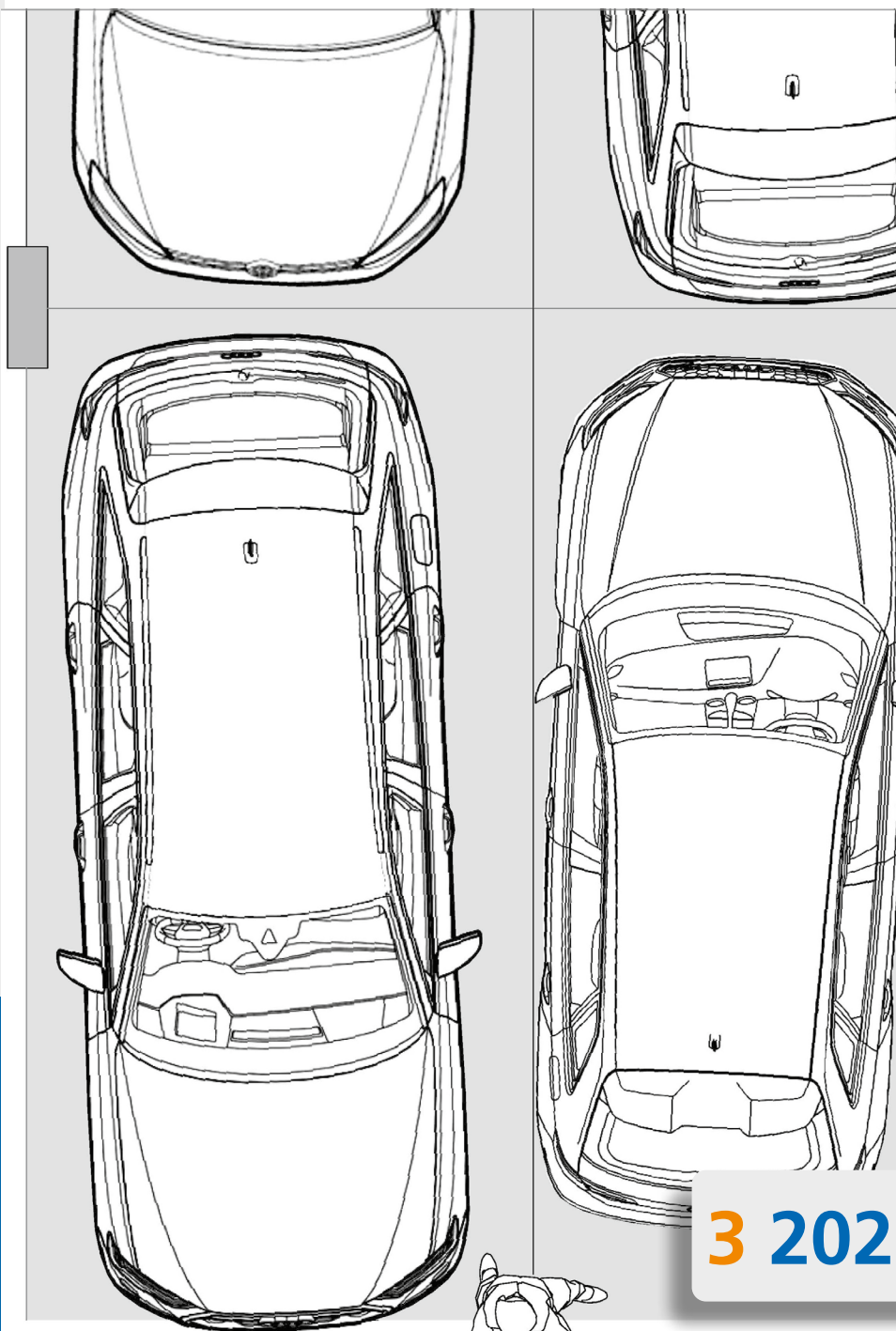


Der Bau- sachverständige

Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit

- Konstruktiver Holzschutz
- Schäden durch Alkali-Zuschlags-Reaktion (AKR)
- Mangelhafter Trittschallschutz
- Starkregen und Hochwasser
- Der Sachverständige als Schiedsgutachter
- Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz (GEG)
- EAR 05 im Bild



Reguvis

Fraunhofer IRB Verlag

3 2021

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobile sind für Neubauten mit Parkplätzen und bei gewissen Bestandsanierungen gesetzlich verpflichtend

Der Beitrag erläutert die Anforderungen des neuen Gesetzes.

Am 24.3.2021 wurde das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) vom 18.3.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet.¹ Es setzt die europäischen Vorgaben für Gebäudetechnische Systeme nach der EU-Gebäuderichtlinie 2018² um.

