

# Rundumsicht zum Thema Bau- und Architektenrecht am 23.04.2026

---

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co.KG

# Update Baurecht

---

Dr. Tanja Potschies



# Gliederung

---

- A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo
  - I. Stand der Dinge
  - II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
  - III. Vorkaufsrechte
  - IV. Update „Bauturbo“
  
- B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG
  - I. Heizungen
  - II. Bauen und Sanieren
  
- C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung
  - I. Förderung „Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern
  - II. Zukunft der Ladesäulenerrichtung – EPBD

# A. BauGB-Novelle 2026

---



A. BauGB-Novelle 2026

SOZIELLO



## I. Stand der Dinge

SOZIELLO



# I. Stand der Dinge

## A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

## B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

## C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

- Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Stand: 01.04.2026
- Expertenanhörung läuft
- Ziel: Kabinettsbeschluss wird noch vor der Sommerpause „angestrebt“
- Abrufbar unter:  
[https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade-entwurf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade-entwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

→ Noch Änderungen möglich und zu erwarten

→ Erster Überblick, in welche Richtung es gehen kann



# BauGB-Novelle 2026

---

## II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen



# II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen

## 1. Ziele

- A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo
  - I. Stand der Dinge
  - II. **Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen**
  - III. Vorkaufsrechte
  - IV. Update „Bauturbo“
  
- B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG
  - I. Heizungen
  - II. Bauen und Sanieren
  
- C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung
  - I. Förderung
  - II. Zukunft – EPBD

### Ziele

- Beschleunigung der Bauleitplanung
- Verschlinkung der Prozesse
- Digitalisierung
- Rechtssicherheit bei der Durchführung von Bauleitplanung
- Erhöhung der Effizienz der Planungsprozesse
- Gesetzesbegründung:  
„Bürgerinnen und Bürger erwarten zu Recht einen leistungsfähigen Staat, der notwendige planungsrechtliche Entscheidungen verlässlich, transparent und in angemessener Zeit trifft“



# II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen

## 2. Verfahren (1)

- A. BauGB-Novelle 2026 + Baturbo
  - I. Stand der Dinge
  - II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
  - III. Vorkaufsrechte
  - IV. Update „Baturbo“
- B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG
  - I. Heizungen
  - II. Bauen und Sanieren
- C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung
  - I. Förderung
  - II. Zukunft – EPBD

### Frühzeitige Beteiligung - Änderungen

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung optional
  - Entscheidung der Gemeinde
  - zweistufiges Verfahren nicht mehr zwingend



Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Behörden bleibt zwingend !

- Stellungnahmefrist:
  - 30 Tage (nicht mehr „mindestens“)
  - Verlängerung aus „wichtigem Grund“ möglich



# II. Einzelne Neuerungen

## 2. Verfahren (2)

- A. BauGB-Novelle 2026 + Baurturbo
  - I. Stand der Dinge
  - II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
  - III. Vorkaufsrechte
  - IV. Update „Baurturbo“
  
- B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG
  - I. Heizungen
  - II. Bauen und Sanieren
  
- C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung
  - I. Förderung
  - II. Zukunft – EPBD

### Digitalisierung

- Bekanntmachungen etc.: nur noch im Internet
- Stellungnahmen: Einreichung digital

### „Absolute“ Frist für das Verfahren

- 2 Jahre ab Aufstellungsbeschluss Abschluss des Verfahrens
  - Soll-Vorschrift
  - Kein Anspruch auf Einhaltung der Frist



## II. Einzelne Neuerungen

### 3. Inhaltliche Änderungen Bebauungsplanaufstellung

#### A. BauGB-Novelle 2026 + Baurturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Baurturbo“

#### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

#### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

#### Abwägungsbelange

- Priorisierung Wohnungsbau - Entscheidung der Gemeinde

#### Weitere Änderungen

- Erweiterung „beschleunigtes Verfahren“ (unter 30.000 qm statt 20.000 qm)
- Umweltgutachten: 5 Jahre gültig
- Lebensmitteleinzelhandel: Erleichterungen bei Verkaufsflächen
- Anpassungen BauNVO: mehr Nutzungsmix möglich



## III. Vorkaufsrecht

SOZIELLO



# III. Vorkaufsrechte

## „Share-Deal“ - Erwerbsrecht

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

## „Erwerbsrecht“, §28a BauGB

- Voraussetzungen:
  - Gemeindliche Satzung erforderlich
  - Erstmalige Einbringung Grundstück in Gesellschaft
  - Vorkaufsrecht aus §§24, 25 BauGB besteht
- Nicht für betriebsnotwendige Grundstücke
- „Kaufpreis“: Mindestens Verkehrswert

