

EG-Spezial

Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

Online-Veranstaltung, 12.05.2021

Herzlich willkommen!

Kurzprofil BBH-Gruppe



Die BBH-Gruppe besteht aus der Kanzlei Becker Büttner Held (BBH), der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der Unternehmensberatung BBH Consulting (BBHC), dem Quartiergestalter BBH Immobilien und der BBH Solutions.

Unser besonderes Kennzeichen ist der interdisziplinäre Beratungsansatz, der sich durch die Zusammenarbeit von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern sowie Ingenieuren, Wirtschaftsexperten und IT-Fachleuten auszeichnet.

Zusammen entwickeln wir für Sie passgenaue Lösungen für alle Unternehmenslagen.

- ▶ rund 600 Mitarbeiter
- ▶ Über 4.000 Mandanten

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater – sowie Ingenieure, Berater und weitere Experten in unserer BBH Consulting AG. Wir betreuen über 4.000 Mandanten und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa. Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z. B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ rund 250 Berufsträger
- ▶ Büros in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt und Brüssel

Dr. Christian Gemmer



Dr. Christian Gemmer beschäftigt sich im Schwerpunkt mit Fragen des Rechts der Erneuerbaren Energien, der Wärmelieferung, der Kraft-Wärme-Kopplung, der E-Mobilität und des Europäischen Energierechts.

- ▶ 2002 bis 2009 Studium in Innsbruck, Augsburg und Lund
- ▶ 2010 bis 2014 Dissertation zum Thema „Die Energieaußenhandelspolitik der Europäischen Union“
- ▶ 2010 bis 2012 Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Energierechtsteam einer internationalen Wirtschaftskanzlei
- ▶ 2014 bis 2016 Referendariat u. a. mit Station in einer Forschungstiftung zum Energierecht
- ▶ Seit 2017 Rechtsanwalt bei BBH in Stuttgart

Rechtsanwalt

70565 Stuttgart · Industriestr. 3 · Tel +49 (0)711 722 47-0 · Christian.Gemmer@bbh-online.de

Agenda

1. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
2. Wesentliche Inhalte WEMoG: Miet- und WEG-Recht
3. Elektromobilität in Wohngebäuden aus energiewirtschaftlicher Sicht

