Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Anforderungen an eine gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Nick Kockler
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Rechtsanwalt

Grundlagen

Leitungsinfrastruktur, Ladeinfrastruktur und Ladepunkte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Leitungsinfrastruktur

Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst

- eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen

  Umsetzung durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen

- den erforderlichen Raum für den Zählerplatz,
- den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und
- die erforderlichen Schutzelemente

- **nicht erforderlich**: Verlegung von Stromleitungen

Leitungsinfrastruktur, Ladeinfrastruktur und Ladepunkte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Ladepunkte

= Einrichtungen, die zum Aufladen von Elektromobilen geeignet und bestimmt sind und an denen zur gleichen Zeit nur ein Elektromobil aufgeladen werden kann.

- Weitere Anforderungen werden im GEIG nicht normiert
  → richten sich nach den Vorgaben der Ladesäulenverordnung (LSV) vom 09.03.2016

Ladeinfrastruktur

= die Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, einschließlich Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, <u>die zur Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität notwendig sind</u>

Zu berücksichtigende Stellplätze

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Stellplätze innerhalb des Gebäudes**

  z.B. in einer Tiefgarage

- **An das Gebäude angrenzende Stellplätze (§ 3)**
  - liegen vor, wenn der Parkplatz, auf dem sich die Stellplätze befinden,
    1. denselben Eigentümer wie das Gebäude hat,
    2. überwiegend von den Bewohnern oder Nutzern des Gebäudes genutzt wird und
    3. eine unmittelbare physische oder technische Verbindung zum Gebäude oder zu einem Gebäudeteil aufweist.

Unterscheidung nach dem Gebäudetypus

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wohngebäude

= Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen

Nichtwohngebäude

gemischt genutzte Gebäude

Unterscheidung nach dem Gebäudezustand

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Neuerrichtung

→ Abschnitt 3 (§ § 6, 7 GEIG)

Bestand

→ Abschnitt 4 (§ § 8 – 10 GEIG)

Errichtung von Gebäuden

Errichtung von Gebäuden

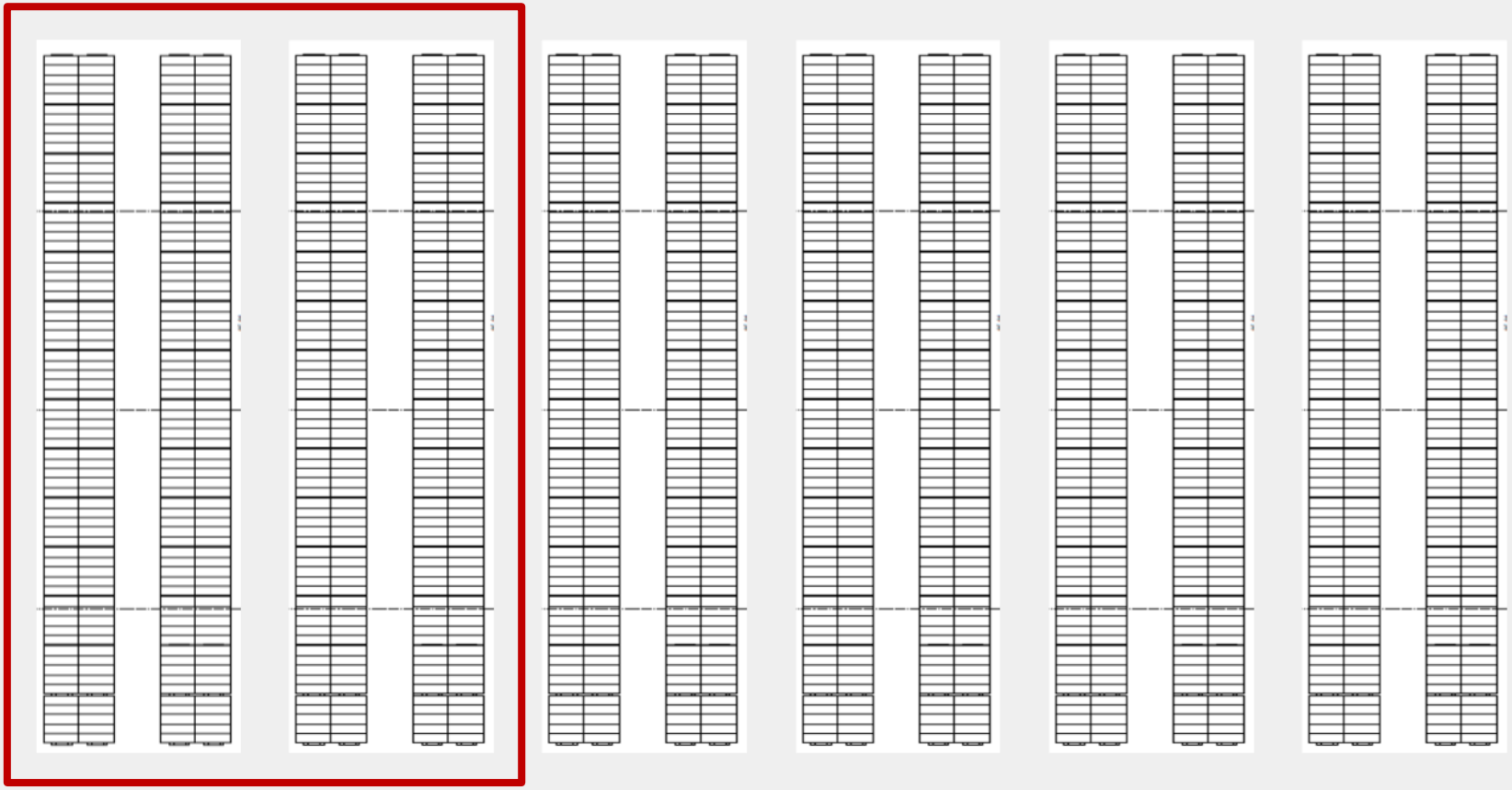
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