1. Was regelt das GEIG?

Das GEIG sieht vor, dass Bauherren und Eigentümer in ihren Neu- und Bestandsbauten die Voraussetzungen schaffen, um Elektrofahrzeuge aufzuladen. Es regelt, in welchen Fällen und wie sie die notwendige Infrastruktur schaffen und Ladepunkte für die Elektromobilität einrichten müssen. Ausgenommen sind Nichtwohngebäude im Eigentum von kleineren oder mittleren Unternehmen, wenn die Eigentümer diese vorwiegend selbst nutzen. Diese Ausnahme betrifft insbesondere vor Ort tätige Unternehmen, wie Autowerkstätten und -häuser, Baumschulen, kleinere Ladengeschäfte, usw.

Das GEIG teilt Gebäude nach ihrer Nutzung, in Wohn-, Nichtwohn- und gemischt genutzte Gebäude ein. Nach ihrem Baustatus unterscheidet es zwischen zu errichtetem Gebäude (Neubauten) und bestehendem Gebäude (Baubestand). Der Anwendungsbereich des Gesetzes verdeutlicht die Ziele der EU-Richtlinie: Auch Gebäude sollen dazu beitragen, die Wirtschaft einschließlich des Verkehrssektors zu dekarbonisieren. Die Bundes-

regierung sieht Gebäude als »Hebel«, der die Elektromobilität »ankurbeln« und die Infrastrukturen für das intelligente Aufladen von Elektrofahrzeugen voranbringen soll.

2. Gesetzes-ABC: Wie lauten wichtige Definitionen?

Das neue GEIG 2021 übernimmt die Definitionen größtenteils aus anderen relevanten Vorschriften.

Eigentümer

Ein Gebäude kann im Eigentum einer oder mehrerer Personen stehen, beispielsweise einer Erbengemeinschaft. Eine besondere Situation ergibt sich bei Mehrfamilienhäusern nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Jedem Wohnungseigentümer steht zusätzlich zum Sondereigentum an seiner Wohnung auch ein Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum zu, wie tragenden Wänden, Treppenhaus, Dach, usw. Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tritt anstelle der einzelnen Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr auf und wird vom Verwalter vertreten. Das GEIG bestimmt deshalb, dass unter dem Begriff »Eigentümer« neben den Wohnungseigentümern als Eigentümer des Gebäudes auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als »Eigentümer« gilt. Auch bei Nichtwohngebäuden findet sich diese Eigentums-Konstellation.

Elektrische Infrastruktur

Diese gehört zur technischen Ausrüstung des Gebäudes. Das GEIG präzisiert die Anforderungen an die elektrische Infrastruktur des Gebäudes, bzw. des Parkplatzes: Sie umfasst denjenigen Teil, der für den Betrieb aller elektrisch oder elektromotorisch betriebener Anlagen des Gebäudes oder des Parkplatzes notwendig ist. Dazu gehören auch die elektrischen Leitungen der technischen Komponenten und der damit zusammenhängenden Ausstattung.

1 **GEIG 2021:** Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) vom 18.3.2021, Bundesgesetzblatt, Teil I, Nummer 11, vom 24.3.2021, Seite 354–356, www.bundesgesetzblatt.de.

2 **EU-Gebäuderichtlinie 2018:** Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.5.2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 75).

Elektromobil

Bei der Definition dieses Begriffes orientiert sich das GEIG am Elektromobilitätsgesetz – EMOG³: Demnach wäre es entweder ein elektrisch betriebenes Fahrzeug, ein reines Batterieelektrofahrzeug, ein von außen aufladbares Hybridelektrofahrzeug oder ein Brennstoffzellenfahrzeug. Das GEIG verweist auch auf den Anwendungsbereich des EMOG. Dieser bezieht sich auf die europäische Klassifizierung von 2007⁴. Es sind Fahrzeuge der Klasse M1 (zur Personenbeförderung ausgelegte und gebaute Kraftfahrzeuge mit höchstens acht Sitzplätzen außer dem Fahrersitz) und der Klasse N1 (für die Güterbeförderung ausgelegte und gebaute Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse bis zu 3,5 Tonnen).