**Ziel:** Die spätere Möglichkeit beschränken,  
Vorkaufsrechte durch Share-Deals umzugehen



# BauGB-Novelle 2026

---

IV. Update „Bauturbo“



# IV. Update „Bauturbo“

## 1. Überblick

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

- In Kraft seit Oktober 2025
- Erleichterungen bei der Baurechtsschaffung zu Gunsten Wohnraum
- Erweiterungen der Befreiungsmöglichkeiten §31 BauGB, beim Einfügen, §34 BauGB + §246e BauGB (Verzicht auf Bebauungsplan)
- Baugenehmigung erforderlich
- Abstufung: Erst „normale“ Befreiungsmöglichkeiten zu prüfen
- Bauaufsicht prüft „wie immer“ alle anderen Voraussetzungen (z.B. Vereinbarkeit mit den öff. Belangen; Brandschutz,...)
  - weitere Voraussetzungen nicht gegeben: Ablehnung trotz Zustimmung der Gemeinde!
- Voraussetzung: Zustimmung der Gemeinde
  - zwingend → nicht ersetzbar → Ablehnung Bauantrag



# IV. Update „Bauturbo“

## 2. Umsetzung und Empfehlung

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

Umsetzung der „Zustimmung“ in den Kommunen: völlig unterschiedlich

Empfehlung: Vorabstimmung entscheidend

- Kommunen:
  - Zustimmungsbereitschaft? Grundsatzbeschluss?
  - Städtebaulicher Vertrag erforderlich?
- Bauaufsicht (LRA):
  - Umweltprüfung erforderlich?
  - Öffentliche Belange betroffen?
- Prüfen (lassen), welche „Abweichungs- bzw. Befreiungsmöglichkeiten“ im konkreten Fall genutzt werden soll



## B. Gebäudemodernisierungsgesetz - GMG



# B. Gebäudemodernisierungsgesetz - GMG

## I. Heizungen

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

### Aktueller Stand im GEG:

- „65% Pflicht“ für erneuerbare Energien bei Wärmeversorgung für alle Bauten (§71 GEG)
- Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizung (§72 GEG)



### Verkündeter Stand im kommenden GMG:

- ✘ Abschaffung §§71, 72 GEG (65%-Pflicht und Betriebsverbot)
- ✔ Stufenweise Anforderung an CO<sub>2</sub>-neutralem Brennstoff „nur“ bei Gas- und Ölheizungen, erst 10% ab 1.1.2029 (sog. „Bio-Treppe“)



# II. Gebäudemodernisierungsgesetz - GMG

## II. Bau und Sanierung

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

## Verkündeter Stand im kommenden GMG:

- Pflicht, Nullemissionsgebäude zu erstellen:
  - Ab 1.1.2028: alle neuen öffentlichen Nichtwohngebäude
  - Ab 1.1.2030: alle neuen Gebäude



Energieausweise und Effizienzklassen sollen neu gefasst werden: nach der Umsetzung auf Aktualität der Vorlagen achten !



### III. E-Ladesäulen – GEIG und Förderungen

SOZIELLO



# III. E-Ladesäulen – GEIG und Förderung

## 1. Förderung „Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern“(1)

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“


### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG


- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

### Antragsberechtigte:

- 
- Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und deren Wohnungseigentümer:innen
  - Privateigentümer:innen von Mehrparteienhäuser (mind. 3 Einheiten)
  - Eigentümer:innen von Stellplätzen
  - Kleine und mittlere Unternehmen (KMU)
- Antrag bis 10.11.2026 möglich

- 
- Unternehmen mit größerem Wohnbestand: wettbewerbliches Verfahren
- Antrag bis 15.08.2026 möglich



# III. E-Ladesäulen – GEIG und Förderung

## 1. Förderung „Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern“ (2)

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

### Wesentliche Voraussetzungen:

- Mindestens 6 (wohnbezogene) Stellplätze stehen zur Verfügung
- Stellplätze
  - (1) ausschließlich von Bewohner:innen des Mehrparteienhauses genutzt,
  - (2) nicht von Gewerblichen genutzt und
  - (3) nicht öffentlich betrieben
- Strom muss aus erneuerbaren Energien stammen
- Antrag wird vor Beginn des Vorhabens gestellt
- Es besteht keine Pflicht zur Nachrüstung gem. GEIG (Bauantrag vor dem 24.03.2021)
- Es besteht für dieselben Kosten keine doppelte Förderung