	Wohngebäude		Nichtwohngebäude	
Stellplatzzahl	bis zu 5 Stellplätze	mehr als 5 Stellplätze	bis zu 6 Stellplätze	mehr als 6 Stellplätze
	↓	↓	↓	↓
Anforderungen nach GEIG	keine	jeder Stellplatz **Leitungsinfrastruktur**	keine	(mind.) jeder dritte Stellplatz **Leitungsinfrastruktur** **(mind.) 1 Ladepunkt**

Errichtung von Gebäuden
hier: Zulässige Anordnung der Leitungsinfrastruktur

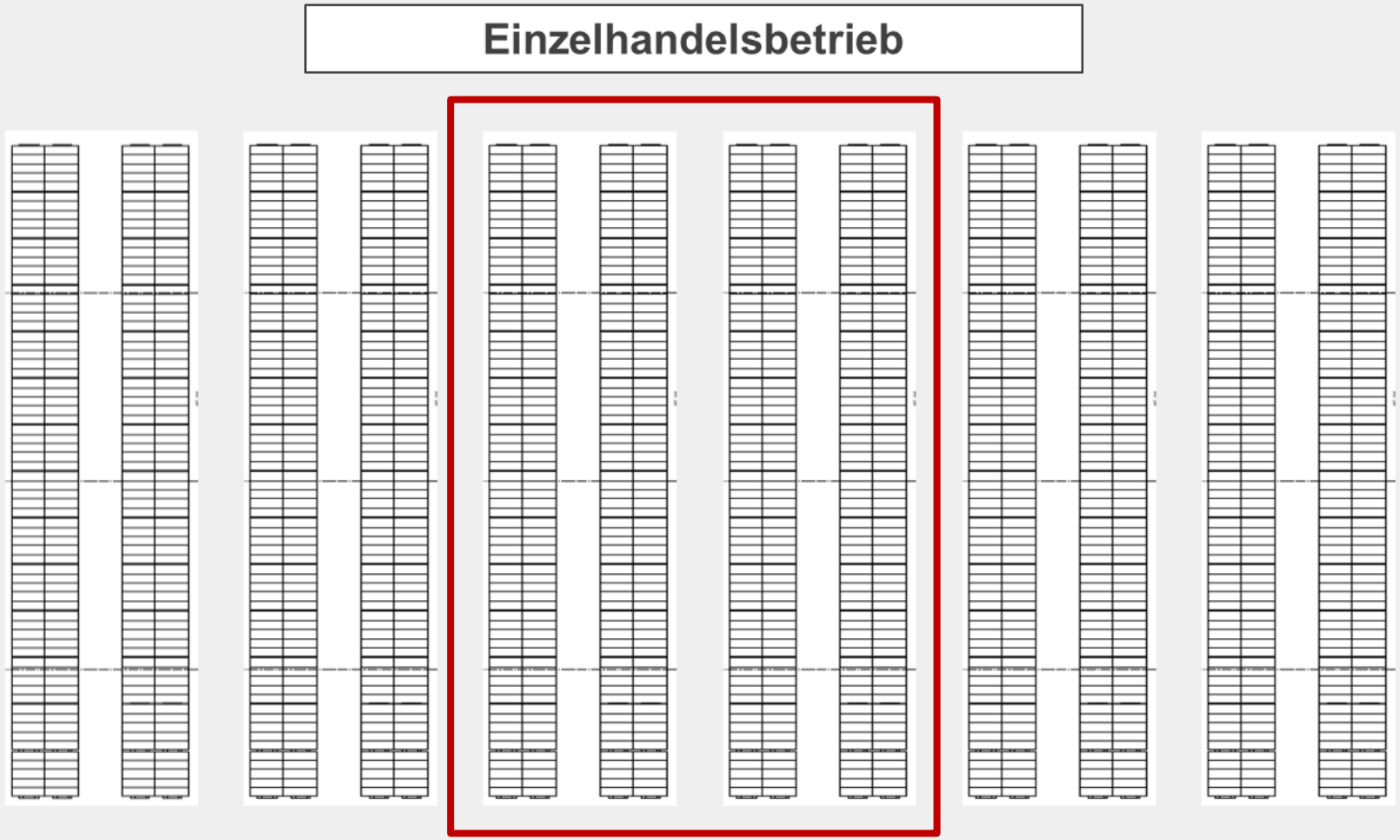
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einzelhandelsbetrieb



