

Luther.

Digitalisierung, Automation und KI in der Gebäudeenergietechnik – rechtlicher Rahmen und Regelungsbedarf

Anna-Laura Mahnecke & Dr. Henrik Fischer | 4. Juni 2026 | EGT 2026

Auf den Punkt. Luther.

Luther steht für Expertise und Hingabe. Mit Begeisterung für unseren Beruf und die Sache erarbeiten wir präzise Antworten auf Ihre Fragen. Wir liefern unseren Mandanten die beste Lösung. Nicht zu viel und nicht zu wenig – immer auf den Punkt.

Wir wissen um die Wichtigkeit des effizienten Ressourceneinsatzes und um die Priorität einer tragfähigen und vorausschauenden Planung. Daher behalten wir die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen unserer Beratung stets im Blick. Das gilt sowohl in der streitigen Auseinandersetzung als auch bei der Gestaltungsberatung.



**Rechtsanwälte
und Steuerberater**

420



Standorte

21



**Langjährige Verbindungen
zu Wirtschaftskanzleien
weltweit**



**Büros an internationalen
Finanzplätzen und
Investitionsstandorten**

Unsere Beratungsfelder

Arbeitsrecht	Außenwirtschaftsrecht	Capital Markets, Banking & Finance	Complex Disputes	Compliance & Internal Investigations	Corporate/M&A	Datenschutzrecht
Energierrecht	ESG – Environmental Social Governance	Financial Services Investment Funds & Alternative Investments	Gewerblicher Rechtsschutz & Urheberrecht	Handels- & Vertriebsrecht, Produkthaftung/ Product Compliance	Immobilien- & Baurecht	IT-Recht
Kartellrecht	Media & Entertainment	Notarielle Beratung	Restrukturierung & Insolvenz	Staat, Verwaltung, Öffentliche Unternehmen	Start-ups & Venture Capital	Steuerrecht
Subventions- & Beihilferecht	Telekommunikationsrecht	Umwelt, Planung, Regulierung	Vergaberecht	Versicherungsrecht	Wirtschafts- & Steuerstrafrecht	

Energieeffizienz

Klimaneutrale
Heizungen

Produktion von EE

Integration in das
Stromnetz

Graue Energie und
Baustoffwieder-
verwendung

Umgang mit Wasser

Grünflächen-
versorgung

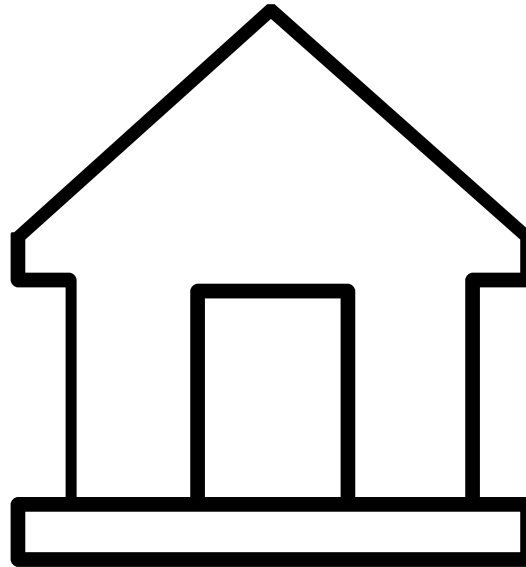
Parkplätze / E-Auto
Ladesäulen

Bezahlbare Mieten

Sozialer
Wohnungsbau

Barrierefreiheit

Rendite



1

Pflicht zur Digitalisierung, Automation und Einsatz von KI im Gebäudesektor

Gebäudebezogene Regelungen für den Einsatz von KI?

