

Höhere Anforderungen an E-Ladeinfrastruktur im Gebäudebereich

– WAS BESTANDSHALTER UND PROJEKTENTWICKLER JETZT WISSEN SOLLTEN



Executive Summary

- Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) steht vor einer umfassenden Novellierung. Diese wird zu einer erheblichen Verschärfung der Anforderungen an die Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur, Vorverkabelung und Ladepunkten für Neubau, Sanierungen aber auch für den Bestand von Nichtwohngebäuden führen. Ziel ist die Beschleunigung des Ausbaus der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich.
- Anlass ist die europarechtlich erforderliche Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie.¹ Der Kabinettsbeschluss über den Gesetzesentwurf erfolgte am 13. Mai 2026, das parlamentarische Verfahren hat gerade begonnen.² Der Gesetzgeber beabsichtigt eine 1:1-Umsetzung ohne über die Richtlinienanforderungen hinausgehende nationale Verschärfungen.

Ein Inkrafttreten ist noch vor der Sommerpause geplant. Da die Novellierung des GEIG im Rahmen des Gesetzespaketes zur umstrittenen Novellierung des „Heizungsgesetzes“ erfolgt, sind Verzögerungen aber möglich.

- Im Kern verschärft die Novelle die Anforderungen an die Ausstattung von Gebäuden bzw. deren Parkplätzen mit Ladepunkten, Vorverkabelung und/oder Leitungsinfrastruktur, indem sie die bisherigen Schwellenwerte für die Anwendbarkeit der Pflichten senkt – bei Wohngebäuden etwa von mehr als fünf auf mehr als drei Stellplätze –, die Ausstattungsquoten anhebt und erstmals die Errichtung von Ladepunkten bei Wohngebäude-Neubauten verpflichtend vorschreibt.
- In diesem GSK Update werden die wesentlichen Inhalte der Novellierung sowie wichtige Themen der praktischen Umsetzung dargestellt.

¹ Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD) – die Umsetzungsfrist läuft bis zum 29. Mai 2026 und ist nicht mehr einzuhalten.

² BR-Drucksache 292/26 vom 15. Mai 2026



A Wesentliche Inhalte der Novellierung

I. Nichtwohngebäude

Die folgende Übersicht fasst die Mindestanforderungen für Nichtwohngebäude im Vergleich zwischen dem aktuell noch geltendem GEIG und den Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie bzw. dem vorliegenden Gesetzentwurf zur Novellierung des GEIG (grau) zusammen:

	Schwellenwert Stellplätze	Ladepunkte	Vorverkabelung	Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre)
Neubau	> 6 Stellplätze	1 Ladepunkt	-	Jeder 3. Stellplatz (100 %)
	> 5 Stellplätze	1 Ladepunkt je 5 Stellplätze; bei Bürogebäuden: 1 Ladepunkt je 2 Stellplätze	50 % der Stellplätze	Restliche Stellplätze (d.h. 100 %)
Größere Renovierung	> 10 Stellplätze	1 Ladepunkt	-	Jeder 5. Stellplatz (100 %)
	> 5 Stellplätze	1 Ladepunkt je 5 Stellplätze; bei Bürogebäuden: 1 Ladepunkt je 2 Stellplätze	Mind. 50 % der Stellplätze	Restliche Stellplätze (d.h. 100 %)
Bestand (ohne Renovierung)	> 20 Stellplätze	1 Ladepunkt (nach dem 01.01.2025)	-	-
	> 20 Stellplätze	1 Ladepunkt je 10 Stellplätze (bis 01.01.2027) – alternativ zur Leitungsinfrastruktur	Bei öffentlichen Gebäuden: mind. 50 % (bis 01.01.2033)	Mind. 50 % der Stellplätze (bis 01.01.2027) – alternativ zu den Ladepunkten

Im Übrigen sieht die EU-Gebäuderichtlinie auch eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Fahrradstellplätzen im Neubau oder bei Sanierungen vor (für mindestens 15 % der durchschnittlichen oder mindestens 10 % der gesamten Nutzerkapazität des Gebäudes). Dabei ist auch der erforderliche Platz für Fahrräder mit größeren Abmessungen als Standardfahrräder zu berücksichtigen. Diese europarechtlichen Vorgaben werden nicht im GEIG umgesetzt, sondern müssten landesrechtlich geregelt werden (in der Regel in den Bauordnungen).