Errichtung von Gebäuden
hier: Zulässige Anordnung der Leitungsinfrastruktur

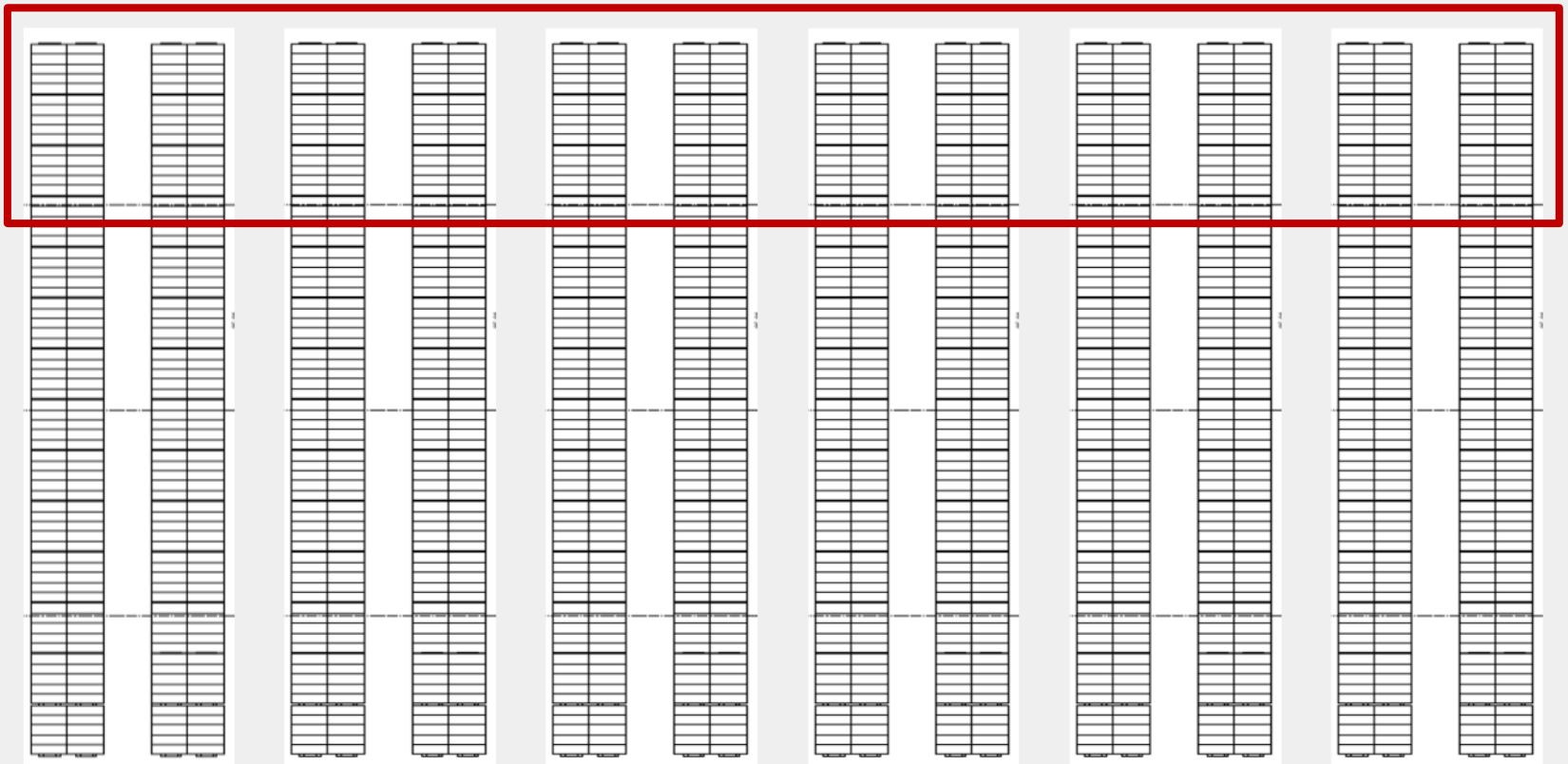
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Errichtung von Gebäuden
hier: Zulässige Anordnung der Leitungsinfrastruktur

