Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

# Elektromobilität- GEIG / Gesetzliche Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft

## Falkenberg /Elster, 16.09.2020

# Agenda

- GEIG
- Exkurs: WEG- Reform (WEMoG)

# GEIG / Agenda

- Aktueller Stand, Diskussionspunkte
- Begriffe
- Anwendungsbereich- zeitlich, sachlich, Ausnahmen
- Regelungsinhalte/ Pflichten



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Ziele

„Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität“

- Beschleunigter und flächendeckender Aufbau von Ladepunkten
- Normadressat: Wirtschaft
- Anwendungsbereich: Wohn- und Nichtwohngebäude mit größeren Parkplätzen



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Chronologie

Art. 8 EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2018), Umsetzungsfrist bis 10.03.2021

30.01.2020 Referentenentwurf

05.05. 2020 Gesetzentwurf , 28.05.2020 1. Lesung im BT

*15.05.2020: Stellungnahme des Bundesrates (111/20), 20.05.2020: Gegenäußerung Bundesregierung (19/19366)*

Beschlussvorlage aus den Ausschüssen… 2./3. Lesung / Beschluss Bundestag…



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Stellungnahme Bundesrat, 15.05.2020 (Beschluß 111/20)

- Kapazitätsengpässe
- Forderung: Ladeinfrastruktur mit transparenten Vergütungs- und Abrechnungssystemen zu angemessenen Preisen
- GEIG= Impuls / Forderung nach stärkerer vorgelagerter staatlicher Förderung für die Immobilienwirtschaft
- Fehlender Ausnahmetatbestand wegen technischer Unmöglichkeit (Brandschutz)



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Kapazitätsengpässe?

**Bundesrat :** „…dass sichergestellt werden muss, dass bei den Ladeeinrichtungen auch dann ausreichend Strom verfügbar ist, wenn mehrere Verbraucher gleichzeitig darauf zugreifen, um ihre Fahrzeuge zu laden. Die heutigen Stromnetze sind darauf nicht überall ausgelegt. Ladeengpässe drohen etwa, wenn Ortsnetztrafos zu klein und Erdkabel zu dünn sind. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Das Versorgungsnetz darf keinen Kapazitätsengpass vor der Lade-infrastruktur bilden. Zuständigkeit und Verantwortlichkeit für Lückenschlüsse beziehungsweise ein Ausbau der Versorgungsnetzinfrastruktur sind klar und eindeutig zu regeln. Die Installation und Bereitstellung von Leitungen und entsprechender elektrischer Leistung – zumindest bis zur Grundstücksgrenze – ist eine Aufgabe der (kommunalen) Daseinsvorsorge…“

**Gegenäußerung Bundesregierung:** „…Der Gesetzentwurf lässt die allgemeine Verpflichtung der Betreiber von Energieversorgungsnetzen unberührt, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen (§ 11 Absatz 1 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG))…Durch einen intelligenten Einsatz von flexiblen Verbrauchseinrichtungen wie beispielsweise Elektromobilen, Wärmepumpen oder Speichern kann ein ineffizienter Ausbau der Verteilernetze auf das letzte Kilowatt für seltene Spitzenlastzeiten vermieden und der Hochlauf der Elektromobilität unterstützt werden. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie führt auf Basis eines Gutachtens aktuell einen Diskussionsprozess mit den relevanten Stakeholdern zur Weiterentwicklung des Rechtsrahmens (§ 14a EnWG) und wird einen eventuell erforderlichen Rechtsetzungsentwurf im Laufe dieses Jahres vorlegen…“



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Brandschutz?

