GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTS-INFASTRUKTUR-GESETZ – GEIG

EIN ÜBERBLICK

Informationsblätter
Für Bauherren, Eigentümer, Käufer, Neumieter, Energieberater, Handwerksbetriebe, Makler und Immobilienverwalter

MACH MIT.
BAU NACHHALTIG.
Energieeffizientes Bauen in Sachsen

saena
Sächsische Energieagentur GmbH

Haftungsausschluss

Der Inhalt dieser Informationsblätter ist sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen erstellt worden, jedoch übernimmt die Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH keinerlei Haftung für eventuell falsche oder missverständliche Texte bzw. Darstellungen und für die Vollständigkeit des Inhaltes. Aufgezeigte Abbildungen stellen keine Hersteller- und Qualitätsauswahl dar. Ebenso stellt diese Information keine Planungs- und Rechtsgrundlage dar. Die ausführlichen Informationen und Darstellungen finden sich in den entsprechenden Gesetzten und Normen wieder.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechtidentitäten.

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG

Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität kurz Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG trat am 25. März 2021 in Kraft und dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

Dieses Gesetz regelt Pflichten für die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden. Dieses Gesetz ist aber nicht anzuwenden auf Nichtwohngebäude, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden. [Textauszug § 1 GEIG].

© SAENA?!

Anforderungen an zu errichtende Gebäude (Neubauten)

Gebäudeart	Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze	Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur	Zusätzliche Ladepunkte
Wohngebäude	> 5	jeder	keine
Nichtwohngebäude	> 6	jeder 3.	mind. 1

Tab. 1 Übersicht Anforderungen GEIG an zu errichtende Gebäude (Neubauten)

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

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 dafür zu sorgen, dass:

1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und
2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird. [Textauszug §§ 6,7 GEIG].

Definition gemäß GEIG

Leitungsinfrastruktur
Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendete Leitungsführung muss den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente. (Textquelle: §4 GEIG)

Errichtung eines Ladepunktes
Bei der Errichtung eines Ladepunktes sind die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten zu beachten. Die Mitteilungspflicht nach § 19 Absatz 2 der Niederspan-nungsanschlussverordnung vom 1. November 2006 (BGBl. I S. 2477), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 30. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist, ist anzuwenden. (Textquelle: §5 GEIG)

Anforderungen an bestehende Gebäude

Gebäudeart und Maßnahme	Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze	Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur	Zusätzliche Ladepunkte
Wohngebäude und größere Renovierung	> 10	jeder	keine
Nichtwohngebäude und größere Renovierung	> 10	jeder 5.	mind. 1
Nichtwohngebäude	> 20	keine	mind. 1 (bis zum 01.01.2025)

Tab. 2 Übersicht Anforderungen GEIG an bestehende Gebäude

Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen

Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. [Textauszug § 8 GEIG]

Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen

Wird ein Nichtwohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass:

1. mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und
2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

Wird ein Nichtwohngebäude, das über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass:

1. mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und
2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird. [Textauszug § 9 GEIG]

Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen

Für jedes Nichtwohngebäude, das über mehr als 20 Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als 20 an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass nach dem 1. Januar 2025 ein Ladepunkt errichtet wird.

Hat ein Eigentümer die Pflicht nach Absatz 1 für mehr als ein Nichtwohngebäude, so kann er die Pflicht auch dadurch erfüllen, dass er die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren seiner Liegenschaften errichtet, wenn dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in den betroffenen Liegenschaften dadurch Rechnung getragen wird. Will ein Eigentümer seine Pflicht nach Satz 1 erfüllen, muss er eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze zugrunde legen, die der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen ist. [Textauszug § 10 GEIG]

Definition gemäß GEIG

Größere Renovierung
Größere Renovierung ist die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

Parkplatz
Parkplatz eine zusammenhängende Fläche, die aus mehreren Stellplätzen besteht.

Stellplatz
Stellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient, wobei Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge keine Stellplätze sind.

Gemischt genutzte Gebäude, Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier

Gemischt genutzte Gebäude

Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln.

Teile eines Nichtwohngebäudes, die dem Wohnen dienen und einen nicht unerheblichen Teil der Nettogrundfläche umfassen, sind getrennt als Wohngebäude zu behandeln.