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einzelhandelsbetrieb



Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Was sind „bestehende Gebäude“?**

  Hintergrund:

  § 16 GEIG (Übergangsvorschriften) regelt, dass *„die Vorschriften dieses Gesetzes […] nicht anzuwenden [sind] auf Vorhaben, für welche die Bauantragstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige [bzw. der Beginn der Bauausführung] vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist.“*

- **Inkrafttreten = Stichtag:** 25.03.2021

Bestehende Gebäude
hier: größere Renovierungen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

	Wohngebäude		Nichtwohngebäude	
Stellplatzzahl	bis zu 10 Stellplätze	mehr als 10 Stellplätze	bis zu 10 Stellplätze	mehr als 10 Stellplätze
	↓	↓	↓	↓
Anforderungen nach GEIG	keine	jeder Stellplatz **Leitungsinfrastruktur**	keine	(mind.) jeder fünfte Stellplatz **Leitungsinfrastruktur** **(mind.) 1 Ladepunkt**

Bestehende Gebäude
hier: größere Renovierungen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Begriff der „größeren Renovierung“**

  = die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden

- weitere Voraussetzung:

  Renovierung muss umfassen
  - den Parkplatz oder
  - die elektrische Infrastruktur
    - des Gebäudes (wenn Stellplätze innerhalb des Gebäudes sind) bzw.
    - des Parkplatzes (wenn Stellplätze an das Gebäude angrenzen)

Bestehende Gebäude
hier: größere Renovierungen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bestehende Gebäude
hier: größere Renovierungen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bestehende Gebäude
hier: Nachrüstpflicht im Bestand

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	
Stellplatzzahl	x = n	bis zu 20 Stellplätze	mehr als 20 Stellplätze
		↓	↓
Anforderungen nach GEIG	keine	keine	**(mind.) 1 Ladepunkt nach dem 1.1.2025**

Gemischt genutzte Gebäude

Gemischt genutzte Gebäude

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- <u>Ausgangsfrage</u>:

  Sind die unterschiedlichen Teile des Gebäudes nach § 11 Abs. 1 oder 2 GEIG getrennt zu betrachten?

Nein	Ja
↓	↓
Einheitliche Betrachtung insgesamt entweder als ▪ Wohngebäude → §§ 6 und 8 oder ▪ Nichtwohngebäude → §§ 7, 9 und 10	Betrachtung nach § 11 Abs. 3 bis 5 GEIG

Gemischt genutzte Gebäude
hier: Schwerpunkt Wohnen (§ 11 Abs. 1 GEIG)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Teile eines Wohngebäudes sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln, wenn sie

  - sich wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden

    – hinsichtlich der Art ihrer Nutzung
    → kein wesentlicher Unterschied zur Wohnnutzung z.B.: Arztpraxis, Steuerberaterbüro oder Rechtsanwaltskanzlei, da wohnähnliche Nutzung

    und

    – hinsichtlich der gebäudetechnischen Ausstattung
    z.B.: Belüftung, Klimatisierung

  und

  - einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen

    → einzelfallabhängig; im Allgemeinen mehr als 10 %

Gemischt genutzte Gebäude
hier: Schwerpunkt Nicht-Wohnen (§ 11 Abs. 1 GEIG)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Teile eines Nichtwohngebäudes sind getrennt als Wohngebäude zu behandeln, wenn sie

