

## **Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) – was es bei Neubauten und beim Bauen im Bestand zu beachten gilt**

24. Juni 2021

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz („**GEIG**“) ist am 11. Februar 2021 vom Deutschen Bundestag verabschiedet worden. Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und dabei zugleich die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens zu wahren.

Das Gesetz steht im engen Zusammenhang mit dem im Klimaschutzprogramm 2030 verankerten Ziel der Bundesregierung bis zum Jahre 2030 sieben bis zehn Millionen Elektrofahrzeuge zuzulassen. Im Jahr 2020 lag der Anteil des Verkehrssektors an den THG-Gesamtemissionen in Deutschland bei 19,8 % und betrug 146 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>. Damit ist der Verkehrssektor der drittgrößte Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland. Die Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auf Parkplätzen von sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäuden soll die Nutzung von Elektrofahrzeugen fördern und damit einen wichtigen Beitrag in der Verkehrs- und Klimawende leisten.

Die **wesentlichen** Regelungsinhalte des GEIG haben wir hier für Sie zusammengefasst.



### **1. Über das GEIG**

Das GEIG regelt die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden **Leitungsinfrastruktur** und der **Ladeinfrastruktur** für die Elektromobilität in **Neubauten** und **Bestandsgebäuden**, wenn diese einer größeren Renovierung unterzogen werden, § 1 Abs. 1 GEIG. Es gilt auch für die Gemeinschaft von Wohnungseigentümer

nach dem Wohnungseigentumsgesetz, §§ 1 Abs. 1, 2 Nr. 1 GEIG. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch gegen die WEG, dass das GEIG beachtet wird.

Auf Gebäude, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden, ist das GEIG hingegen nicht anzuwenden. Dabei sind kleine und mittlere Unternehmen all diejenigen Unternehmen, die weniger als 250 Mitarbeiter und einen Jahresumsatz von unter 50 Mio. EUR bzw. eine Jahresbilanz von unter 43 Mio. EUR aufweisen. Der Eigentumsbegriff knüpft an das Eigentum an Grundstücken nach den §§ 93, 94 BGB an; denkbar ist aber auch, dass Grundstücks- und Gebäudeeigentum auseinanderfallen, wie im Falle des Erbbaurechts. In diesen Fällen kommt es auf das Eigentum am Gebäude an.

Das Gesetz gliedert sich in einen allgemeinen (§§ 3–5 GEIG) und besonderen Teil (§§ 6–15) und differenziert im letzteren zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden, wobei die Vorschriften des allgemeinen Teils gleichermaßen auf zu errichtende und bestehende Gebäude anzuwenden sind. Es sieht darüber hinaus in § 16 GEIG Bußgeldvorschriften vor. Demnach verhält sich ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Pflichten aus §§ 6 – 10 GEIG nicht nachkommt. Ein solcher Verstoß kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

## 2. Leitungs- und Ladeinfrastruktur

Der allgemeine Teil des GEIG knüpft die Pflicht zur Errichtung der Leitungs- und Ladeinfrastruktur an die Anzahl der an das Gebäude angrenzenden Stellplätze, § 3 GEIG. „**Stellplatz**“ meint dabei eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient, wobei Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge keine Stellplätze sind, § 2 Nr. 15 GEIG. Nach § 3 GEIG liegen an das Gebäude angrenzende Stellplätze vor, wenn der Parkplatz, auf dem sich diese Stellplätze befinden, im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht, überwiegend von den Bewohnern oder Nutzern des Gebäudes genutzt wird und eine unmittelbare physische oder technische Verbindung zum Gebäude oder einem Gebäudeteil aufweist.

Die Begriffe **Leitungs- und Ladeinfrastruktur** sowie Ladepunkt definiert das GEIG ebenfalls in § 2 Nr. 9–11: Hiernach ist „Ladeinfrastruktur“ die Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, inklusive Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, die zur Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität notwendig sind.