- Verpflichtung zur Ausrüstung eines Gebäudes mit einem System für Gebäudeautomatisierung- und Steuerung in bestimmten Gebäuden, aber keine Pflicht zur Verwendung von KI (§ 71a GEG)
- Einsatz von KI wird auch in EU-Gebäuderichtlinie 2024 nicht ausdrücklich erwähnt
- Keine KI-Pflicht, aber bundesweite Förderung von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR), Gebäudeautomation, Energiemanagementsysteme im Rahmen der BGE-Förderung



2

Rechtliche Anforderungen an die Digitalisierung, Automation und den Einsatz von KI

Einschlägige Rechtsbereiche

Digitalisierung

Definition: Analoges in digitale Daten/Prozesse überführen; Basis für eine datenbasierte Wirtschaft

Regelungsbedarf:

Dateneigentum/Datenzugang, Haftung, IT-Sicherheit

Einschlägige Vorschriften: BGB, DSGVO, BDSG, Data Act, BSIG

Automation

Definition: Deterministische regelbasierte Steuerung, die nach dem „if-then“-Schema

Regelungsbedarf:

Produkthaftung, Organisations- und Sorgfaltspflichten

Einschlägige Vorschriften:

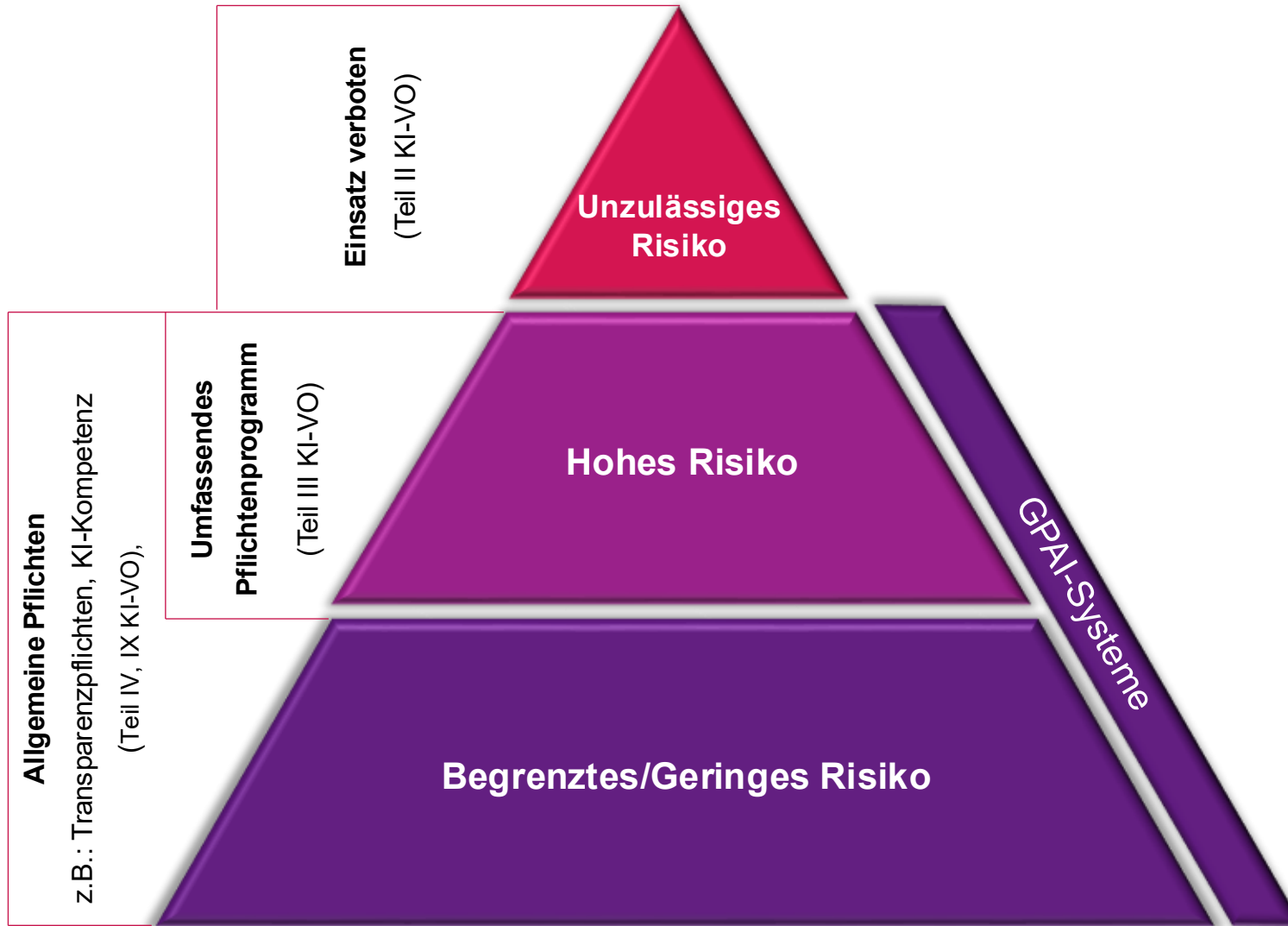
ProdHaftG, Cyber Resilience Act, §§ 823 ff. BGB, § 93 AktG