# III. E-Ladesäulen – GEIG und Förderung

## 1. Förderung „Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern“ (3)

### A. BauGB-Novelle 2026 + Bauturbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Bauturbo“




### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

### Betroffene Leistungen:

-  Vorverkabelung und Netzanschluss
-  Ladepunkte in Verbindung mit Vorverkabelung
-  Technische Ausrüstung

### Förderbetrag pro Stellplatz:

- 1.300 €, wenn nur die Vorverkabelung erfolgt
- 1.500 €, wenn zusätzlich ein Ladepunkt installiert wird
- 2.000 €, wenn ein bidirektionaler Ladepunkt (Strom laden und auch zurück ins Hausnetz speisen) installiert wird.
- Maximale Förderung von 30 Mio. € pro Unternehmen.
- Gesamtvolumen von 500 Mio. €.



# III. E-Ladesäulen – GEIG und Förderung

## 2. Zukunft der Ladesäulenerrichtung – EPBD

### A. BauGB-Novelle 2026 + Baurbo

- I. Stand der Dinge
- II. Bebauungsplan - Einzelne Neuerungen
- III. Vorkaufsrechte
- IV. Update „Baurbo“

### B. Gebäudemodernisierungsgesetz – GMG

- I. Heizungen
- II. Bauen und Sanieren

### C. E-Ladesäulen - GEIG und Förderung

- I. Förderung
- II. Zukunft – EPBD

### Aktuelle Pflichten:

- Bei Neubauten (§§ 6, 7 GEIG):
  - „nur“ Leitungsinfrastruktur zu errichten
  - 1 Ladepunkt ab 6 Stellplätze nur für Nichtwohngebäude.
- Bei bestehenden Gebäuden (§§ 8, 9, 10 GEIG):
  - „nur“ Leitungsinfrastrukturen ggf. zu errichten,
  - 1 Ladepunkt ab 10 und ab 20 Stellplätze nur für Nichtwohngebäude.



Umsetzungsfrist der EPBD-Richtlinie am 29.05.2026:  
Verschärfte Pflichten sind für alle Gebäude einzurechnen,  
jedoch noch kein Umsetzungsentwurf vorhanden.



## SOZELIO – TEAM

SOZELIO

# Team

## Gesellschaftsrecht

---



Florian Aulbach

Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



Ayşe Yıldırım

Rechtsanwältin

# Team Immobilienrecht

---



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

# Team

## Öffentliches Recht / Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –  
Fachanwältin  
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht und  
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-  
Projektentwickler (EIPOS) -  
Schlichter für Baustreitigkeiten



## SAVE THE DATE

### TRANSFORMATION DER GEWERBE- UND HANDELSIMMOBILIEN: CHANCEN UND RECHTLICHE PERSPEKTIVEN

Am: Donnerstag, 02. Juli 2026, 18:00 bis ca. 21:30 Uhr

Veranstaltungsort: SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG,  
Business Tower Nürnberg, 31. Etage, Ostendstr. 100, Nürnberg

#### Ihre Referentinnen:



**Laura Wimmer**  
Senior Consultant  
BBE  
Handelsberatung  
GmbH



**Clarissa Dahms**  
Rechtsanwältin  
SOZELIO  
Rechtsanwälte  
GmbH & Co. KG

#### Im Panel:



**Markus Wortruba**  
Mitglied der  
Geschäftsleitung  
BBE  
Handelsberatung  
GmbH



**Dr. Tanja Potschies**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für  
Verwaltungsrecht  
SOZELIO  
Rechtsanwälte  
GmbH & Co. KG