II. Wohngebäude

Die folgende Übersicht fasst die Mindestanforderungen für Wohngebäude im Vergleich zwischen dem aktuell noch geltendem GEIG und den Anforderungen der EU-

Gebäuderichtlinie bzw. dem vorliegenden Gesetzentwurf zur Novellierung des GEIG (grau) zusammen:

	Schwellenwert Stellplätze	Ladepunkte	Vorverkabelung	Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre)
Neubau	> 5 Stellplätze	-	-	Jeder Stellplatz (100 %)
	> 3 Stellplätze	1 Ladepunkt	50 % der Stellplätze	Restliche Stellplätze (d.h. 100 %)
Größere Renovierung	> 10 Stellplätze	-	-	Jeder Stellplatz (100 %)
	> 3 Stellplätze	-	50 % der Stellplätze	Restliche Stellplätze (d.h. 100 %)
Bestand (ohne Renovierung)	Keine Pflicht			

In Bezug auf Fahrradstellplätze schreibt die EU-Gebäuderichtlinie vor, dass in neuen Wohngebäuden mindestens zwei Fahrradstellplätze für jede Wohneinheit bereitzustellen sind. Auch insoweit sind landesrechtliche Umsetzungen in den Bauordnungen zu erwarten.

III. Sonderregelung für öffentlich zugängliche Stellplätze bei Nichtwohngebäuden

Der Gesetzesentwurf sieht für §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3, 10 Abs. 4 GEIG n.F. eine praxisrelevante Sonderregelung bei Nichtwohngebäuden vor: Wenn die Stellplätze öffentlich zugänglich sind, kann der Eigentümer die Pflichten auch dadurch erfüllen, dass er für die Errichtung öffentlich zugänglicher Ladepunkte sorgt, deren Ladeleistung insgesamt mindestens dem Produkt aus der Anzahl der öffentlich zugänglichen Stellplätze und einer Ladeleistung von 2,2 Kilowatt (bei Neuerrichtung und größeren Renovierungen) bzw. von 1,1 Kilowatt (bei Bestandsgebäuden), entspricht. Diese „Supermarkt-Regelung“ ermöglicht weniger, aber leistungsstärkere Ladepunkte für Parkplätze, die regelmäßig nur kurzfristig genutzt werden.



B Praktische Umsetzung

I. Quartierslösungen

In Quartieren mit mehreren Gebäuden können Anforderungen des GEIG grundsätzlich gemeinsam gedacht und planerisch gebündelt werden. Dies erfordert tragfähige Vereinbarungen und ein abgestimmtes Umsetzungskonzept.³ Insbesondere sollte bedacht werden, zu welchem Zeitpunkt die Anforderungen des GEIG im Rahmen der Quartiersentwicklung erfüllt werden. Denn im Grundsatz handelt es sich bei den Vorgaben des GEIG um gebäude-spezifische Pflichten des Eigentümers, die bis zur Errichtung (d.h. wohl Fertigstellung, spätestens Nutzungsaufnahme) des einzelnen Gebäudes zu erfüllen sind. Da die sinnvollen Quartierslösungen bislang europarechtlich nicht verankert sind, wäre es zu begrüßen, wenn sich die Bundesregierung zur rechtlichen Absicherung für eine Aufnahme des Quartiersansatzes in die EU-Gebäuderichtlinie einsetzt.

II. Betreiberlösung

Viele Eigentümer und Projektentwickler setzen zur Umsetzung der GEIG-Pflichten auf Betreiberlösungen über professionelle Charge Point Operator (CPO). Dies kann mehrere Vorteile haben:

- CPO bringt Know-how ein und übernimmt (anteilig) Investitionskosten,
- CPO refinanziert sich über teilnehmende Nutzer / Mieter,
- steuerliche / aufsichtsrechtliche Fragestellungen werden vermieden.