Gemäß § 4 GEIG muss die erforderliche Leitungsinfrastruktur getrennte Installationsrohre für Elektro- und Datenleitungen umfassen. Die verwendeten Installationsrohre müssen den einschlägigen elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften genügen. Insbesondere müssen diese bis zur Nutzung reversibel und luftdicht verschlossen, druck- und schlagfest sowie temperaturbeständig sein. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur umfasst auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, um die Berücksichtigung künftiger ladepunktbedingt zu installierender Zähler und Sicherungen zu ermöglichen.

Bei der Errichtung eines **Ladepunktes** sind die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten zu beachten, § 5 Abs. 1 GEIG. Diese finden sich in der Ladesäulenverordnung. In diesem Zusammenhang sind die einschlägigen DIN-Normen für den Aufbau von Normal- und Schnellladepunkten, an denen das Wechselstromladen möglich ist, sowie jene für den Aufbau von Normal- und Schnellladepunkten mit Gleichstromlademöglichkeit zu beachten. Aus Gründen der Interoperabilität muss jeder Normalladepunkt mit Wechselstrom mindestens mit Steckdosen oder mit Steckdosen und Fahrzeugkupplungen jeweils des Typs 2 gemäß der Norm DIN EN 62196-2 (Ausgabe Dezember 2014) ausgerüstet werden. Jeder Schnellladepunkt mit Wechselstrom muss mindestens mit Kupplungen des Typs 2 gemäß der Norm DIN EN 62196-2 (Ausgabe Dezember 2014) versehen sein. Jeder Ladepunkt, an dem die Möglichkeit des Gleichstromladens besteht, muss mindestens mit Kupplungen des Typs Combo 2 gemäß der Norm DIN EN 62196-3, Ausgabe Juli 2012, ausgerüstet

werden. Sonstige geltende technische Anforderungen, insbesondere die Anforderungen an die technische Sicherheit von Energieanlagen gemäß § 49 Absatz 1 des Energiewirtschaftsgesetzes, bleiben unberührt. Die vorgenannten Mindestanforderungen gelten allerdings nicht für kabellos und induktiv betriebene Ladepunkte. Nach § 5 Abs. 2 GEIG ist zudem die Mitteilungspflicht nach § 19 Absatz 2 Niederspannungsanschlussverordnung an den Netzbetreiber vor der Inbetriebnahme der Ladeeinrichtung zu beachten.

### **a. Leitungs- und Ladeinfrastruktur bei neu zu errichtenden Gebäuden**

Nach § 6 GEIG muss jeder, der ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, dafür Sorge tragen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet ist.

Wer ein Nichtwohngebäude errichtet, das über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat nach § 7 GEIG dafür zu sorgen, dass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet ist und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet worden ist.

### **b. Leitungs- und Ladeinfrastruktur bei Bestandsgebäuden**

Neben den Vorschriften für Neubauten normiert das GEIG auch Verpflichtungen für Eigentümer von Bestandsgebäuden. Hierbei unterscheidet das Gesetz grundsätzlich zwischen bestehenden Wohngebäuden und bestehenden Nichtwohngebäuden.

Werden bestehende Wohngebäude, die über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, einer **größeren Renovierung** unterzogen, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet ist. Für größere Renovierungen an Nichtwohngebäuden gilt dasselbe, mit der Maßgabe, dass hier nur jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden muss. Diese Verpflichtungen entfallen allerdings gem. § 14 Abs. 1 GEIG, sofern die Kosten für die Lade- und Leitungsstruktur 7 Prozent der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes überschreiten (sog. Härtefallklausel).