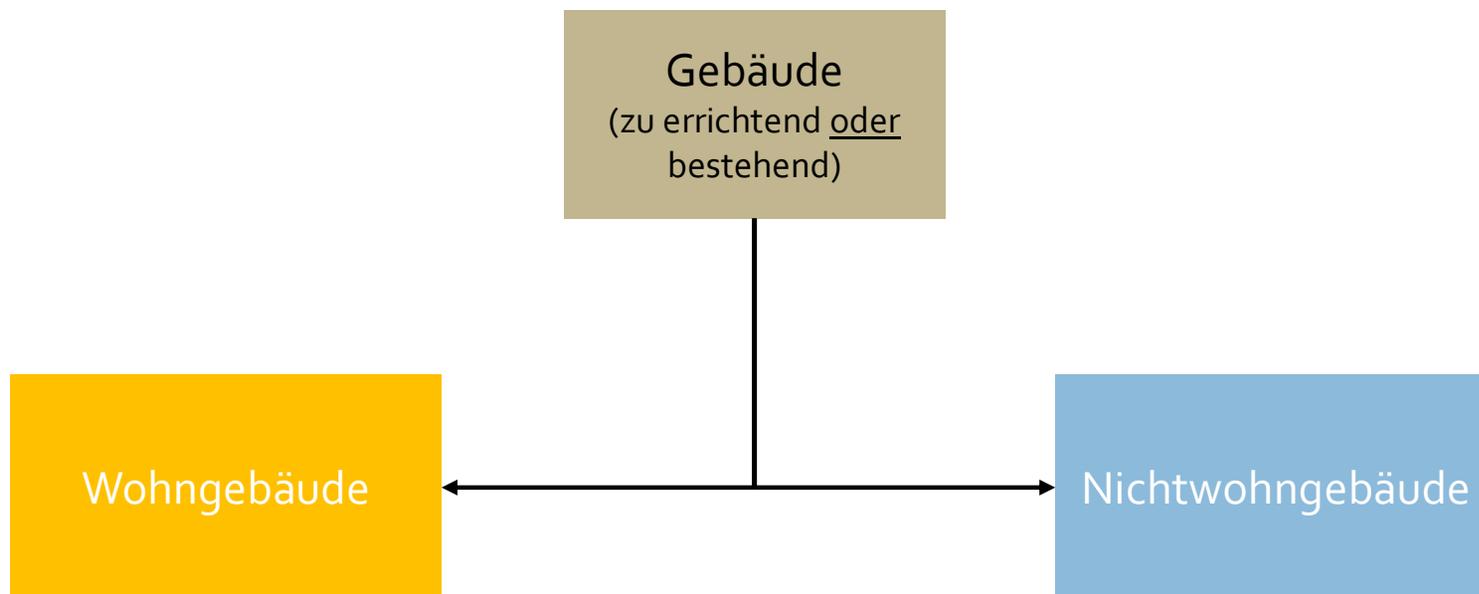
Agenda

1. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
2. Wesentliche Inhalte WEMoG: Miet- und WEG-Recht
3. Elektromobilität in Wohngebäuden aus energiewirtschaftlicher Sicht

GEIG - Überblick

- ▶ **Inkrafttreten: 25.03.2021**
- ▶ **Ziel:** Umsetzung Vorgaben aus EU-RL
- ▶ **Übergangszeitraum:** Keine Anwendung des GEIG, wenn Bauantragstellung, Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder Bauanzeige **vor Inkrafttreten des GEIG**
 - Nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben: in Kenntnis setzen der zuständige Behörde bzw. Beginn Bauausführung **vor Inkrafttreten des GEIG**
- ▶ Verstoß gegen Ausstattungspflichten kann mit einer **Geldbuße von bis € 10.000,00** geahndet werden

GEIG – Anwendungsbereich (1)



Wohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient.
→ einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen

Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das kein Wohngebäude ist.

GEIG – Anwendungsbereich (2)

- ▶ § 1 Abs. 2 GEIG: Gebäude von **KMU** unterfallen GEIG nicht, wenn
 - kleine und mittlere Unternehmen (**KMU**) = Gebäudeeigentümer und
 - überwiegende Nutzung des Gebäudes **durch KMU** (d. h. über 50 Prozent der Gebäudefläche für **eigene** unternehmerische Tätigkeit)
 - KMU: < 250 beschäftigte Personen und Jahresumsatz von höchstens 50 Mio. EUR oder Jahresbilanzsumme von höchstens 43 Mio. EUR
- ▶ **Größere Renovierung**: Wenn Kosten für Lade- und Leitungsinfrastruktur **7 Prozent** der Gesamtkosten der Renovierung überschreiten, dann Befreiung von Ausstattungspflicht (§ 14 GEIG)

GEIG - Definitionen (1)

EG-Fahrzeugklassen M1 und N1

- Fahrzeuge mit max. 8 Sitzplätzen + Fahrer
- Max. 3,5 Tonnen Gesamtgewicht

- ▶ **Elektromobil:** Ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne von § 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Satz 1 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes (EmoG)
- ▶ **Größere Renovierung:** Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden
 - Renovierungsmaßnahme muss an Bauteilen der Gebäudehülle durchgeführt werden, durch die der **Wärmeenergiebedarf** des Gebäudes unmittelbar beeinflusst wird.
 - Beispiele: wärmeübertragende Umfassungsfläche (Außenwand oder Dach)
 - Nicht: Neuanstrich oder Putzreparatur

GEIG - Definitionen (2)

z. B. Leerrohre,
Kabelschutzrohre,
Bodeninstallations-
systeme
oder Kabelpitschen

- ▶ **Leitungsinfrastruktur**: 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 zu den Schutzelementen.
- ▶ **Ladeinfrastruktur**: 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.

