



Session „Ladeinfrastrukturbereitstellung durch Immobilienbetreiber und Arbeitgeber“

## **Rechtliche Aspekte des Aufbaus von Ladeinfrastruktur – Regelungsbedarf im privaten und halböffentlichen Raum**

**Ass. Iur. Friederike Pfeifer, IKEM (Mobilität)**

TU-WIP und IKEM, 17.05.2018 | Tagung  
„Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität – Handlungserfordernisse und  
Forschungsbedarf aus ökonomischer und juristischer Sicht“

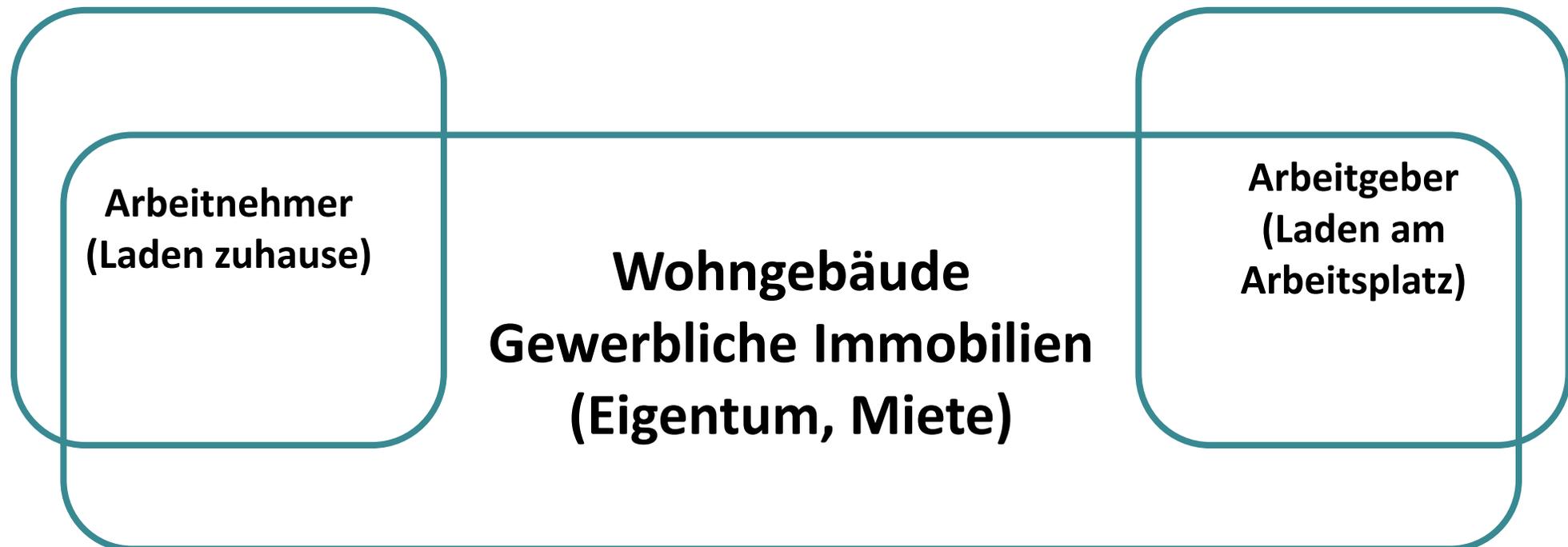
# Überblick

- I. Vorhandener Rahmen im öffentlichen Raum; steuerliche Förderung
- II. Regelungsbedarf im privaten und halböffentlichen Raum
- III. Ausblick

# I. Vorhandener Rahmen im öffentlichen Raum; steuerliche Förderung

- **Elektromobilitätsgesetz (EMoG)** (Bevorrechtigungen für E-Fahrzeuge, z.B. Busspur nutzen, besondere Parkflächen - § 3 Abs. 4 EMoG)
- **Ladesäulenverordnung (LSV)** (Interoperabilität, ad hoc-Nutzung, diskriminierungsfreier Zugang; setzt EU-AFI RL 2014/94/E um)
- **Förderung Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum:** 300-Millionen-Euro-Förderprogramm 2017-2020, BMVI
- **Steuervorteile für Arbeitgeber und Arbeitnehmer:** z.B. pauschaler Auslagenersatz (AG), Steuerbefreiung von Ladestrom im Rahmen von §3 Nr. 46 EStG
- u.a.

## II. Regelungsbedarf im privaten und halböffentlichen Raum



## II. Regelungsbedarf im privaten und halböffentlichen Raum

- a. Begriffe und Fragestellungen
- b. Rechtsfragen im Bestand – Anspruch auf private Ladestation am Wohnort?
- c. Rechtsfragen im Neubau – Ladeinfrastruktur in Bauprojekten als Pflicht?

## a. Begriffe und Fragestellungen

### ▪ **Halb-öffentlicher Raum**

- Ladeinfrastruktur im halböffentlichen Raum meint an Plätzen im in der Regel privat bewirtschafteten Straßenland, welche jedoch uneingeschränkt oder begrenzt öffentlich nutzbar sind (z.B. Bahnhofsvorplatz, Supermarkt, Tankstelle, Parkgaragen u.a.).