Gebäudenutzfläche

Die beheizte oder gekühlte Nutzfläche eines Wohngebäudes spielt eine Rolle bei gemischt genutzten Gebäuden, wenn man die Nutzungen abgrenzt. Ihre Fläche wird laut GEIG nach der Normenreihe DIN V 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden), Ausgabe September 2018⁵ berechnet, je nachdem wie hoch die Geschosshöhe ist: für »extreme Geschosshöhen« unter 2,5 Meter (m) oder über 3 m gilt eine Regel und für »normale Geschosshöhen« zwischen 2,5 m und höchstens 3 m eine andere Regel, jeweils in Bezug zum externen Volumen (Bruttovolumen), weitere Details im 1. Teil der DIN V 18599, im Abschnitt 8.2.1 (Bezugsfläche und Zahl von Wohneinheiten).

Größere Renovierung

Den Begriff und die Definition übernimmt das GEIG aus der EU-Gebäuderichtlinie 2010.⁶ Hierzulande sprechen wir eher von »umfassender energetischer Sanierung«. Nach GEIG findet eine »größere Renovierung« im Bestand statt, wenn man über 25 % der Oberfläche der wärmeabgebenden Hülle des Gebäudes saniert. Die Maßnahmen müssen die energetische Qualität der Außenbauteile unmittelbar beeinflussen, d.h. entweder die Außenwand, das Dach, die Fenster, Decken, usw. Ein Neuanstrich der Fassade oder reine Putzreparaturen an beschädigten Stellen sind keine größere Renovierung im Sinne des GEIG.

Kleine und mittlere Unternehmen

Das GEIG bestimmt den Begriff gemäß der Empfehlung der EU-Kommission vom 6.5.2003: Ein »kleines Unternehmen« hat höchstens 49 Personen beschäftigt und sein Jahresumsatz, bzw.

Jahresbilanz liegt bei höchstens 10 Millionen Euro. Ein »mittleres Unternehmen« beschäftigt höchstens 249 Personen und sein Jahresumsatz liegt bei höchstens 50 Millionen Euro oder die Jahresbilanzsumme ist höchstens 43 Millionen Euro. Die EU definiert ferner auch »Kleinstunternehmen« mit höchstens 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz, bzw. -bilanz von höchstens 2 Millionen Euro. Laut EU-Empfehlung ändert sich die Klassifizierung eines Unternehmens nur dann, wenn es in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren die genannten Grenzen der Mitarbeiteranzahl oder der finanziellen Schwellenwert über- oder unterschreitet.

Kraftfahrzeuge

Bei der Definition der Kraftfahrzeuge verweist das GEIG auf das Straßenverkehrsgesetz (StVG)⁷ § 1a (Kraftfahrzeuge mit hoch- oder vollautomatisierter Fahrfunktion) vom 5.12.2019. Inzwischen wurde dieses Gesetz erneut geändert, doch im GEIG-Kontext gilt die genannte Fassung. Laut StVG sind Kraftfahrzeuge mit hoch- oder vollautomatisierter Fahrfunktion ausgestattet und verfügen über eine technische Ausrüstung, die die Fahrzeugsteuerung ermöglicht und in der Lage ist, während der hoch- oder vollautomatisierten Fahrzeugsteuerung den an die Fahrzeugführung gerichteten Verkehrsvorschriften zu entsprechen. Der Fahrer kann diese Fahrfunktion jederzeit manuell übersteuern oder deaktivieren sowie rechtzeitig erkennen, dass er eigenhändig steuern muss oder dass er systemwidrig handelt. Der Kraftfahrzeug-Hersteller muss in der Systembeschreibung erklären, dass und wie das Fahrzeug all diese Voraussetzungen erfüllt.

Ladeinfrastruktur

Darunter definiert das GEIG die Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, einschließlich Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, die zur Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität notwendig sind.

Ladepunkte

Diese sieht man inzwischen zunehmend an Tankstellen und auch bei öffentlichen Parkplätzen. Laut GEIG ist ein Ladepunkt eine Einrichtung, die sich zum Aufladen von Elektromobilen eignet und dafür bestimmt ist. Am Ladepunkt kann man zeitlich jeweils nur ein einziges Elektromobil aufladen. Diese Definition des Ladepunktes übernimmt das GEIG der Ladesäulenverordnung (LSV).⁸

Leitungsinfrastruktur

Unter diesem Begriff präzisiert das GEIG die technischen Anforderungen und die vorbereitenden Maßnahmen, für eine spätere Installation von Ladepunkten. Es ist die Gesamtheit aller Leitungsführungen zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen in Gebäuden oder im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden, vom Stellplatz über den Zählpunkt eines Anschlussnutzers bis hin zu den Schutzelementen.

3 **EMOG 2020**: Gesetz zur Bevorrechtigung der Verwendung elektrisch betriebener Fahrzeuge (Elektromobilitätsgesetz – EMOG) vom 5.6.2015, (BGBl. I S. 898), zuletzt geändert durch Artikel 327 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328).