GEIG - Nichtwohngebäude vs. Wohngebäude

▶ Nichtwohngebäude

- Neubau: > 6 Stellplätze innerhalb oder angrenzend an Gebäude (iVa)
- Bestand: > 10 Stellplätze (iVa) + Größere Renovierung i. S. d. § 2 Nr. 5 GEIG + Einbeziehung von Parkplatz oder elektrischer Infrastruktur
- **Einbaupflicht:**
 - mind. 1 Ladepunkt
 - jeder 3. Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur

Nicht
Stell-
platz!

▶ Wohngebäude

- Neubau: > 5 Stellplätze innerhalb oder angrenzend an Gebäude (iVa)
- Bestand: > 10 Stellplätze (iVa) + Größere Renovierung i. S. d. § 2 Nr. 5 GEIG + Einbeziehung von Parkplatz oder elektrischer Infrastruktur
- **Einbaupflicht:**
 - jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur

Nicht
Stell-
platz!

GEIG - Gemischt genutzte Gebäude

Wohnähnliche
Nutzungen: Praxen,
Kanzleien & sonstige
freie Berufe

§ 11

Gemischt genutzte Gebäude

DIN V
18599:
2018-09

(1) 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.

< 10% →
unerheblicher
Flächenanteil

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

(3) Auf 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 dieses Gesetzes Anwendung. Die Rechtsfolgen nach diesem Gesetz richten sich für **alle** Stellplätze nach der **überwiegenden** Art der Nutzung des Gebäudes.

über 50%

GEIG – Quartiersansatz

„§ 12

Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier

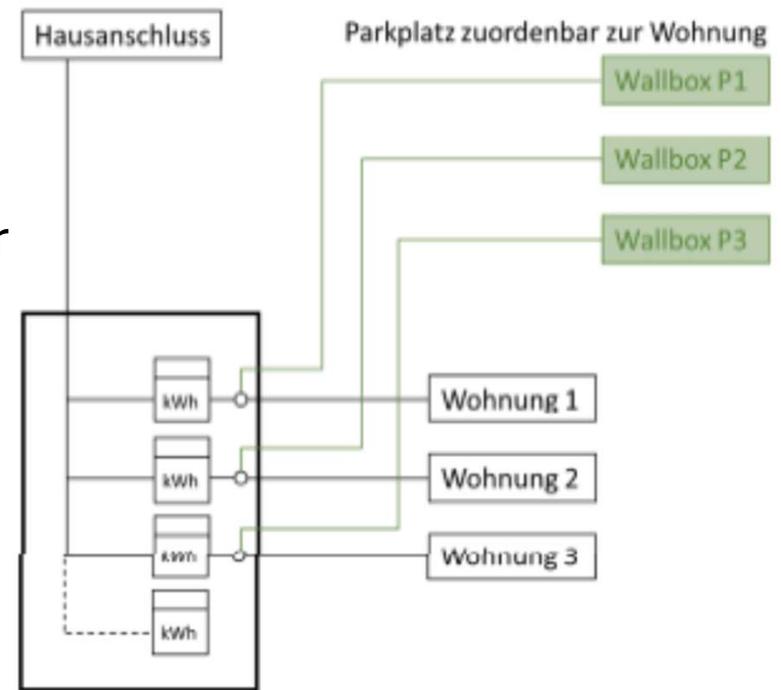
(1) Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude **in räumlichem Zusammenhang** stehen, können **Vereinbarungen** über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen, um die jeweiligen Anforderungen nach den §§ 6 bis 10 zu erfüllen. Gegenstand von Vereinbarungen nach Satz 1 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.

(2) Dritte, insbesondere Energieversorgungsunternehmen, können an Vereinbarungen im Sinne des Absatzes 1 beteiligt werden.