**Bundesrat:** „…Zu § 13 Absatz 1 GEIG…Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren um eine Ergänzung der Ausnahmen, wenn eine technische Unmöglichkeit vorliegt oder bei der Versagung wegen brandschutzrechtlicher Erfordernisse durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

**Bundesregierung:** „…Generelle Ausnahmen von den Vorgaben zur Ausstattung von Gebäuden mit Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität wegen technischer Unmöglichkeit oder wegen brandschutzrechtlicher Erfordernisse sieht die EU-Gebäuderichtlinie nicht vor. § 5 Absatz 1 des GEIG stellt klar, dass bei der Errichtung eines Ladepunktes die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten zu beachten sind. Dazu gehören auch brandschutzrechtliche Vorschriften. Des Weiteren ist der Brandschutz in Gebäuden Teil des Bauordnungsrechts des jeweiligen Landes und liegt somit in der alleinigen Zuständigkeit der Länder…“



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# GEIG / Agenda

- Aktueller Stand, Diskussionspunkte
- Begriffe
- Anwendungsbereich- zeitlich, sachlich, Ausnahmen
- Regelungsinhalte/ Pflichten



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Begriff „Größere Renovierung“

- § 2 Nr. 5 GEIG-E
- mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle

**Oberfläche der Gebäudehülle**
= Bauteile der Gebäudehülle, die den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes unmittelbar beeinflussen, also Außenwand, Dach…(siehe Begründung Seite 17)

**Renovierung:**
- Erneuerung Außenputz der Fassade (+)
- Neuanstrich oder Putzreparaturen (-)



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Begriff „Leitungsinfrastruktur“ (1)

- § 2 Nr. 10 GEIG-E
- Gesamtheit aller Leitungsführungen zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen…
- in Gebäuden oder im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden….
- vom Stellplatz über den Zählerpunkt eines Anschlussnutzers bis zu den Schutzelementen
- + Definition § 4 (s. u.)

Diskussion: Art 8 Abs. 2 EPBD sieht nur Schutzrohre für Elektrokabel vor. Ist das dann noch eine 1:1 Umsetzung europäischer Vorgaben?

⇒ Praxisnahe Präzisierung von EU-Vorgaben



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Was gehört alles zur Leitungsinfrastruktur (2)

§ 4 GEIG-E:

*„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 und die erforderlichen Schutzelemente.“*

=> Praxisnahe Präzisierung von EU-Vorgaben



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Begriff „Stellplatz“

- § 2 Nr. 14 GEIG-E
- weite Auslegung: alle Kfz-Abstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- (-) Ausstellungsflächen, Verkaufsflächen für Kfz



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Begriff „an das Gebäude angrenzende Stellplätze“

- § 3 GEIG-E
- Ziel: eindeutige Zuordnung, also enge Auslegung

**Kumulative Voraussetzungen:**

- Gebäude + Parkplatz= gleicher Eigentümer
- + Nutzung von den Bewohnern oder Nutzern des Gebäudes
- + unmittelbare physische o. technische Verbindung zum Gebäude



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Begriff „Wohngebäude“

- § 2 Nr. 15 GEIG-E
- Wohnen im weiteren Sinne
- auch Alten- und Pflegeheime o.ä.



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# GEIG / Agenda

- Aktueller Stand, Diskussionspunkte
- Begriffe
- Anwendungsbereich- zeitlich, sachlich, Ausnahmen
- Regelungsinhalte/ Pflichten



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Zeitlicher Anwendungsbereich (§ 15 GEIG-E)

- Altes Recht: Bauanträge oder Bauanzeigen bis einschließlich 10.03.2021
- Neues GEIG: Bauanträge oder Bauanzeigen ab 11.03.2021

- Genehmigungsfreie Vorhaben= Ztp. der Kenntnisgabe bei der Behörde
- Im Übrigen Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme

# Ausnahmen:
# NWG / überwiegend selbstnutzende KMU

**§§ 1 Abs. 2 GEIG-E**

- Das Gesetz ist nicht anzuwenden auf Nichtwohngebäude,
- die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und
- überwiegend von diesen selbst genutzt werden.