Bei der vertraglichen Ausgestaltung dieser Modelle ist auf eine Vereinbarkeit mit mietrechtlichen, energierechtlichen sowie steuer- und aufsichtsrechtlichen Vorgaben sowie der für das Gebäude abgeschlossenen Mietverträge zu achten. Typische Verhandlungsthemen sind neben den Baumaßnahmen und Flächeninanspruchnahmen die Netzanschlussnutzung, Strombeschaffung sowie die Kosten- und Risikoallokation.

III. Bauordnungsrechtliche Stellplatzpflichten

Die Einordnung von E-Ladestellplätzen im Kontext bauordnungsrechtlicher Stellplatzpflichten wirft in der Praxis Abgrenzungsfragen auf. Zentrale Frage ist, ob Stellplätze, die nur durch E-Ladefahrzeuge nutzbar sind, die Voraussetzungen für bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze erfüllen. Wenn etwa ein Einzelhändler 30 Stellplätze vorhalten muss und 5 Stellplätze mit Ladesäulen ausstatten lässt, die nur durch E-Fahrzeuge nutzbar sein sollen, sind nur noch 25 Stellplätze für „Verbrenner“ frei zugänglich. Derzeit sind aber nur knapp 5% der Kfz in Deutschland E-Fahrzeuge, dazu ca. 2% Hybridfahrzeuge. Im Ergebnis haben „Verbrenner“ weniger Parkplätze zur Verfügung. Hier gilt es, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sorgfältig zu prüfen, das Betriebsmodell für die E-Parkplätze daran anzupassen und im Zweifel den Austausch mit der Bauordnungsbehörde zu suchen.

IV. Umlegbarkeit von Betriebskosten

Die Verteilung laufender Kosten für Ladeinfrastruktur wirft mietvertragliche und betriebskostenrechtliche Fragen auf. Im Rahmen der Umsetzung von E-Ladekonzepten sollte die Umlagefähigkeit laufender Kosten daher geprüft und bei Bedarf und nach Möglichkeit durch Nachtragsgestaltungen gewährleistet werden.

V. Rechtsfolgen Nichteinhaltung

Verstöße gegen die Anforderungen des GEIG können Bußgelder bis zu 10.000 EUR nach sich ziehen.⁴ Darüber hinaus könnten Bauaufsichtsbehörden über allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnormen Anordnungen erlassen. Soweit die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften zum Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde gehört, könnte die Einhaltung des GEIG auch im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

VI. Ausblick

Mit Blick auf die Novelle empfehlen sich für Projektentwickler und Bestandshalter von (Nicht)Wohngebäuden frühzeitige Weichenstellungen: Planerisch sollte die

³ § 12 GEIG

⁴ § 15 GEIG



Kapazität der Ladeinfrastruktur, inklusive Vorverkabelung und Leitungsinfrastruktur, vorausschauend dimensioniert werden; bei öffentlich zugänglichen Stellplätzen kann die sogenannte „Supermarkt-Regelung“ als ökonomische Erfüllungsoption in Betracht kommen. In komplexen Vorhaben gewinnen Quartierslösungen an Bedeutung, erfordern aber eine sorgfältige vertragliche Dokumentation. Betreiber-/CPO-Modelle bieten viele Vorteile, wenn sie rechtssicher umgesetzt werden.

Wir gehen davon aus, dass das GEIG im Wesentlichen mit dem Inhalt des vorliegenden Kabinettsbeschlusses umgesetzt wird. Gleichwohl ist zur Sicherheit das weitere parlamentarische Verfahren zu beobachten.

Olaf Jacobsen

Rechtsanwalt
Frankfurt am Main
olaf.jacobsen@gsk.de

Sören Wolkenhauer, LL.M.

Rechtsanwalt
Hamburg
soeren.wolkenhauer@gsk.de

Dr. Anne-Jeanette Höppner

Rechtsanwältin
Hamburg
anne-jeanette.hoepfner@gsk.de



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM

Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM

GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

BERLIN

Anton-Wilhelm-Amo-Str. 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Sitz der GmbH: München,
Amtsgericht München
HRB 281930
Geschäftsführer:
Dr. Mark Butt, York-Alexander
von Massenbach