Exkurs – Einzelverkabelung

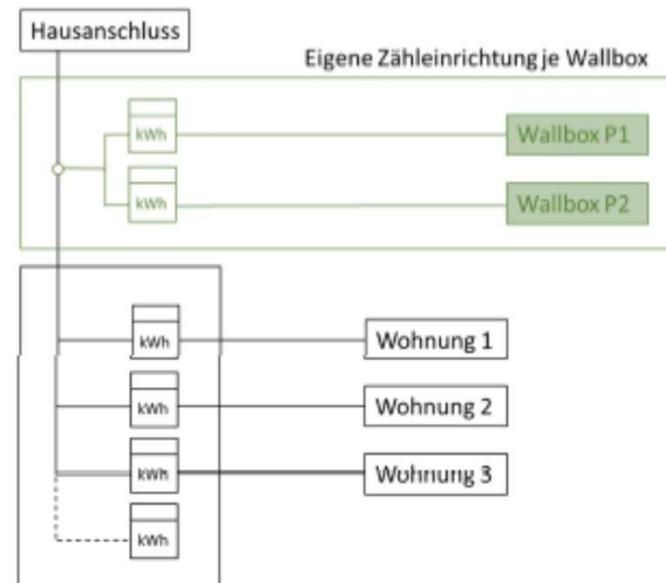
- ▶ Ladepunkt wird nachgelagert angeschlossen
- ▶ Vom Wohnungs-/Versorgungszähler des Mieters/Pächters gehen Einzelkabel/Anspeiseleitungen zur dazugehörigen Ladestation
- ▶ Die Erfassung und Abrechnung des Ladestroms erfolgt über den Wohnungs-/Versorgungszähler



Quelle: Endbericht zu Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Gebäuden des Österreichischen Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Oktober 2017

Exkurs - Schienensystem

- ▶ Abzweig vom Hauptstromversorgungssystem auf Sammelschiene und anschließend zum Ladepunkt
- ▶ Ladestation mit separatem Zähler (MaLo)
- ▶ Erfassung der Abrechnung erfolgt über zusätzlichen Stromzähler für jede Ladestation



Quelle: Endbericht zu Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Gebäuden des Österreichischen Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Oktober 2017

Agenda

1. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
2. Wesentliche Inhalte WEMoG: Miet- und WEG-Recht
3. Elektromobilität in Wohngebäuden aus energiewirtschaftlicher Sicht

Mietrecht

Anspruch des Mieters

▶ § 554 BGB:

„(1) Der Mieter kann **verlangen**, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der **Mietsache erlaubt**, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** oder dem Einbruchsschutz dienen.

Installation erst nach Erlaubniserteilung

Keine Beschränkung auf vermietete Stellflächen, d. h. zum Mitgebrauch überlassene Bereiche umfasst.

Erweiterter Anwendungsbereich, u. a. auch elektrische Zweiräder erfasst, die nicht unter § 2 Nr. 1 EmoG fallen.

Der **Anspruch besteht nicht**, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters **nicht zugemutet werden kann**.

Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; §551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 bis 3 **abweichende Vereinbarung ist unwirksam**.“

Kostentragung

- ▶ § 554 BGB enthält **keine** Regelung zur Kostentragung; Es gelten die allgemeinen Regelungen:
 - **Keine gesonderte Vereinbarung:** Mieter trägt Kosten für erforderliche bauliche Veränderungen (z. B. Verlegung von Stromleitungen zum Stellplatz, Installation Wallbox, auch separate Marktlokation?) Kosten für Erhöhung Anschlussleistung/Trafo? Kommen allen Mietern zugute – Umlage auf alle?
 - **Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen, § 555f Nr. 3 BGB**
 - Aufteilung der Durchführung und Kosten sinnvoll, insbesondere im Hinblick auf Auszug des Mieters und gesetzliche Rückbauverpflichtung, z. B.
Vermieter trägt Kosten für Ertüchtigung der Hauselektrik bis zum Stellplatz; Mieter trägt Kosten für Installation der LI an seinem Stellplatz
 - **Modernisierungsmieterhöhung, § 559 i. V. m. § 555 Nr. 4 BGB**
 - Errichtet der VM die LI auf eigene Kosten oder führt Maßnahmen durch um die Installation von LI zu ermöglichen, kann er gegebenenfalls die Miete erhöhen

WEG-Recht

Anspruch des Wohnungseigentümers

▶ § 20 WEG:

Einfache
Stimmmehrheit
genügt!

„(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können **beschlossen** oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Durchsetzung: Klage auf gerichtliche Ersetzung (§ 44 Abs. 1 WEG)

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die [...] 2. dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** [...] dienen. Über die Durchführung ist **im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung** zu beschließen.