Einsatz von KI

Definition (Art. 3 Nr. 1 KI-VO): ein maschinengestütztes teils autonomes lernendes System, das Schlussfolgerungen trifft, die über die bloße Datenverarbeitung hinausgehen

Regelungsbedarf: Haftung, Produkthaftung, Datenschutz, Transparenz, Ethik

Einschlägige Vorschriften: DSGVO, ProdHaftG, KI-Verordnung



Achtung: Nach **Annex III KI-VO** fallen KI-Systeme, die als Sicherheitskomponenten in kritischen Infrastrukturen eingesetzt werden, in die Hochrisiko-Klasse.

→ Nicht einzelne Wohngebäude

Aber: Strenge Compliance Pflichten, wenn KI zur Steuerung eines Quartiersnetz oder virtuellen Kraftwerks eingesetzt wird!

Beispiel für Hochrisiko-Systeme: Systeme, deren Versagen eine Gefahr für Gesundheit oder Leben von Personen darstellen, wie **Steuerung von Großkälteanlagen in Krankenhäusern** oder **Druckregelung in Fernwärmestationen**.



DSGVO (BDSG)

- **Regelungsbedarf für Personenbezug** von Smart-Meter-Daten oder Sensordaten, aufgrund datenschutzrechtlicher Sensibilität
- **Prüfung der eigenen Rolle und Abgrenzung der Verantwortlichkeit** zwischen Vermieter (Verantwortlicher) und Cloud- bzw. PropTech-Anbieter (Auftragsverarbeiter, Art. 28 DSGVO)
 - Klare vertragliche Regelungen zwischen Vermieter und Anbieter erforderlich
 - Keine Auftragsverarbeitung: Eigene oder ggfs. gemeinsame Verantwortlichkeit (Art. 26 DSGVO)
- Hinreichende **Information des Mieters** über die Datenverarbeitung
 - Konkret
 - Verständlich
 - Zweckbezogen



Data-Act

- **Ziel:** Fairer Datenzugang, faire Datennutzung und fairer Wettbewerb durch Datenzugang
- **Regelungsbedarf für Datenzugangsrechte**
 - Gebäudetechnik: Pflicht der Hersteller z.B. von Wärmepumpen, zur Konzipierung der Geräte in einer Weise, dass die im Betrieb generierten Daten zugänglich gemacht werden können
 - To Do: Prüfung vertraglicher Gestaltungen mit Herstellern
- **Schnittstelle zur DSGVO:** Data Act gewährt Datenzugang, hebt aber den Datenschutz nicht aus – Vorrang des Schutzes personenbezogener Daten
 - **Achtung:** Keine Verarbeitung personenbezogener Daten ohne Rechtsgrundlage