4 **EU-Fahrzeug-Klassifizierung**: Richtlinie 2007/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5.9.2007 zur Schaffung eines Rahmens für die Genehmigung von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeuganhängern sowie von Systemen, Bauteilen und selbstständigen technischen Einheiten für diese Fahrzeuge (ABl. L 263 vom 9.10.2007, S. 1), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/15/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 172).

5 **DIN V 18599-2018-09**: DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.): DIN V 18599-01 Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung, Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger, Beuth Verlag Berlin, September 2018, www.beuth.de.

6 **EU-Gebäuderichtlinie 2010**: Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 18.6.2010, L 153, Seite 13–35, <https://enev-online.de/epbd/2010/index.htm>.

7 **Straßenverkehrsgesetz (StVG)** vom 5.3.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5.12.2019 (BGBl. I S. 2008). Inzwischen wurde es jedoch ein weiteres Mal verändert durch Artikel 6 Absatz 2 des Gesetzes vom 15.1.2021 (BGBl. I S. 530).

8 **Ladesäulenverordnung LSV**: Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile (Ladesäulenverordnung – LSV) vom 9.3.2016 (BGBl. I S. 457), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1.6.2017 (BGBl. I S. 1520), www.bundesgesetzblatt.de.

Nettogrundfläche

Diese bezeichnet die Nutzfläche eines Nichtwohngebäudes nach DIN V 18599:2018-09, die beheizt oder gekühlt wird. Die Normenreihe definiert die Nettogrundfläche im 1. Teil (Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger), unter Nummer 3.1.17 als die nutzbare Fläche, die im konditionierten Gebäudevolumen zur Verfügung steht. Diese spielt eine Rolle, wenn man in gemischt genutzten Gebäuden den Nichtwohn-Anteil abgrenzt oder bei der Zonierung für die Energiebilanz.

Nichtwohngebäude

Diesen Begriff definiert das GEIG ganz einfach, im Gegensatz zum Wohngebäude und grenzt sie damit auch voneinander ab.

Parkplatz

Diesen definiert das GEG als eine zusammenhängende Fläche, die aus mehreren Stellplätzen besteht.

Stellplatz

Diesen sieht das GEIG als eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient. Das Gesetz weist auch speziell darauf hin, dass Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge keine Stellplätze sind. Als »Stellplätze« im Sinne dieses Gesetzes gelten auch Abstellflächen in Garagen, Parkhäusern und vergleichbaren baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Wohngebäude

Die Definition des GEIG für »Wohngebäude« nach der überwiegenden Nutzung kennen Bausachverständige auch aus energie-sparrechtlichen Regelungen. Ein Wohngebäude dient nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen. Zu den Wohngebäuden zählt das GEIG auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen.

3. Welche Stellplätze betrifft das Gesetz?

Das GEIG betrifft Stellplätze, die innerhalb des Gebäudes oder daran angrenzend liegen (vgl. § 3 GEIG: An das Gebäude angrenzende Stellplätze) und fasst den Begriff recht eng, um sie möglichst eindeutig zuzuordnen. Generell geht das GEIG davon aus, dass der Eigentümer des Gebäudes auch der Eigentümer des Parkplatzes ist. Die Pflichten nach GEIG setzen voraus, dass er auch über den Parkplatz verfügen kann. Dies ist nur im Falle des Eigentums sicher gewährleistet. Wichtig ist auch, dass die Bewohner bzw. Nutzer des Gebäudes den Parkplatz überwiegend selbst nutzen. Dieses setzt voraus, dass für den Parkplatz Nutzungsregeln festgelegt sind, sodass überwiegend die Bewohner bzw. Nutzer des Gebäudes ihre Kraftfahrzeuge auf dem Parkplatz abstellen. Der Begriff »Nutzer« umfasst die Besucher von Gebäuden mit regem Personenverkehr, wie Krankenhäuser oder Pflegeheime sowie des konkreten Gebäudes. Die dritte Bedingung lautet: Zwischen dem Parkplatz und dem Gebäude oder einem Gebäudeteil besteht eine unmittelbare physische oder technische Verbindung. Damit ist eine eindeutige Zuordnung zum Gebäude gesichert.