Kein Anspruch des WE auf bestimmte Ausführung der baulichen Veränderung.

Erweiterter Anwendungsbereich, u. a. auch elektrische Zweiräder erfasst, die nicht unter § 2 Nr. 1 EmoG fallen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, **einverstanden** sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen **unbillig benachteiligen** dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.“

Kostenregelung

▶ § 21 WEG:

„(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach **§20 Absatz 2** durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat **dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.**

(2) **Vorbehaltlich des Absatzes 1** haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen, [Nr. 1] die **mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit **unverhältnismäßigen** Kosten verbunden, oder [Nr. 2] deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums **amortisieren**. Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

10 Jahre

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend §16 Absatz 1.

Wohnungseigentümer können sich nachträglich umentscheiden.

(4) Ein Wohnungseigentümer, **der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen**, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.“

Agenda

1. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
2. Wesentliche Inhalte WEMoG: Miet- und WEG-Recht
3. Elektromobilität in Wohngebäuden aus energiewirtschaftlicher Sicht

Energiewirtschaftsrecht

Energierrechtliche Rollen

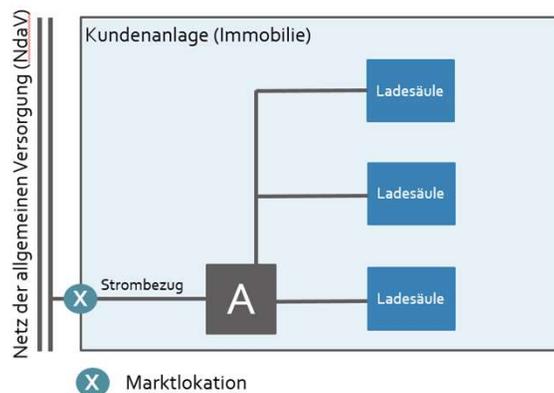
Energieversorgungsunternehmen i. S. d. EnWG

Elektrizitätsversorgungsunternehmen i. S. d. EEG

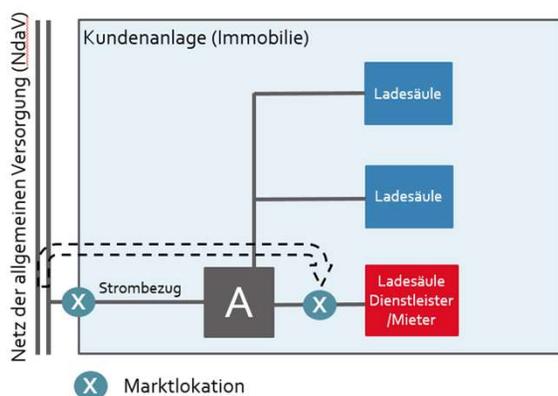
Versorger i. S. d. StromStG

Anschlussvariationen (1)