**Zweck:** Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung kleinerer Unternehmen

**KMU-Begriff?**

- Was sind KMU?=> Begriffsklärung aus dem EU-Förderrecht (auch KFW)
- Verflechtungen?=> Empfehlung der EU-Kommission
  siehe auch KfW- Merkblatt mit Erklärungsmuster

**Überwiegende Selbstnutzung**

- 50 % der Gebäudefläche+ X (Seite 16 Gesetzesbegründung)



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# KMU-Definition der Europäischen Kommission

| Unternehmenskategorie | Zahl der Mitarbeiter | Umsatz oder | Bilanzsumme |
|---|---|---|---|
| mittelgroß | unter 250 | höchstens 50 Mio. € | höchstens 43 Mio. € |
| klein | unter 50 | höchstens 10 Mio. € | höchstens 10 Mio. € |
| mikro | unter 10 | höchstens 2 Mio. € | höchstens 2 Mio. € |



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Ausnahmen: Unwirtschaftlichkeit / gesamter Bestand= NWG + Wohngebäude

**§ 13 Abs. 1 GEIG-E**

- **Voraussetzung :„Größere Renovierung“** > 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle (§ 2 Nr. 5 GEIG- E)

- **Befreiung wegen Unwirtschaftlichkeit:**
  Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur > 7 % der Gesamtkosten einer *größeren Renovierung* (=Sanierung+ Modernisierung)

- M.E. : Kosten auf Grund von Kapazitätsengpässen können zur Unwirtschaftlichkeit führen- siehe



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Anwendungsbereich, Ausnahmen: Neubau (-)

**§ 15 Abs. 3 GEIG-Entwurf vom 30.01.2020**

- ~~*Neubau : Sofern die erforderliche Leitungsinfrastruktur von isolierten Kleinstnetzen abhängig wäre und diese Leitungsinfrastruktur zu erheblichen Problemen für den Betrieb des lokalen Energiesystems führen und die Stabilität des lokalen Netzes bedrohen würde, besteht keine Verpflichtung für den Neubau.*~~
- Ausnahme ist im aktuellen Entwurf nicht mehr enthalten
- **Fazit: keine Ausnahme für den Neubau= entgegen der europäischer Vorgaben (siehe Art 8 Abs. 6 EPBD= Kannvorschrift)**

- aber § 5 Abs. 1 GEIG-E: Beachtung gesetzlicher Mindestanforderungen und Unwirtschaftlichkeit § 13 Abs. GEIG-E
- Argumentation: „Im Neubau kann man alles bauen…Trafostation / Netzbetreiber für den PE…“ - billiger als im Bestand, aber wirtschaftlich darstellbar?
- NWG- zusätzliche Pflicht zum Einbau eines Ladepunktes (Neubau, Bestand) => hier bekommt die fehlende Ausnahme Relevanz.



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Anwendungsbereich, Ausnahmen: Öffentliche Gebäude

§ 13 Abs. 2 GEIG-E

- Öffentliche Gebäude, die bereits vergleichbare EU-Verpflichtung erfüllen
- EU- Verordnung



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# GEIG / Agenda

- Aktueller Stand, Diskussionspunkte
- Begriffe
- Anwendungsbereich- zeitlich, sachlich, Ausnahmen
- Regelungsinhalte/ Pflichten



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Neubau: Wohngebäude > 10 SP

**Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen (§ 6 GEIG-E)**

- innerhalb des Gebäudes oder
- an das Gebäude *angrenzende* Stellplätze

**Rechtsfolge:**

- jeder Stellplatz=Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität
- *Keine Ladepunkte*



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Neubau: Nichtwohngebäude > 10 SP

**Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen (§ 7 GEIG-E)**

- innerhalb des Gebäudes oder
- an das Gebäude angrenzende Stellplätze

**Rechtsfolge**

- mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet ist **und**
- zusätzlich mindestens ein Ladepunkt (pro Parkplatz)

**Hinweis:**

- Jeder fünfte Stellplatz = bloße Rechengröße
  => gebündelte Errichtung möglich



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Bestand: Wohngebäude > 10 SP

**Bestehende Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen (§ 8 GEIG-E)**

- Innerhalb des Gebäudes: *größere Renovierung*, welche (zusätzlich) den Parkplatz **oder** die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst
- An das Gebäude angrenzende Stellplätze: *größere Renovierung*, welche (zusätzlich) den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst

**Rechtsfolge:**

- jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität
- *Keine Ladepunkte*



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Bestand: Nichtwohngebäude > 10 SP

**Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen (§ 9 GEIG-E)**

- Innerhalb des Gebäudes: *größere Renovierung*, welche (zusätzlich) den Parkplatz **oder** die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst
- An das Gebäude angrenzende Stellplätze: größere Renovierung, welche (zusätzlich) den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst

**Rechtsfolge**

- mindestens jeder fünfter Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität und
- zusätzlich mindestens ein Ladepunkt (für den gesamten Parkplatz)



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Bestand: Nichtwohngebäude > 20 SP

**Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen (§ 10 GEIG-E)**

- innerhalb des Gebäudes oder
- an das Gebäude angrenzend

**Rechtsfolge:**

- nach dem 1. Januar 2025
- ein Ladepunkt
- *„…hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass ….errichtet wird…“*
  *= der Weg ist das Ziel? M.E. muss die bauliche Maßnahme zeitnah nach dem 01.01.2025 vorangebracht werden…*



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Gemischt genutzte Gebäude> 10 SP (1)

**§ 11 GEIG-E**
- innerhalb des Gebäudes oder
- an das Gebäude angrenzende Stellplätze

**Schritt 1:** Getrennte Behandlung von Gebäudeteilen als NWG oder Wohngebäude?

**Wohngebäude**
*wesentliche* Unterscheidung von Gebäudeteilen zur Wohnnutzung
- nach Art der Nutzung und
- gebäudetechnische Ausstattung und
- erheblicher Teil der Gebäudenutzfläche

**NWG**
*wesentliche* Unterscheidung von Gebäudeteilen zur Wohnnutzung
- Teile, die dem Wohnen dienen und
- erheblicher Teil der Nettogrundfläche

**Schritt 2:** Wenn Frage zu 1 (+), dann Frage zu 2: Überwiegende Art der Nutzung? / 50 % + X= NWG oder WG

**Schritte 3:** Pflicht/ RF richtet sich nach der überwiegenden Nutzung



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Gemischt genutzte Gebäude> 10 SP (2), Wohngebäude mit NWG-Anteil

**§ 11 GEIG-E**

- innerhalb des Gebäudes oder
- an das Gebäude angrenzende Stellplätze

**Schritt 1:** Getrennte Behandlung von Gebäudeteilen als NWG oder Wohngebäude?

**<u>Wohngebäude</u>**

*wesentliche* Unterscheidung von Gebäudeteilen zur Wohnnutzung

- nach Art der Nutzung: nicht nur wohnähnliche Nutzung (Arztpraxis, Anwalts- oder Steuerberatungskanzlei)
- gebäudetechnische Ausstattung: Belüftung, Klimatisierung
- erheblicher Teil der Gebäudenutzfläche: über 10 %

  Während Wohnfläche die reine Wohnfläche sämtlicher wohnzwecklicher Zimmer ist, gilt als Gebäudenutzfläche auch die Fläche, die direkt nicht bewohnt ist, wie beispielsweise Flure und Treppenräume (siehe auch § 2 Nr. 4 GEIG-E)

**Schritt 2:** Wenn Frage zu 1 (+), dann Frage zu 2: Überwiegende Art der Nutzung? / 50 % + X= NWG oder WG

**Schritte 3:** Pflicht/ RF richtet sich nach der überwiegenden Nutzung



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Gemischt genutzte Gebäude> 10 SP (3), NWG mit Wohnanteil

**§ 11 GEIG-E**

- innerhalb des Gebäudes oder
- an das Gebäude angrenzende Stellplätze

**Schritt 1:** Getrennte Behandlung von Gebäudeteilen als NWG oder Wohngebäude?

**NWG**

*wesentliche* Unterscheidung von Gebäudeteilen zur Wohnnutzung

- Teile, die dem Wohnen dienen: enge Auslegung / wohnähnliche Nutzung ist kein Wohnen (Unterschied zu § 11 Abs. 1 GEIG-E)
- Erheblicher Teil der Nettogrundfläche: mehr als 10 %