Auf bestehende gemischt genutzte Gebäude, die aus einem getrennt als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude zu behandelnden Teil bestehen und die zusammen über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, finden die Vorschriften des GEIG Anwendung. Die Rechtsfolgen richten sich für alle Stellplätze nach der überwiegenden Art der Nutzung des Gebäudes.

Überwiegt bei einem zu errichtenden gemischt genutzten Gebäude, das aus einem getrennt als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude zu behandelnden Teil besteht, die Nutzung als Wohngebäude und verfügt das Gebäude insgesamt über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze, finden die Vorschriften des GEIG über zu errichtende Wohngebäude Anwendung. Die Rechtsfolgen richten sich für alle Stellplätze nach der überwiegenden Art der Nutzung des Gebäudes.

Überwiegt bei einem zu errichtenden gemischt genutzten Gebäude, das aus einem getrennt als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude zu behandelnden Teil besteht, die Nutzung als Nichtwohngebäude und verfügt das Gebäude insgesamt über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze, finden die Vorschriften dieses Gesetzes über zu errichtende Nichtwohngebäude Anwendung. Die Rechtsfolgen nach diesem Gesetz richten sich für alle Stellplätze nach der überwiegenden Art der Nutzung des Gebäudes. [Textauszug § 11 GEIG]

Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier

Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, können Vereinbarungen über eine gemein-same Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen, um die jeweiligen Anforderungen des GEIG zu erfüllen. Gegenstand von Vereinbarungen können insbesondere sein:

1. die gemeinsame Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur oder die gemeinsame Errichtung von Ladepunkten,
2. die Benutzung von Grundstücken, deren Betreten und die Führung von Leitungen über Grundstücke.

Dritte, insbesondere Energieversorgungsunternehmen, können daran beteiligt werden. Die Vereinbarung ist der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Eine Vereinbarung bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

Die Regelungen sind entsprechend anwendbar, wenn die Gebäude, die im räumlichen Zusammenhang stehen und gemeinsam Anforderungen dieses Gesetzes erfüllen, einem Eigentümer gehören. An die Stelle der Vereinbarung tritt dann eine schriftliche Dokumentation des Eigentümers, die der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen ist. [Textauszug § 12 GEIG]

Unternehmererklärung

Wer geschäftsmäßig an oder in einem zu errichtenden oder bestehenden Gebäude Arbeiten im Anwendungsbereich dieses Gesetzes durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich oder elektronisch zu bestätigen, dass die von ihm durchgeführten Arbeiten diesem Gesetz entsprechen.

Der Eigentümer hat die Unternehmererklärung mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Er hat die Unternehmererklärung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. [Textauszug § 13 GEIG]

Ausnahmen

Sofern bei einer größeren Renovierung eines bestehenden Gebäudes die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7 Prozent der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes überschreiten, sind die §§ 8 bis 10 GEIG nicht anzuwenden.
Öffentliche Gebäude, die gemäß der Umsetzung der Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe bereits vergleichbaren Anforderungen unterliegen, sind von der Anwendung der §§ 6 bis 10 ausgenommen. [Textauszug § 14 GEIG]

T!PP Weiterer rechtlicher Rahmen zu Ladeinfrastruktur für Wohngebäude.

Bund
- → BGB/Mietrecht
- → Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- → Niederspannungsanschlussverordnung (NAV)
- → Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- → Ladesäulenverordnung (LSV)
- → Einkommensteuergesetz (EStG)
- → diverse sicherheitsrelevante Regeln

Land → Garagenverordnungen

Kommunal → Stellplatzsatzungen

Fördermöglichkeiten und weitere Informationen

Aktuelle Förderprogramme im Online-Fördermittelratgeber unter:
www.effiziente-mobilitaet-sachsen.de/kompetenzstelle/foerdermittel.html

Weitere Infos zum Thema unter:
www.effiziente-mobilitaet-sachsen.de

Veranstaltungen zum Thema unter:
www.saena.de/newsletter.html

oder im Veranstaltungskalender der SAENA unter:
www.saena.de/veranstaltungen.html