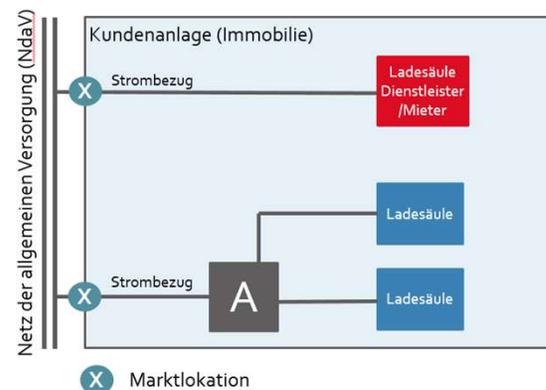
Möglichkeit 1 ohne Dritte



Möglichkeit 2 mit Dritten und eigener MaLo

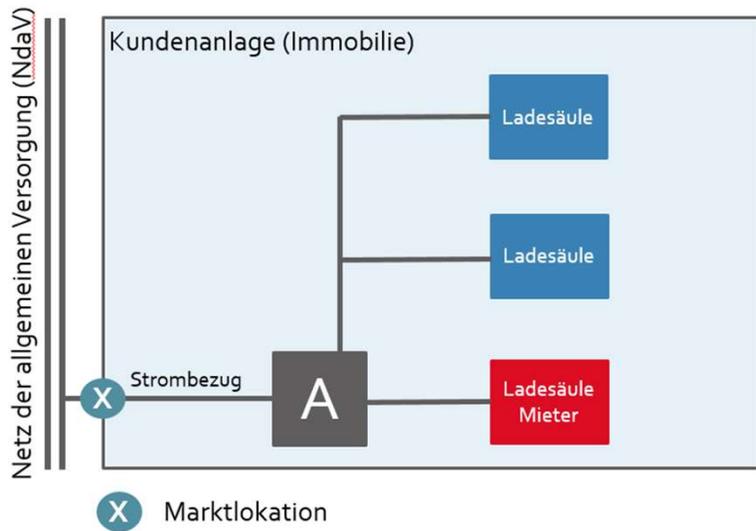


Möglichkeit 3 mit Dritten und eigener MaLo und Netzanschluss

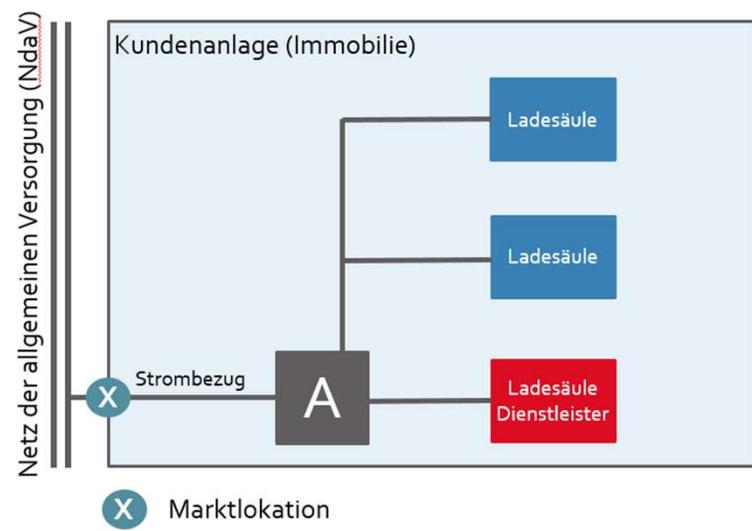


Anschlussvariationen (2)

Möglichkeit 4 mit LI Mieter

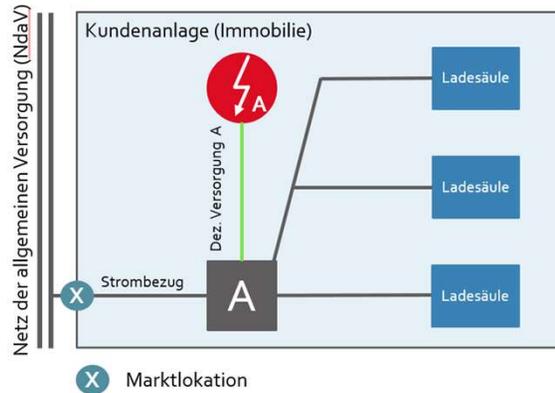


Möglichkeit 5 mit LI Dienstleister

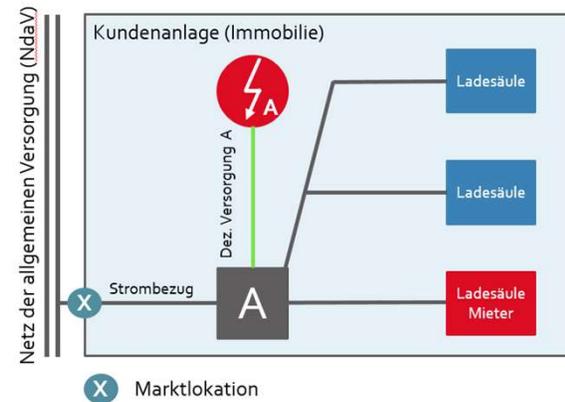


Anschlussvariationen (3)