4. Was umfasst die Leitungsinfrastruktur?

§ 4 GEIG regelt, was für die Leitungsinfrastruktur erforderlich ist. Diese umfasst eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen, sie muss die geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften erfüllen sowie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. In der Praxis wird die Leitungsinfrastruktur aus Leer- oder Kabelschutzrohren, Bodeninstallationsystemen, Kabelpritschen oder vergleichbaren Maßnahmen umgesetzt. Dazu gehört auch mindestens ein Raum für den Zählerplatz, der Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente. Auch verdeutlicht das Gesetz, dass die Infrastruktur auch den Platz für künftig hinzukommende Messeinrichtungen und Schutzelemente umfassen muss. Nur wenn der Raum für den künftigen Zählerplatz sowie für Schutzelemente von vornherein mit bedacht wird, können die künftigen Ladepunkte einfach installiert werden. Die Anforderung an den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement stammt übrigens vom Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Bundestags, damit auch einfache Lademöglichkeiten zukünftig ein Lademanagement aufweisen können und der Platz dafür vorgesehen ist.

5. Was gilt für die Errichtung eines Ladepunktes?

§ 5 GEIG stellt für die Errichtung eines Ladepunktes klar, dass Verpflichtete die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten beachten müssen. Es gelten die Mitteilungspflichten nach der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV)⁹: Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge muss man dem Netzbetreiber vor deren Inbetriebnahme mitteilen. Bevor man sie in Betrieb nimmt, muss der Netzbetreiber zustimmen, sofern die Summen-Bemessungsleistung der Ladeeinrichtungen 12 Kilovoltampere (kVA) je elektrischer Anlage überschreitet. Der Netzbetreiber ist in diesem Fall verpflichtet, sich innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Mitteilung zu äußern. Wenn er nicht zustimmt, muss er den Hinderungsgrund, seine mögliche Abhilfemaßnahmen und des Anschlussnehmers oder -nutzers sowie seinen Zeitbedarf darlegen. Die Einzelheiten zu dem Inhalt und die Form der Mitteilungen kann der Netzbetreiber regeln.

6. Was fordert das GEIG bei Neubauten?

Neue Wohngebäude mit mindestens sechs Stellplätzen

Die Schwellenanzahl der Stellplätze stammt übrigens auch vom Wirtschaftsausschuss des Bundestags um den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudereich zu beschleunigen. Ursprünglich sollte das GEIG erst ab elf Stellplätzen greifen. Wer also ein Wohnhaus erbaut, das mindestens sechs Stellplätze innerhalb oder angrenzend an das Gebäude verfügt, muss jeden Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausstatten. Das GEIG fordert allerdings nicht, dass die Ladepunkte mit errichtet werden. Dies entspricht auch den Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie.

⁹ Niederspannungsanschlussverordnung (NVA) vom 1.11.2006 (BGBl. I S. 2477), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 14.3.2019 (BGBl. I S. 333).

Tabelle 1: Übersicht der Pflichten von Bauherren und Eigentümern von Gebäuden nach dem neuen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG

BAU-STATUS	Betroffene Gebäude und Pflichten nach GEIG für Bauherren und Eigentümer von Gebäuden		
	Wohngebäude (WG)	Nichtwohngebäude (NWG)	Gemischt genutzte Gebäude (GGG)
NEUBAU	<p>WG-Neubau ab 6 Stellplätze* GEIG § 6: Jeden Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>	<p>NWG-Neubau ab 7 Stellplätze* GEIG § 7: Mindestens jeden 3. Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten und mindestens 1 Ladepunkt errichten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>	<p>GGG-Neubau mit WG- und NWG-Teil GEIG § 11: Je nachdem, welche Nutzung überwiegt, gelten die Neubau-Pflichten für WG oder NWG WG-Nutzung überwiegt ab 6 Stellplätzen* insgesamt GEIG § 6: Jeden Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig** NWG-Nutzung überwiegt ab 7 Stellplätzen* insgesamt GEIG § 7: Mindestens jeden 3. Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten und mindestens 1 Ladepunkt errichten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>
BESTAND	<p>WG-Bestand ab 11 Stellplätze* Größere Renovierung samt Parkplatz und seiner elektrischen Infrastruktur GEIG § 8: Jeden Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>	<p>NWG-Bestand ab 11 Stellplätze* Größere Renovierung samt Parkplatz und seiner elektrischen Infrastruktur GEIG § 9: Mindestens jeden 5. Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten und mindestens 1 Ladepunkt errichten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>	<p>GGG-Bestand ab 11 Stellplätze* insgesamt Größere Renovierung samt Parkplatz und seiner elektrischen Infrastruktur GEIG § 11: Je nachdem, welche Nutzung überwiegt, gelten die Pflichten im Bestand bei größerer Renovierung WG-Nutzung überwiegt GEIG § 8: Jeden Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig** NWG-Nutzung überwiegt GEIG § 9: Mindestens jeden 5. Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausstatten und mindestens 1 Ladepunkt errichten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>
		<p>NWG-Bestand ab 21 Stellplätze* GEIG § 10: Nach 25.01.2025 1 Ladepunkt errichten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>	<p>GGG-Bestand NWG-Nutzung überwiegt, ab 21 Stellplätzen* insgesamt GEIG § 10: Nach 25.1.2025 1 Ladepunkt errichten GEIG § 12: Quartierslösung zulässig**</p>