  - dem Wohnen dienen

    und

  - einen nicht unerheblichen Teil der Nettogrundfläche umfassen

    → einzelfallabhängig; im Allgemeinen mehr als 10 %

Betrachtung gemischt genutzter Gebäude (§ 11 Abs. 3-5 GEIG)
hier: Bestehende Gebäude

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Gemischt genutzte Gebäude

§ 11 Abs. 3
GEIG

Stellplatzzahl	bis zu 10 Stellplätze	mehr als 10 Stellplätze
	↓	↓
Anforderungen nach GEIG	keine	Anforderungen richten sich nach überwiegender Art der Nutzung

Betrachtung gemischt genutzter Gebäude (§ 11 Abs. 3-5 GEIG)
hier: Errichtung von Gebäuden

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

	Gemischt genutzte Gebäude Schwerpunkt: Wohngebäude § 11 Abs. 4 GEIG		**Gemischt genutzte Gebäude** Schwerpunkt: Nichtwohngebäude § 11 Abs. 5 GEIG	
Stellplatzzahl	bis zu 5 Stellplätze	mehr als 5 Stellplätze	bis zu 6 Stellplätze	mehr als 6 Stellplätze
	↓	↓	↓	↓
Anforderungen nach GEIG	keine	jeder Stellplatz **Leitungsinfrastruktur**	keine	(mind.) jeder dritte Stellplatz **Leitungsinfrastruktur** **(mind.) 1 Ladepunkt**

Gemeinschaftlicher Nachweis, Quartiersvereinbarungen

Gemeinschaftlicher Nachweis der Ladepunkte bei Nichtwohngebäuden (§ 10 Abs. 2 GEIG)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Besteht die Verpflichtung zur Schaffung / Nachrüstung von Ladepunkten für mehr als ein Nichtwohngebäude eines Eigentümers, kann ein **gemeinschaftlicher Nachweis** der Gesamtzahl der Ladepunkte geführt werden.

Voraussetzung:
Der Nachweis muss dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in den entsprechenden Liegenschaften Rechnung tragen.

Quartiersvereinbarungen / -nachweise

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Für Wohn- und Nichtwohngebäude, die in räumlichem Zusammenhang stehen (Quartier), kann der Nachweis über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur und/oder Ladepunkten geführt werden.

- Einbindung von Energieversorgungsunternehmen zulässig
  - „Vergabe“ von Stellplätzen an Energieversorgungsunternehmen zulässig

- Bündelung von Infrastruktur an günstig gelegenen Standorten
  - Mobilitätskonzepte
  - „Mobilitäts-HUBs“