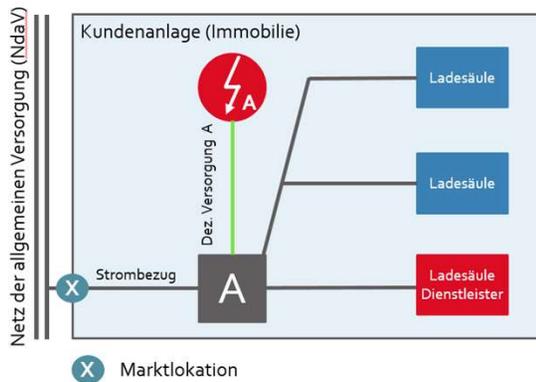
Möglichkeit 1 ohne Eigenversorgung



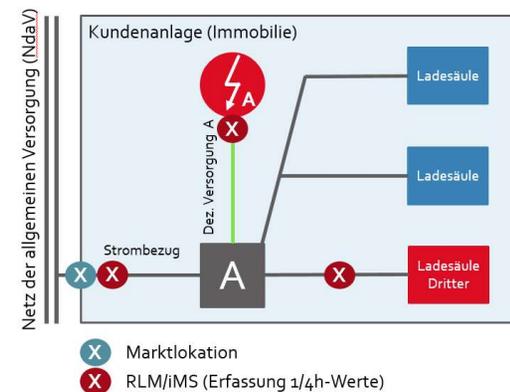
Möglichkeit 2 ohne Eigenversorgung mit Mieter



Möglichkeit 3 ohne Eigenversorgung mit Dienstleister



Möglichkeit 4 mit Eigenversorgung & Dritten



Exkurs: Gewerbesteuerinfizierung

Allgemein

- ▶ Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung i. d. R. nicht gewerbsteuerpflichtig
- ▶ Steuerliches Risiko durch LI:
 - Einkünfte aus Betrieb LI und/oder Stromverkauf (Erzeugung in dezentraler Anlage (z. B. BHKW, PV, etc.) und Weiterleitung) infizieren die Vermietungseinkünfte
 - Vermietungseinkünfte dann in vollem Umfang gewerbsteuerpflichtig
 - Durch gesetzliche Neureglung alte Bagatellgrenzen aus der Rechtsprechung entfallen!

**Aktuell Empfehlung:
Verbindliche Auskunft
bei Finanzamt einholen**

Gewerbesteuer-Novelle

- ▶ Gewerbesteuer-Novelle am 22.04.2021 im Bundestag beschlossen
- ▶ Nächster Schritt: Zustimmung Bundesrat
- ▶ Geplantes Inkrafttreten: **01.07.2021**

Residualmengen
unschädlich

„2. in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom

- im Zusammenhang** mit dem Betrieb von Anlagen zur **Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes** oder
- aus dem **Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder**, erzielt werden und diese Einnahmen im **Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes** sind; die Einnahmen im Sinne von Buchstabe a dürfen nicht aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, **es sei denn**, diese sind **Mieter des Anlagenbetreibers**,”

PV-Anlagen
und BHKW?

(Überschuss-)Mengen
können damit „ins“ Netz
vermarktet werden.

Wohnungsgenossenschaften

- ▶ Steuerliche Ausgangssituation:
 - Einkünfte (fast) ausschließlich aus der Vermietung von Wohnräumen
 - § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG / § 3 Nr. 15 GewStG: Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung
 - § 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 2 KStG: Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten (z. B. Betrieb LI/Mieterstrom) < 10 %
 - § 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 3 KStG: Einnahmen aus **gefördertem PV-Mieterstrom** < 20 %
- ▶ Steuerliches Risiko:
 - 10 % - Grenze wird **nicht** überschritten
 - Sonstige Einkünfte sind körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig (aber auch **nur diese!**)
 - 10 % - Grenze | 20 %-Grenze wird **überschritten**
 - **Vollständiger Verlust** der Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

Dr. Christian Gemmer, BBH Stuttgart
Tel +49 (0)711 722 47 0
christian.gemmer@bbh-online.de

www.die-bbh-gruppe.de
www.bbh-blog.de

twitter.com/BBH_online · [instagram.com/die_bbh_gruppe](https://www.instagram.com/die_bbh_gruppe)