* Die Stellplätze können sich entweder innerhalb des Gebäudes oder daran angrenzend befinden.
 ** Bauherren und Eigentümer können ihre Pflichten für mehrere, räumlich im Zusammenhang stehende Gebäude, anhand der Quartierslösung erfüllen (GEIG § 12 Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier)

Neue Nichtwohngebäude mit mindestens sieben Stellplätzen

Auch in diesem Fall hat der Wirtschaftsausschuss des Bundestages die Anzahl der maßgeblichen Stellplätze reduziert. Wer also ein Nichtwohngebäude errichtet, mit mindestens sieben Stellplätzen innerhalb oder angrenzend an das Gebäude, muss mindestens jeden dritten Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausstatten und zusätzlich mindestens einen Ladepunkt errichten. Bei der ersten Anforderung handelt es sich um eine Rechengröße und der Eigentümer bestimmt welche Stellplätze er ausstatten lässt, beispielsweise gebündelt, nebeneinanderliegend. Die Pflicht mindestens einen Ladepunkt zu errichten, setzt die EU-Vorgaben im Sinne der entsprechenden Richtlinie¹⁰ um.

7. Was fordert das GEIG im Baubestand?

Renovierter Wohnbestand mit mindestens elf Stellplätzen

Wenn ein bestehendes Wohngebäude, das innerhalb oder an das Gebäude angrenzend über mindestens elf Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen wird, kommt es darauf an, ob der Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes auch von der Sanierung betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, muss der Eigentümer jeden Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausstatten.

10 **EU-Richtlinie für alternative Kraftstoffe:** Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22.10.2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe (ABl. L 307 vom 28.10.2014, S. 1).

Renovierter Nichtwohnbestand mit mindestens elf Stellplätzen

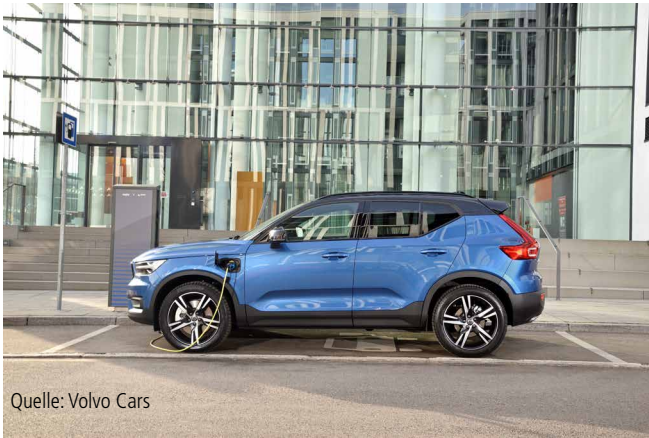
Wenn ein bestehendes Nichtwohngebäude einer größeren Renovierung unterzogen wird, greifen die Anforderungen des GEIG, wenn dieses innerhalb oder angrenzend an das Gebäude über mindestens elf Stellplätze verfügt und die Sanierung auch den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst. Der Eigentümer muss mindestens jeden fünften Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausstatten und zusätzlich mindestens einen Ladepunkt errichten.

Nichtwohnbestand mit mindestens 21 Stellplätzen

In größeren, bestehenden Nichtwohngebäuden mit mindestens 21 Stellplätzen innerhalb oder angrenzend an das Gebäude, muss der Eigentümer nach dem 1. Januar 2025 mindestens einen Ladepunkt errichten.

Quartierslösung

Wenn ein Eigentümer diese Pflicht für mehrere Gebäude erfüllen muss, kann er die insgesamt anstehende Anzahl von Ladepunkten zusammen in einer oder in mehreren seiner Liegenschaften errichten. Voraussetzung ist, dass in den betroffenen Liegenschaften ein Bedarf an Ladeinfrastruktur zu erwarten ist. Wenn der Eigentümer seine Pflicht gemäß dieser Option erfüllen will, muss er die entsprechende Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze der zuständigen Behörde auf Verlangen vorlegen. Diese »Sammeloption« können Eigentümer auch wahrnehmen, wenn sie neue Nichtwohngebäude mit min-



Quelle: Volvo Cars



Quelle: Volvo Cars

destens sieben Stellplätzen errichten oder die größere Renovierung eines Nichtwohnbaus mit über elf Stellplätzen planen.