Zum Begriff des räumlichen Zusammenhangs

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

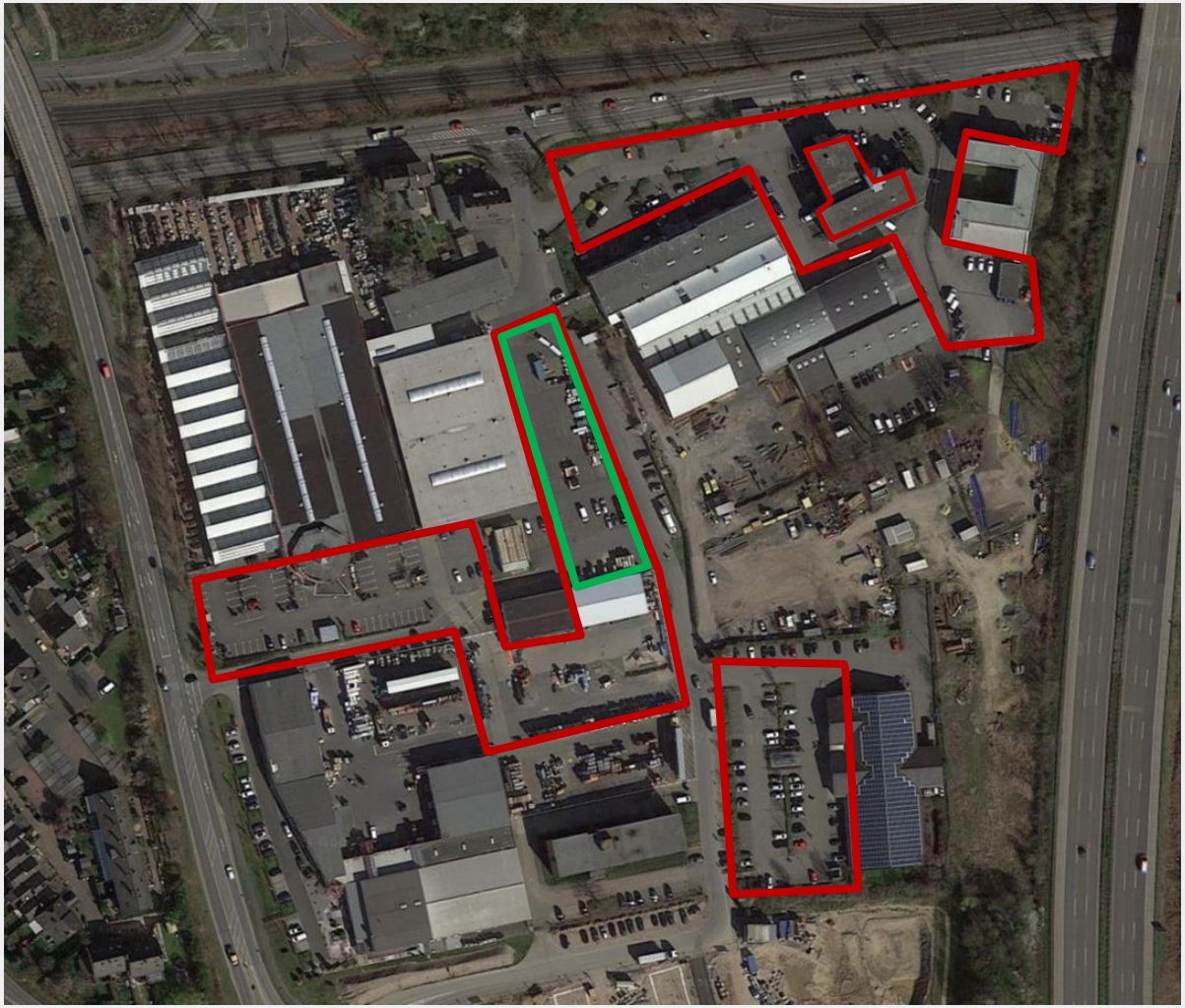
- Gesetzesbegründung:

  „Zur räumlichen Eingrenzung des Quartiers wird auf den „räumlichen Zusammenhang“ abgestellt. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass „Streubesitz“ in zwei verschiedenen Gemeinden oder zwei verschiedenen Stadtteilen einer Gemeinde ein Quartier bilden. Das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs macht deutlich, dass es sich um Flächen in der Nachbarschaft handelt, die in gewisser Weise zusammenhängen. Wird der enge Zusammenhang durch eine Straße oder ein einzelnes Grundstück unterbrochen, dessen Eigentümer sich nicht an der Vereinbarung beteiligt, stellt dies den Nachbarschaftscharakter der anderen beteiligten Grundstücke nicht in Frage.“