3

Anwendung an drei Beispielen



Prädiktive HLK-Steuerung

- **Mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten**
 - Haftungsfragen für Fehlprognosen und daraus entstehende Frost-Erhitzungsschäden
- **Produkthaftung/Herstellerhaftung**
 - Wer haftet? Hersteller? Gebäudeeigentümer?
 - Beschaffenheitsvereinbarungen zur Verminderung von Haftungsrisiken zwischen Bauunternehmen und Bauherr?
- **Datenbereitstellungspflicht aus dem Data Act**
 - Beispiele: Wasserdruck im Heizkreis, Luftwerte, Fehler- und Störungscodes
 - Wie: Strukturiertes, gängiges und maschinenlesbaren Format (wie JSON oder CSV); Soweit technisch machbar in Echtzeit

Verbrauchsoptimierung

- **Mietrecht**
 - Smart-Home/Smart-Building Klauseln
 - Nutzung verpflichtend oder freiwillig?
 - Auswirkungen der Nutzung von KI auf Gebrauchstauglichkeit der Mietsache
- **Arbeitsrecht**
 - Unzulässige Mitarbeiterüberwachung? Arbeitsvertragliche Regelungen erforderlich ?
- **Datenschutzrecht**
 - Grundlage für Verarbeitung personenbezogener Daten
 - Spannungsverhältnis zum Grundsatz der Datenminimierung (Art. 5 DSGVO)
- **Haftungsrecht**
 - Wer haftet für fehlerhafte Empfehlung?
- **Compliance (AI-Act)**
 - Transparenzpflichten bzgl. Einsatz von KI



KI-basiertes Lastmanagement, § 14 a EnWG

- **Dynamisches Agieren:** Laststeuerung durch Fusion interner Sensordaten mit externen Faktoren (Wetterprognosen, Börsenstrompreise)
- **Präventive Optimierung:** Automatisierte Verschiebung von Lasten (Load Shifting) zur Vermeidung teurer Leistungsspitzen (Peak Shaving)
- **Systemintegration:** Intelligente Kopplung von E-Mobilität, Wärmepumpen und Batteriespeicherung zur Eigenverbrauchsmaximierung





KI-basiertes Lastmanagement

- **Compliance mit Vorgaben der BNetzA**
- Spannungsverhältnis zwischen wirtschaftlicher KI-Optimierung durch Verbraucher und Steuerungszugriffen des Netzbetreibers
- **Haftungsfragen und Governance**
 - Haftung für Schäden bei Endkunden
 - Regressansprüche zwischen Netzbetreiber, EMS-Betreiber und KI- Hersteller
 - Notwendigkeit von Haftungsgrenzen und Service Levels in Verträgen zwischen Gebäudeeigentümern, den KI- Herstellern und ggf. dem Facility Management
- **Datenschutz- und Sicherheitsrisiken**
 - Umgang mit sensiblem Verbrauch („Gläsernes Nutzerverhalten“)
 - Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten



Dr. Henrik Fischer
Rechtsanwalt

Leipzig

T +49 341 5299 12 616

henrik.fischer@luther-lawfirm.com

Ihre Fragen



Anna-Laura Mahnecke
Rechtsanwältin

Berlin

T +49 30 52133 25988

anna-laura.mahnecke@luther-lawfirm.com

Die Angaben in dieser Präsentation sind ausschließlich für die genannte Veranstaltung bestimmt. Die Überlassung der Präsentation erfolgt nur für den internen Gebrauch des Empfängers. Die hier zusammengestellten Texte und Grafiken dienen allein der Darstellung im Rahmen dieser Veranstaltung und dokumentieren die Thematik ggf. nicht vollständig.

Die Präsentation stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar und wir haften daher nicht für den Inhalt. Diese erfolgt individuell unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auf der Grundlage unserer Mandatsvereinbarung. Die Verteilung, Zitierung und Vervielfältigung – auch auszugsweise – des Inhalts zum Zwecke der Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Absprache gestattet.

Luther.

Bangkok, Berlin, Brüssel, Delhi-Gurugram, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Hamburg, Hannover, Ho-Chi-Minh-Stadt, Jakarta, Köln, Kuala Lumpur, Leipzig, London, Luxemburg, München, Shanghai, Singapur, Stuttgart, Yangon

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.luther-lawfirm.com

www.luther-services.com