8. Was gilt bei gemischt genutzte Bauten?

Das Prinzip kennen Bausachverständige: Wenn in einem Wohngebäude ein erheblicher Teil der Nutzfläche sich in der Nutzung und in der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheidet, wird dieser Gebäudeteil im Sinne des GEIG als Nichtwohngebäude behandelt. Wenn in einem Nichtwohnbau ein erheblicher Teil der Nettogrundfläche dem Wohnen dient, wird dieser Teil als Wohngebäude im Sinne des Gesetzes behandelt. Gemischt genutzte Bestandsbauten, die zusammen mindestens über elf Stellplätze innerhalb oder angrenzend an das Gebäude verfügen, fallen auch unter das GEIG. Die jeweiligen Anforderungen des Gesetzes richten sich nach der vorwiegenden Nutzung des Gebäudes.

Wenn ein Neubau als gemischt genutztes Gebäude geplant und errichtet wird, kommt es darauf an, welcher Nutzungsanteil überwiegt: Wenn der Wohnanteil wesentlich größer ist und das Gebäude verfügt insgesamt über mindestens sechs Stellplätze innerhalb oder angrenzend an das Gebäude, greifen die Anforderungen des GEIG für neue Wohnbauten. Wenn der Nichtwohnanteil in dem neuen, gemischt genutzten Gebäude überwiegt und das Gebäude insgesamt über mindestens sieben Stellplätze verfügt innerhalb oder angrenzend an den Neubau, gelten die Anforderungen des GEIG für neue Nichtwohngebäude. In beiden Fällen richten sich die Rechtsfolgen nach GEIG für alle Stellplätze nach der überwiegenden Art der Gebäudenutzung.

9. Was gilt für Quartiere?

Wie auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) eröffnet das GEIG für betroffene Bauherren und Eigentümer die Option einer Quartierslösung. Wenn ihre Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, können sie Vereinbarungen treffen und ihre GEIG-Pflichten gemeinsam erfüllen, d.h. die Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten ausstatten. Sie können auch vereinbaren, dass sie ihre Grundstücke gegenseitig wie erforderlich benutzen, betreten und Leitungen darüberführen. Dabei können sie auch Dritte – wie Energieversorgungsunternehmen – an ihrer Vereinbarung beteiligen. Dieses Dokument legen sie der zuständigen Behörde vor, wenn diese es anfordert. Diese Vereinbarung müssen sie übrigens schriftlich treffen, wenn nicht andere, relevante Vorschriften eine andere Form verlangen. Wenn mehrere

Gebäude eines betroffenen Eigentümers in räumlichem Zusammenhang stehen, kann dieser seine Pflichten nach GEIG auch anhand der Quartiers-Option erfüllen. Anstatt einer Vereinbarung, erstellt er eine schriftliche Dokumentation und legt sie der zuständigen Behörde vor, wenn diese sie verlangt.

10. Was ist im Vollzug zu beachten?

Unternehmererklärung

Auch die Unternehmererklärung, die das GEIG vorschreibt, ist von der EnEV und dem GEG bekannt: Wer geschäftsmäßig an oder in einem zu errichtenden oder bestehenden Gebäude Leistungen vollbringt, die in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen, muss dem Eigentümer unverzüglich, nachdem die Arbeiten abgeschlossen sind, schriftlich oder elektronisch bestätigen, dass die von ihm durchgeführten Arbeiten die Anforderungen dieses Gesetz erfüllen. Die Unternehmererklärung bewahrt der Eigentümer mindestens fünf Jahre lang auf und legt sie der zuständigen Landesbehörde vor, wenn diese sie verlangt.

Ausnahmen

Neben Ausnahmen für kleine und mittlere Unternehmen (s.o.) nimmt das GEIG auch weitere Gebäude von seinen Anforderungen aus. Wenn für ein Bestandsgebäude eine größere Renovierung ansteht, greifen die Pflichten nach GEIG nicht, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7 % der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes überschreiten. Dann gelten die GEIG-Pflichten nicht, ganz gleich wie viele Stellplätze sich im oder angrenzend am Bestandsgebäude befinden. Eine weitere Ausnahme bilden öffentliche Gebäude, die unter die Anforderungen der EU-Richtlinie über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe¹¹ fallen und dadurch vergleichbare Pflichten erfüllen müssen.

