung von § 7 HeizkostenV) systemkonform und transparent. Die parallele Pflege von HeizkostenV, CO<sub>2</sub>KostAufG, GModG und BGB führt im praktischen Vollzug zu Auslegungsproblemen, von denen die Auftraggeber unserer Handwerksbetriebe – insbesondere kleine Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften – unverhältnismäßig betroffen sind.

§ 3 CO<sub>2</sub>KostAufG ist nicht bußgeldbewehrt, während Verstöße gegen die Beimischpflicht nach § 43 GModG-E in dem Abschnitt über die Ordnungswidrigkeiten des GEG/GModG (§ 108 GEG-E i. V. m. den dortigen Zif. 4 ff.) eingeordnet sind. Dadurch entsteht ein Bruch in der Vollzugskette: Die *materielle Pflicht* ist bußgeldbewehrt, die *flankierende Informationspflicht* im Lieferverhältnis hingegen nicht. Wir bitten um Prüfung, ob die neue Nummer 6 in den Bußgeldkatalog des

CO2KostAufG (oder – systemgerecht – in den des GModG) aufgenommen werden sollte.

### **c) Conclusio**

Wir halten es für Sachgerecht, die neue Pflicht entweder vollständig in das GModG zu überführen (z. B. neuer § 43a GModG-E mit dem Titel „Informationspflicht der Lieferanten zur Bio-Treppe“) oder – wenn an der Verortung im CO2KostAufG festgehalten wird – zumindest folgende flankierende Schritte zu prüfen:

- Ausdrückliche Verknüpfung in einem zusätzlichen Verweissatz in § 43 Absatz 1 GModG-E auf die neue Nummer 6 in § 3 Absatz 1 CO2KostAufG, damit Anwender die Pflicht im GModG selbst auffinden;
- Ergänzung des Bußgeldkatalogs des CO2KostAufG (oder des GModG) um Verstöße gegen die Informationspflicht;
- Klarstellung in der Begründung, dass die Informationspflicht eine vorvertragliche Komponente einschließt;
- Schnittstellen-Prüfung zu § 40 EnWG (Stromrechnung/Gasrechnung) und zu § 7 HeizkostenV, um Doppel- und Widerspruchsregelungen auszuschließen.

### **§ 559e Absatz 2 BGB-E (Pauschale Erhaltungsaufwand)**

§ 559e Abs. 2 BGB-E unterliegt nach unserer Ansicht einem Präzisionsbedarf. Die Rücknahme der pauschalen 15-Prozent-Abrechnung des Erhaltungsaufwands beim Einbau einer Heizungsanlage nach § 43 GModG-E ist dürfte aus politischer Sicht als sachgerecht zu bewerten sein, weil sie die Investitionsentscheidung des Vermieters nicht systematisch verzerrt. Wir bitten jedoch um Klarstellung, dass die Ausnahme *nur* den heizungsspezifischen Anteil betrifft und die 15-Prozent-Pauschale auf flankierende Maßnahmen am Gebäude (Fas-

sadensanierung, WDVS, Innenputz/-anstrich) weiterhin anwendbar bleibt. Andernfalls drohen Mitnahmeeffekte zu Lasten der Mieter und ein Anreiz, energetische Sanierungsmaßnahmen zeitlich vom Heizungstausch zu trennen – was aus baufachlicher Sicht ineffizient ist.

### **§ 559f BGB-E (Mieterhöhung nach Einbau einer Wärmepumpe)**

Wir begrüßen die Kopplung der Modernisierungsmieterhöhung an eine nachgewiesene Mindest-Jahresarbeitszahl von 2,5. Die Ausnahmen für Gebäude, die nach 1996 errichtet, mindestens nach WärmeschutzVO 1994 ausgeführt, nach § 38 GModG-E saniert oder mit max. 55 °C Vorlauftemperatur betreibbar sind, sind sinnvoll und reduzieren Bürokratie.

Der „Fachunternehmer“-Begriff aus § 559f Abs. 1 Satz 4 sollte jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit – ggf. durch Verweis – auf den fachunternehmerischen Begriff der § 88, § 88b GModG-E konkretisiert werden. Für unsere Mitgliedsbetriebe ist von Bedeutung, dass Vor-Ort-Prüfungen, die im Schnittbereich zur Gebäudehülle liegen, von qualifizierten Personen mit baulicher Kompetenz erfolgen.

### **§ 5a, 5b CO2KostAufG-E (Kostenverteilung)**

Die hälftige Verteilung der Mehrkosten der Bio-Treppe bis zu einem biogenen Brennstoffanteil von 30 Prozent scheint ein gewollter und vertretbarer Kompromiss zu sein. Wir bitten gleichwohl darum, im Rahmen der Evaluierung in 2036 (§ 5c CO2KostAufG-E) auch zu untersuchen, *ob und in welchem Umfang die Verteilungswirkung des Modernisierungsverhalten privater Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften steuert*. Eine zu häufige Verschiebung der Kostenlast in Richtung Vermieter könnte zur Verzögerung von begleitenden energetischen Maßnahmen am Gebäude führen.

**Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude (§ 38 GModG-E i. V. m.  
EU-RL 2024/1275)**

Aus Sicht unserer Branche sind die EU-vorgegebenen Schwellenwerte (16 Prozent bis 2030, 26 Prozent bis 2033) eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Auftraggeber des öffentlichen und privaten Nichtwohngebäudebestands die längst fälligen Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich umsetzen. Wir regen hierbei an, den Fachunternehmernachweis nach § 88b GModG-E digital zu ermöglichen und zudem für KMU-Auftraggeber niedrigschwellige Beratungsangebote vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Nonas  
Syndikusrechtsanwalt

**BUNDESVERBAND FARBE GESTALTUNG BAUTENSCHUTZ**