  Die **Nettogrundfläche** stellt die Summe aus allen nutzbaren Flächen eines Gebäudes dar. Die **Nettogrundfläche** ist der Teil der Fläche eines Gebäudes, die für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht (siehe auch § 2 Nr. 11 GEIG-E)

**Schritt 2:** Wenn Frage zu 1 (+), dann Frage zu 2: Überwiegende Art der Nutzung? / 50 % + X= NWG oder WG

**Schritte 3:** Pflicht/ RF richtet sich nach der überwiegenden Nutzung



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Unternehmererklärung (§ 12 GEIG-E)

**Unternehmererklärung über die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten**

- Auftragnehmer an Eigentümer
- unverzügliche
- schriftliche oder elektronische Bestätigung
- der gesetzeskonformen Erledigung der Arbeiten

**Aufbewahrungspflicht**

- für Eigentümer 5 Jahre

**Vorlagepflicht**

- auf Verlangen der zuständigen Behörde

# OWiG (§ 14 GEIG-E)

- Vorsätzlich oder leichtfertig
- Geldbuße bis zu 10.000 Euro

# Exkurs WEG-Reform / Mietrecht

# § 554 BGB-E

- Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter auf Duldung von baulichen Maßnahmen
- …die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge  oder
- dem Einbruchsschutz dienen…

Zumutbarkeit für den Vermieter (§ 554 Abs. 2 BGB-E)



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG-E)

**Regelung:**

- Anspruch einzelner Eigentümer zum „Ob“ gegen die WEG
- Maßnahmen…
  - die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
  - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder
  - dem Einbruchsschutz
  - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen…
- „Wie“ = weiter Ermessensspielraum der WEG

**Kritik:**

- (+) Gesamtgesellschaftlich erwünschte Maßnahmen
- Kostentragung durch den einzelnen Eigentümer (§ 21 Abs. 1 WEG-E)

# Einige Herausforderungen in der WEG und im Mietwohnungsbestand

**Bestand:**

- **Technische Grenzen, Streitanfälligkeit**: Überlastung des Hausanschlusses der Wohnanlage, wenn in einer Gemeinschaft weitere (ggf. alle) Eigentümer die Errichtung eigener Ladestationen begehren und eine Anschlussmöglichkeit in Anspruch nehmen wollen. Eine beschlossene Maßnahme für einzelne Eigentümer stellt dann nicht sicher, dass im Zweifelsfall alle Eigentümer auf geeignete Weise Zugang bzw. eine Anschlussmöglichkeit zur Ladeinfrastruktur erhalten können.
- **Folgekosten (Instandhaltung) ungeklärt:** Zusätzlicher Erhaltungsaufwand durch die Schaffung neuer Zuleitungen und rechtlich bislang ungeklärte Kostenverteilung für diese Folgekosten
- **Gefahrenerhöhung:** Drohende Kurzschlüsse und Kabelbrände.
- **Versicherungsrechtliche Auswirkungen:** Risiko einer anzeigepflichtigen Gefahrenerhöhung nach § 23 VVG mit möglicher Prämienanpassung, oder im schlimmsten Fall Kündigung des Versicherungsvertrages.
- **Einzelfragen zu Verbrauchserfassung und Abrechnung**
- **Eingriff in die E-Anlage hebt Bestandsschutz auf. Neu DIN-Normen und andere technische Vorschriften werden maßgeblich.**

**Neubau:**

- **Baukosten:** Knackpunkt sind die damit einhergehenden Kosten für Netzkapazitäten in größeren WEGs. Bezahlbares Wohnen wird damit ggf. konterkariert.



16.09.2020, Franco Höfling, Tel.: 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de, www.bfw-newsroom.de, www.bfw-bund.de

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Straße 55 · 10117 Berlin