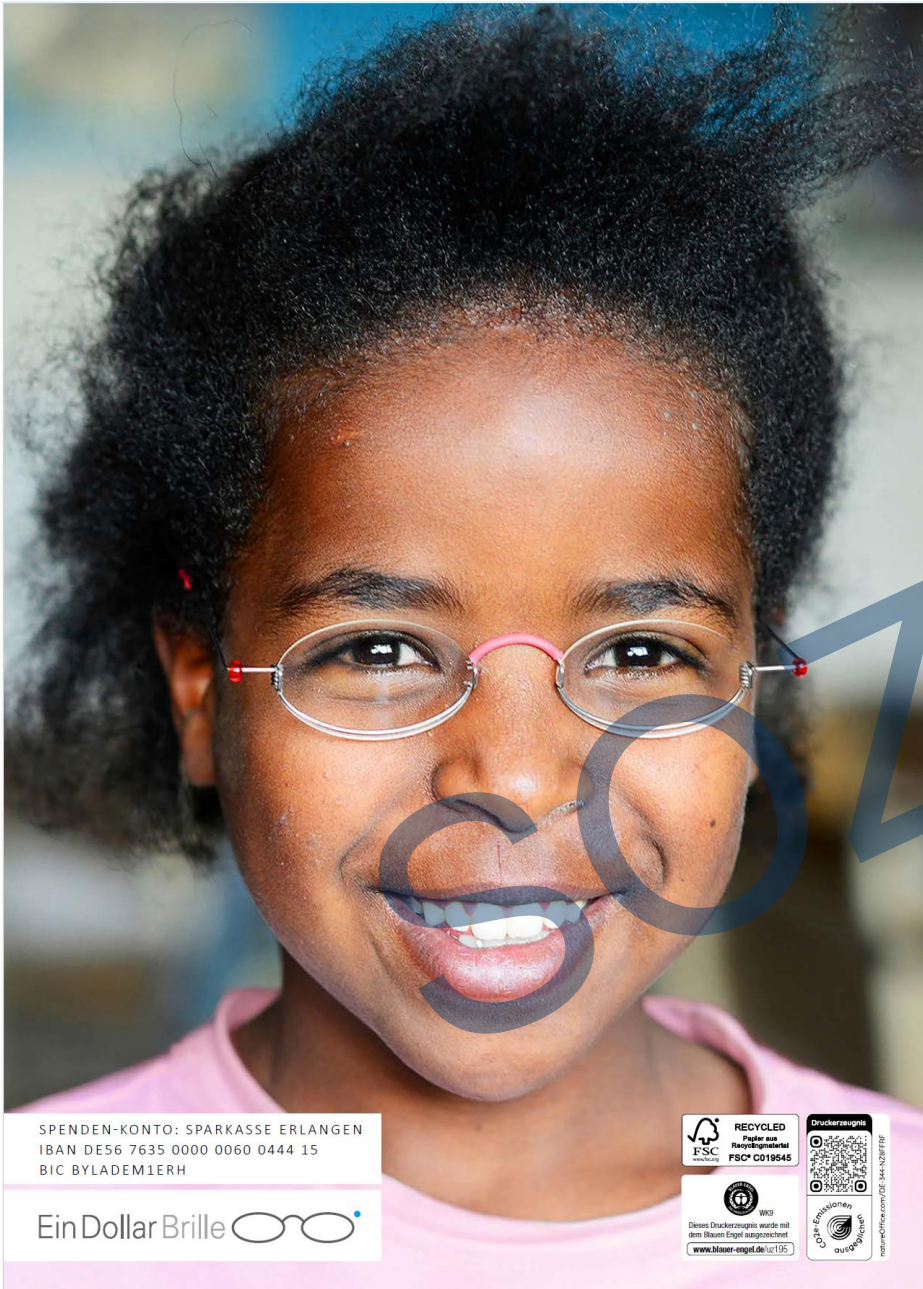


**Susanne Klaußner**  
Geschäftsführende  
Gesellschafterin  
Deutsche  
Investment Retail  
GmbH



**Dr. Sebastian Greim**  
Geschäftsführer  
ECKPFEILER  
Immobilien Gruppe  
GmbH

[Zur kostenfreien Anmeldung](#)



SPENDEN-KONTO: SPARKASSE ERLANGEN  
 IBAN DE56 7635 0000 0060 0444 15  
 BIC BYLADEM1ERH

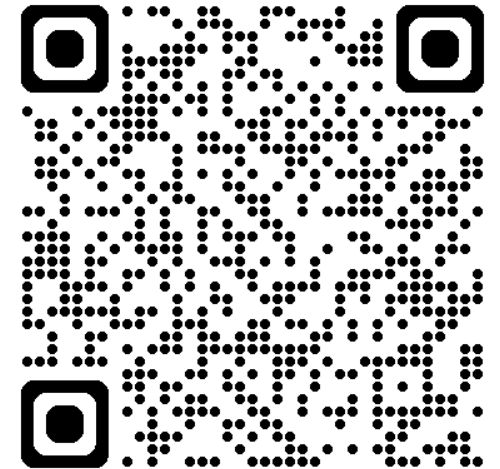
EinDollarBrille 

RECYCLED  
 FSC  
 Papier aus  
 Recyclingmaterial  
 FSC® C019545

Druckereignis  
  
 www.maser-ensjet.de/195

100% Engagement  
 aus  


WIP  
 Dieses Druckereignis wurde mit  
 dem Bauen Engel ausgezeichnet  
 www.maser-ensjet.de/195



Jetzt spenden und  
 Zukunft schenken |  
 EinDollarBrille e.V.