



STELLUNGNAHME

Berlin, Februar 2020

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) der Bundesregierung vom 30. Januar 2020

1. Einleitung

Haus & Grund Deutschland begrüßt die Absicht der Bundesregierung, mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ausschließlich EU-Recht eins zu eins umzusetzen. Jedoch gehen sowohl die Regelungen zur vorzuhaltenden Leitungsinfrastruktur als auch die zusätzlichen bürokratischen Anforderungen über die Vorgaben der Richtlinie hinaus. Haus & Grund Deutschland lehnt diese zusätzlichen Anforderungen ab. Wir empfehlen die betreffenden Regelungen zu streichen und im Sinne der nachfolgenden Vorschläge zu ändern.

Unabhängig von der Maßgabe zur Umsetzung von EU-Recht könnte nach Ansicht von Haus & Grund der Ausbau der Ladeinfrastruktur in Gebäuden anstatt durch den Pflichteinbau von Schutzrohren vielmehr durch die Schaffung von Anreizen bzw. die Beseitigung von Barrieren im WEG- und Mietrecht beschleunigt werden.

2. Keine zusätzlichen Anforderungen durch weitreichende Begriffsbestimmungen

Haus & Grund Deutschland sieht durch weitreichendere Begriffsauslegungen zusätzliche, über das von der EU beabsichtigte Maß hinausgehende Anforderungen auf Eigentümer von Gebäuden zukommen.

In **§ 2 Nr. 5** wird zur Begriffsbestimmung der „**größeren Renovierung**“ auf die Option nach Artikel 2 Nr. 10 Buchstabe b) der Richtlinie 2010/31/EU zurückgegriffen. Dies hat zur Folge, dass, sobald mehr als 25 Prozent der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, Pflichten nach dem vorliegenden Gesetz entstehen können. Eigentümer, die beispielsweise ein großflächiges Dach neu eindecken und parallel kleinere Instandhaltungsmaßnahmen am Parkplatz oder an der elektrischen Infrastruktur des Gebäudes ausführen lassen, müssten dann nach § 10 vorhandene Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausstatten.

Das ist nicht im Sinne der EU-Richtlinie. Haus & Grund Deutschland empfiehlt daher, die Option aus Artikel 2 Nr. 10 Buchstabe a) der Richtlinie 2010/31/EU anzuwenden.

§ 2 Nr. 5 sollte wie folgt geändert werden:

„größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 Prozent des Gebäudewerts — den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet — übersteigen,

In § 2 Nr. 11 des vorliegenden Referentenentwurfs geht der Umfang der beschriebenen **Leitungsinfrastruktur** weit über das von der EU-Richtlinie festgelegte Maß hinaus. Nach Artikel 8 Absätze 2 und 6 der Richtlinie (EU) 2018/844) werden als Leitungsinfrastruktur Schutzrohre für Elektrokabel vorgeschrieben, die die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ermöglichen.

Um eine spätere Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, muss nicht – wie in § 2 Nr. 11 festgelegt – die Gesamtheit aller Installationsrohre verlegt werden. Hierfür ist es ausreichend, in den Bereichen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr zugänglich sind, Installationsrohre vorzusehen. Der Einbau von Installationsrohren kann für eine spätere bedarfsgerechte Installation der Ladeinfrastruktur eher hinderlich sein. Es besteht zudem die Gefahr, dass Brandschutzauflagen, Statik und Feuchteschutz nicht ausreichend beachtet werden. Bei einer späteren bedarfsgerechten Installation können unnötige Kosten durch Mitbenutzung vorhandener Strom- oder Datentrassen vermieden werden.

Darüber hinaus ist die Einbeziehung des Netzverknüpfungspunktes in die Leitungsinfrastruktur problematisch, da hierfür Arbeiten im öffentlichen Straßenland erforderlich sind, die sowohl von der zuständigen Straßenbaubehörde als auch vom Verteilnetzbetreiber genehmigt werden müssen. Zudem sind Arbeiten im öffentlichen Straßenland mit zusätzlichen hohen Kosten verbunden.

In Anbetracht dessen, dass die Eigentümer eine Pflicht zur Installation von Rohren haben und niemand weiß, ob diese jemals mit einer entsprechenden Infrastruktur ausgestattet werden, müssen die Kosten hierfür so gering wie möglich gehalten werden. Dies gelingt nur, indem die Pflichten nicht überschießend geregelt werden.

§ 2 Nr. 11 soll daher wie folgt gefasst werden:

„Leitungsinfrastruktur“ alle erforderlichen Installationsrohre zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen in später nicht mehr zugänglichen Bereichen in Gebäuden oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang von Gebäuden vom Stellplatz über den Zählpunkt eines Anschlussnutzers bis zum Haus- oder Grundstücksanschluss,

3. Unnötige bürokratische Vorgaben für Eigentümer vermeiden

Haus & Grund Deutschland plädiert dafür, die Erfüllungserklärung für ein zu errichtendes Gebäude nach § 8 und die zugehörige Verordnungsermächtigung nach § 9 zu streichen. Der Anwendungsbereich des Gesetzes bezieht sich lediglich auf vorbereitende Maßnahmen für eine künftige Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Damit sind keine sicherheitsrelevanten Anforderungen verbunden. Bei der Fertigstellung eines zu errichtenden Gebäudes sind nach den Vorschriften des Bauordnungsrechts keine gesonderten Erklärungen für nicht sicherheitsrelevante Anlagen vorzulegen. Daher sollte zur Vermeidung unnötiger bürokratischer Vorgaben auf eine gesonderte Erklärung seitens des Eigentümers verzichtet werden. Stattdessen sollten die Regelungen nach § 13 zur Unternehmererklärung auch für zu errichtenden Gebäude gelten.

§ 13 sollte in den Abschnitt 2 – Allgemeine Vorschriften verschoben und Absatz 1 wie folgt gefasst werden:

(1) Wer geschäftsmäßig an oder in einem zu errichtenden oder bestehenden Gebäude Arbeiten zur Erfüllung dieses Gesetzes durchführt, hat dem Eigentümer des Gebäudes unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm durchgeführten Arbeiten diesem Gesetz entsprechen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.