11. Was droht bei Verstößen?

Es drohen bis zu 10.000 Euro Geldbuße, wenn Verpflichtete vorsätzlich oder leichtfertig ordnungswidrig handeln. Die Anzahl der Stellplätze – in der folgenden Übersicht – umfasst dabei diejenigen, die sich innerhalb des Gebäudes oder an dieses angren-

¹¹ Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22.10.2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe (ABl. L 307 vom 28.10.2014, S. 1), zuletzt geändert durch die Delegierte Verordnung (EU) 2019/1745 (ABl. L 268 vom 22.10.2019, S. 1).

zend befinden. Die Bußgeldvorschriften des GEIG greifen bei den folgenden ordnungswidrigen Tatbeständen:

- **Bei neuen Wohnbauten** mit mindestens sechs Stellplätzen nicht dafür sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.
- **Bei neuen Nichtwohnbauten** mit mindestens sieben Stellplätzen nicht dafür sorgen, dass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.
- **Bei bestehendem Wohngebäude** mit mindestens elf Stellplätzen bei einer größeren Renovierung nicht dafür sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.
- **Bei bestehendem Nichtwohngebäude** mit mindestens elf Stellplätzen bei einer größeren Renovierung nicht dafür sorgen, dass mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.
- **Bei bestehenden Nichtwohngebäuden** mit mindestens 21 Stellplätzen nicht dafür sorgen, dass mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

12. Was gilt für den Übergang zum GEIG?

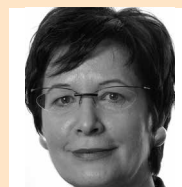
Auch die Übergangsvorschriften kennen Bausachverständige vom GEG. Je nachdem, was die Verwaltungsvorschriften des jeweiligen Landesbaurechts für ein betroffenes Gebäude oder ein Bauvorhaben verlangen, bestimmt der maßgebliche Zeitpunkt, ob die Anforderungen des GEIG bereits greifen. Das Gesetz ist am 25.3.2021 in Kraft getreten samt seinen Übergangsvorschriften. Das bedeutet, dass die Anforderungen für neue und bestehende Gebäude nur greifen, wenn folgende Tatbestände am 25.3.2021 oder später zutreffen:

- die Bauantragstellung ist erfolgt,
- der Antrag auf Zustimmung der Baubehörde ist erfolgt,
- die Kenntnisaufgabe bei der zuständigen Behörde ist eingegangen,
- für genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben beginnt die Bauausführung.

13. Fazit und Chancen für Bausachverständige

Das GEIG soll die Elektromobilität in Deutschland und indirekt auch in der EU voranbringen. Für Bausachverständige, die Neubauten und Sanierungen im Bestand beraten, planen und begleiten, sind diese neuen Pflichten von großem Interesse, denn sie beeinflussen die Konzepte und Kosten von Bau- und Sanierungsprojekten. Wie inzwischen bekannt, fördert der Bund den Kauf und das Leasing von Elektrofahrzeugen über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie den Kauf und die Installation von Ladestationen für Elektroautos in Wohngebäuden, beispielsweise über das Programm 440 der KfW. Pro Ladepunkt beträgt der Zuschuss der KfW 900 Euro. Seit dem 12.4.2021 können kleine und mittlere Unternehmen auch im Rahmen des Förderprogramms »Ladeinfrastruktur vor Ort« des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) Zuschüsse beantragen. Die Bundesanstalt für Verwaltungsdienstleistungen (BAV) führt das Förderprogramm durch und Antragsteller nutzen das Formular »easy-Online« des Förderportals des Bundes. Ob sich allerdings die Hoffnung der Bundesregierung erfüllt, mit der Förderung der Elektromobilität auch den Klimaschutz voranzubringen, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Die Autorin



Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu energiesparrechtlichen Regeln und Praxis für Gebäude in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 1999 gibt sie das Portal EnEV-online.de heraus, welches sie auch als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEIG-online.de über das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der Praxis.

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart
Tel. 0711/615 49 26
info@tuschinski.de
www.tuschinski.de | www.GEIG-online.de

BauSV E-Journal »Der Bausachverständige« digital!



Für BauSV Premium-Abonnenten gibt es den »Bausachverständigen« zusätzlich als E-Journal für Tablet-PCs oder für das Smartphone. Sie erhalten so **die neueste Ausgabe früher**, mit allen Inhalten des gedruckten Heftes, angereichert um **Zusatzinformationen**, ergänzende **Bildstreifen** und weitere **multimediale Elemente**.

Lesen Sie den »Bausachverständigen« überall, wo und wie Sie wollen.

Jetzt kostenlos anmelden unter > www.betrifft-bau.de/bausv-newsletter