Eine „größere Renovierung“ im Sinne des GEIG ist die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, § 2 Nr. 5 GEIG. Dieser Begriff wurde durch das GEIG neu eingeführt und beschreibt nach der Gesetzesbegründung „eine Maßnahme an solchen Bauteilen der Gebäudehülle, durch die der Wärmeenergiebedarf des Gebäudes unmittelbar beeinflusst wird. Dies sind vor allem Maßnahmen an der wärmeübertragenden Umfassungsfläche wie an der Außenwand oder am Dach. Eine solche Maßnahme an der Außenwand wäre z.B. eine Erneuerung des Außenputzes der Fassade. Lediglich ein Neuanstrich der Außenwand oder reine Putzreparaturen an beschädigten Stellen wären keine größere Renovierung im oben genannten Sinne.“

Insbesondere für die Beantwortung der Frage, ob möglicherweise die Härtefallregelung nach § 14 GEIG Anwendung findet, kann diese Definition problematisch sein. Gem. § 14 Abs. 1 GEIG dürfen ausschließlich die Kosten für die größere Renovierung herangezogen werden. Es ist mithin genau zu prüfen, welche Kostenanteile von Sanierungsarbeiten bei der Begründung der Härtefallklausel herangezogen werden können.

Unabhängig von größeren Renovierungen nimmt das GEIG auch Eigentümer bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen in die Pflicht. Gem. § 10 GEIG hat der Eigentümer solcher Gebäude dafür zu sorgen, dass nach dem 1. Januar 2025 ein Ladepunkt errichtet wird. Für den Eigentümer mehrerer Nichtwohngebäude besteht hierbei die Möglichkeit nach § 10 Abs. 2 GEIG die zu errichtenden Ladepunkte an einer Stelle zu „bündeln“, sofern dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in den betroffenen

Liegenschaften Rechnung getragen wird.

### c. Gemischt genutzte Gebäude

§ 11 GEIG regelt den Umgang mit sog. gemischt genutzten Gebäuden. Darunter versteht man solche Gebäude, die sowohl Wohnanteile als auch Nichtwohnnutzungen in nicht unerheblichen Umfang aufweisen.

Auch hier unterscheidet das GEIG zwischen Bestands- und zu errichtenden Gebäuden. Für Bestandsgebäude mit gemischter Nutzung gelten die Regelungen des GEIG, wenn das Gebäude für beide Nutzungen zusammen über mehr als zehn Stellplätze verfügt. Die Rechtsfolgen richten sich dann für alle Stellplätze jeweils nach der überwiegenden Art der Nutzung des Gebäudes.

Wird ein gemischt genutztes Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung neu errichtet und verfügt das Gebäude über mehr als fünf Stellplätze, so richtet sich die Verpflichtung nach dem GEIG nach den Vorschriften über zu errichtende Wohngebäude. Sinngemäß gilt dasselbe für Gebäude mit überwiegend Nichtwohnnutzung, wenn das Gebäude über mehr als sechs Stellplätze verfügt.

### 3. Quartieransatz

Bauherren und Eigentümer von Gebäuden, die in räumlichen Zusammenhang stehen, können Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur oder Ladepunkten treffen, um ihre Pflichten aus §§ 6 – 10 zu erfüllen. An diesen Vereinbarungen können sich ausdrücklich auch Dritte, insbesondere Energieversorgungsunternehmen beteiligen. Durch diesen sog. Quartieransatz kann die Ladeinfrastruktur an einzelnen Stellen z.B. innerhalb eines Wohnviertels „gebündelt“ werden.

Bei Fragen zum GEIG und etwaigen Auswirkungen auf Ihr Vorhaben stehen Ihnen die Mitglieder der **► Praxisgruppe Öffentliches Recht** gerne zur Verfügung.

### AUTOREN



**Dr. Katharina Bader-Plabst, LL.M.**

📍 Standort München  
☎ +49 89 242168-34  
✉ [katharina.bader-plabst@kapellmann.de](mailto:katharina.bader-plabst@kapellmann.de)



**Dr. Elisa Galir**

📍 Standort Frankfurt  
☎ +49 69 719133-0  
✉ [elisa.galir@kapellmann.de](mailto:elisa.galir@kapellmann.de)