  → einzelfallabhängig

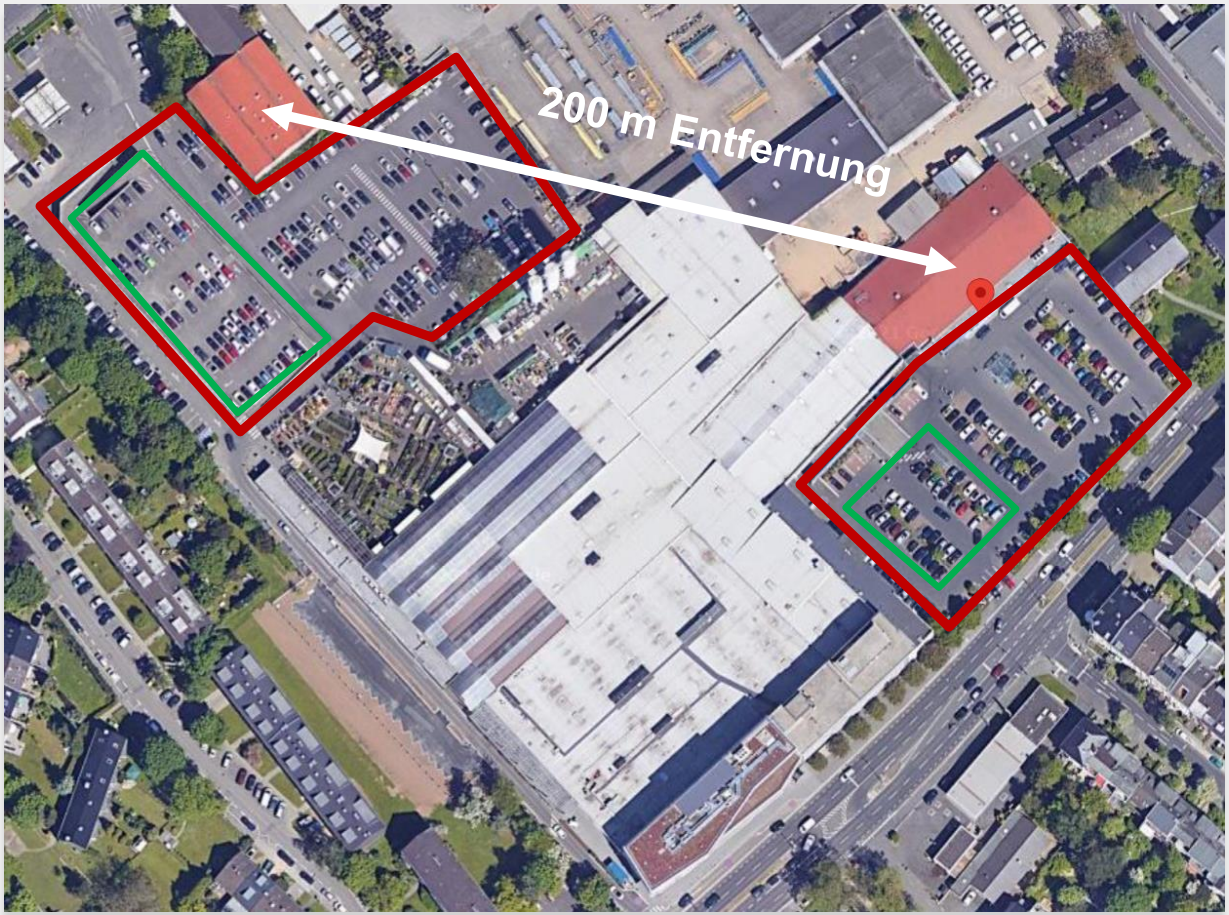
Quartiersvereinbarungen / -nachweise

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



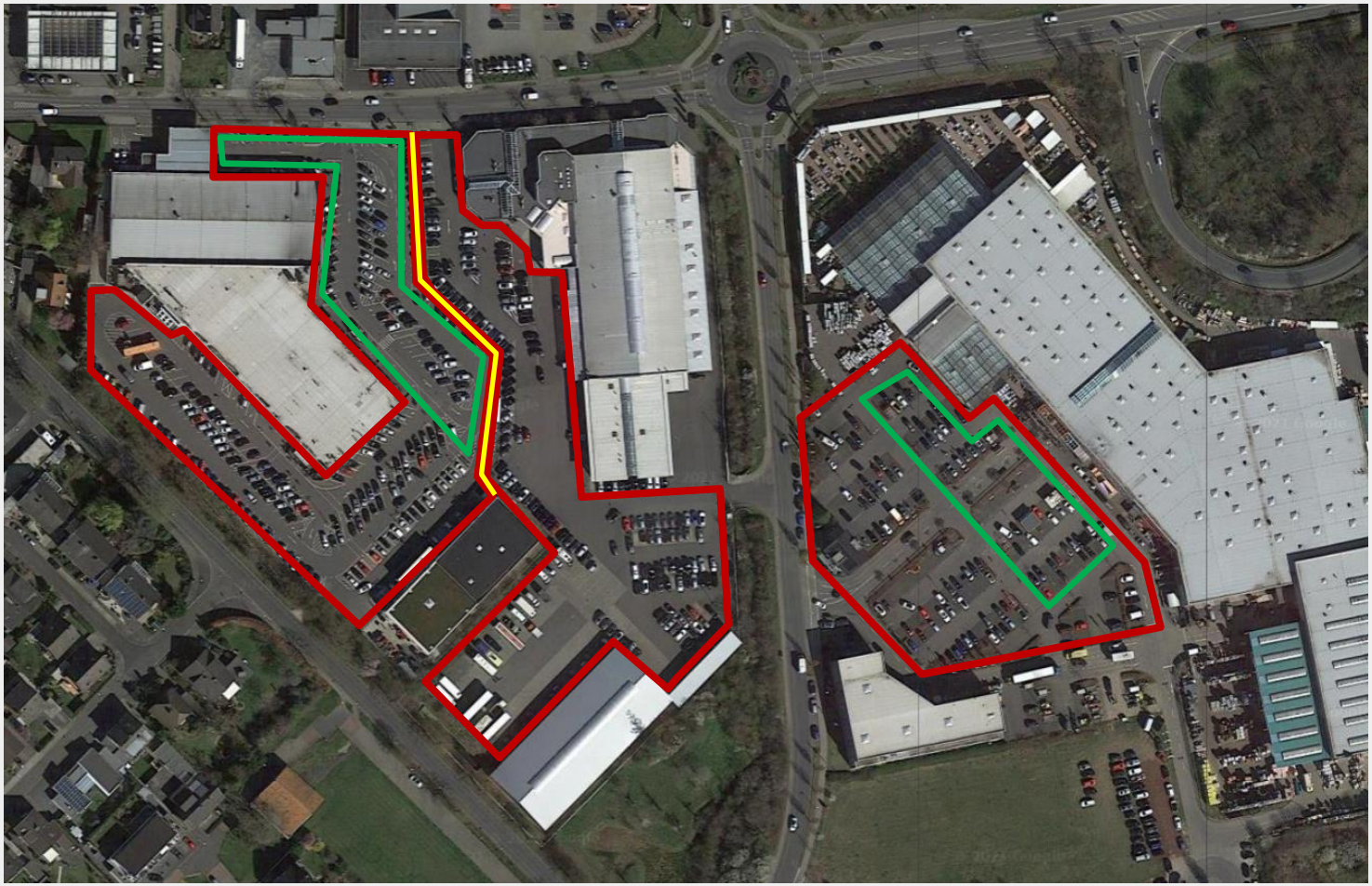
Quartiersvereinbarungen / -nachweise

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Quartiersvereinbarungen / -nachweise

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Sonstiges

Anwendungsbereich / Ausnahmen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Das GEIG ist nicht anzuwenden auf Nichtwohngebäude, die sich im Eigentum von **kleinen und mittleren Unternehmen** befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden, vgl. § 1 Abs. 2 GEIG.

- Sofern bei **größeren Renovierungen** eines bestehenden Gebäudes die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur **7 %** der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes überschreiten, sind die §§ 8 bis 10 nicht anzuwenden, vgl. § 14 Abs. 1 GEIG.

- **Öffentliche Gebäude**, die bereits den Anforderungen des GEIG vergleichbaren Anforderungen unterliegen, sind von der Anwendung der §§ 6 bis 10 ausgenommen, vgl. § 14 Abs. 2 GEIG

Unternehmererklärung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Wer geschäftsmäßig an oder in einem zu errichtenden oder bestehenden Gebäude Arbeiten im Anwendungsbereich des GEIG durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich oder elektronisch zu bestätigen, dass die von ihm durchgeführten Arbeiten dem GEIG entsprechen (sog. **Unternehmererklärung**).

- Der Eigentümer hat die Unternehmererklärung mindestens **5 Jahre aufzubewahren** und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

- Sanktionsmöglichkeiten bei Verstoß?

Bußgeldvorschriften

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Wer nicht dafür sorgt, dass Stellplätze mit der nach den §§ 6 bis 10 GEIG erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität oder die erforderlichen Ladepunkte errichtet werden, handelt **ordnungswidrig**.

- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße **bis zu 10.000,00 €** geahndet werden.

Abweichendes Landesrecht

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Beispiel: § 2 Abs. 3 GaV Hessen

  Garagen müssen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen.

  = 5 % der Stellplätze müssen mit Ladepunkten ausgestattet sein

  → Mit den Regelungen des GEIG hat der Bund nach Art. 72 Abs. 1 und 2, 74 Abs. 1 Nr. 11 GG in umfassender und erschöpfender Weise den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität geregelt, sodass für diesen Regelungskomplex gem. Art. 72 Abs. 1 GG eine Sperrwirkung zulasten der Landesgesetzgeber besteht.