### ▪ **Privater Raum**

- Ladeinfrastruktur im privaten Raum bedeutet klar umgrenzten Zugang ohne öffentliche Nutzung (z.B. Einzelgarage, Stellplatz beim Eigenheim)

- **Wie weit soll Regulierung gehen, wie kann Ausbau angereizt werden, welche Geschäftsmodelle sind denkbar und wirtschaftlich?**

## a. Rechtsfragen im Bestand – Anspruch auf private Ladestation am Wohnort? (1)

### Wohnungs- eigentum

- Bisher: Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Vermieters erforderlich, nur in Einzelfällen erfolgreich
- **Gesetzentwurf - Änderung §§ 16 und 22 WEG, § 554 b BGB (neu):** Mieter, Wohnungseigentümer könnten die erforderliche Zustimmung ihres Vermieters bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen und hätten so einen Anspruch auf die Installation einer Ladestation auf eigene Kosten.
- Status des Gesetzentwurfs: 2016 nicht abgestimmt, 2017 erneut eingebracht (BR), dem Bundestag zugeleitet – noch nicht beraten

### Miete

## a. Rechtsfragen im Bestand – Anspruch auf private Ladestation am Wohnort? (2)

**Wohnungs-  
eigentum**

- **Bewertung:**
  - Erleichterung des Aufbaus von Ladeinfrastruktur im privaten Bestand grds. wichtiger Beitrag
  - unklar: Obergrenze, Auswirkungen auf Verteilnetze, Kostenverteilung, Umlagen (Wertsteigerung vs. soziale Effekte)

**Miete**

## b. Rechtsfragen im Neubau – Ladeinfrastruktur in Bauprojekten als Pflicht?

Immobilien-  
gesellschaften

Baugruppen

Gewerbe-  
Immobilien

- **Novelle der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU: Inkrafttreten steht unmittelbar bevor!**
  - **Art. 8 Nr. 2, Nr. 5 RL: Leerverrohrung und Ladepunkte** in Wohn- und Nichtwohngebäuden bei Neubau und umfassender Sanierung werden erforderlich
  - **Art. 8 Nr. 7 RL: „Abbau regulatorischer Hemmnisse“**, insb. Verbesserung der Genehmigungsverfahren
- **Mitdenken und Planen von Ladeinfrastruktur in Bauprojekten wird notwendig; Anpassungen im nationalen Baurecht bzw. Bauordnungsrecht stehen aus**

## III. Ausblick

- **„Derzeit hip: Mieterstrom mit PV- und BHKW-Anlagen“** – Abgrenzung von Eigenversorgung und Stromlieferung, EEG-Umlage (Quelle: BHKW-Infozentrum GbR, April 2018)
- **„NRW startet Förderung für private Ladestationen“** – Förderung der Kosten für privat genutzte Ladepunkte bis 1.000,- € (Quelle: electrive.net, Oktober 2017)
- **„Ausbau der E-Mobilität soll Fahrverbote in Berlin verhindern“** – Förderung gewerblicher Flotten u.a. Maßnahmen für Ausbau der Ladeinfrastruktur (Quelle: electrive.net, berlin.de, Januar 2018)

...**Fazit:** Immobilienbetrieb ist Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum, möglicher Ort für dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energien, Ausgangspunkt für Mobilität u.v.m. – sinnvolle Regulierung und Entwickeln von Geschäftsmodellen sollte dies berücksichtigen



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

[www.ikem.de](http://www.ikem.de)

Institut für Klimaschutz,  
Energie und Mobilität

Magazinstraße 15 – 16  
10179 Berlin

Domstraße 20a  
17489 Greifswald

# Weiterführend

- ✓ **Mitteilung der Kommission vom 08.11.2017: Verwirklichung emissionsarmer Mobilität** COM(2017) 675 final)  
- <http://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2017/DE/COM-2017-675-F1-DE-MAIN-PART-1.PDF>
- ✓ **Hartwig/Pfeifer: Kommt der Rechtsanspruch auf die private Ladestation?, Februar 2018,**  
<https://www.golem.de/news/elektromobilitaet-kommt-der-rechtsanspruch-auf-die-private-ladestation-1802-132602-2.html>
- ✓ **Begleit- und Wirkungsforschung Schaufenster Elektromobilität: Rechtliche Rahmenbedingungen für Ladeinfrastruktur in Neubau und Bestand,** Dezember 2015, [http://schaufenster-elektromobilitaet.org/media/media/documents/dokumente\\_der\\_begleit\\_und\\_wirkungsforschung/Ergebnispapier\\_Nr\\_11\\_Rechtliche\\_Rahmenbedingungen\\_fuer\\_Ladeinfrastruktur\\_im\\_Nebau\\_und\\_Bestand.pdf](http://schaufenster-elektromobilitaet.org/media/media/documents/dokumente_der_begleit_und_wirkungsforschung/Ergebnispapier_Nr_11_Rechtliche_Rahmenbedingungen_fuer_Ladeinfrastruktur_im_Nebau_und_Bestand.pdf)
- ✓ **BR-Gesetzentwurf "Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität", 2016/2017**  
[http://dipbt.bundestag.de/dip21.web/searchProcedures/simple\\_search\\_detail.do?vorgangId=230327](http://dipbt.bundestag.de/dip21.web/searchProcedures/simple_search_detail.do?vorgangId=230327)

# Back-Up

# Laden beim Arbeitgeber: Steuervorteile

**Arbeitnehmer**

- Arbeitnehmer müssen kostenlos beim Arbeitgeber bezogenen Ladestrom zusätzlich zum Einkommen nicht versteuern (§ 3 Nr. 46 EStG)
- Gilt für E-Fahrzeuge und Hybridfahrzeuge, sowie zulassungspflichtige Pedelecs (> 25km/h)

**Arbeitgeber**

- Arbeitgeber können privates und betriebliches Aufladen von Elektro-Dienstfahrzeugen als pauschalen Auslagenersatz fördern
- Arbeitgeber haben für geldwerten Vorteil aus der Übereignung von Ladestationen die Möglichkeit der Pauschalbesteuerung mit dem festen Steuersatz von 25 % (§ 40 Abs. 2 Nr. 6 EStG)

# Ladeinfrastruktur in Großbauprojekten - Rechtsfragen im Neubau (2)

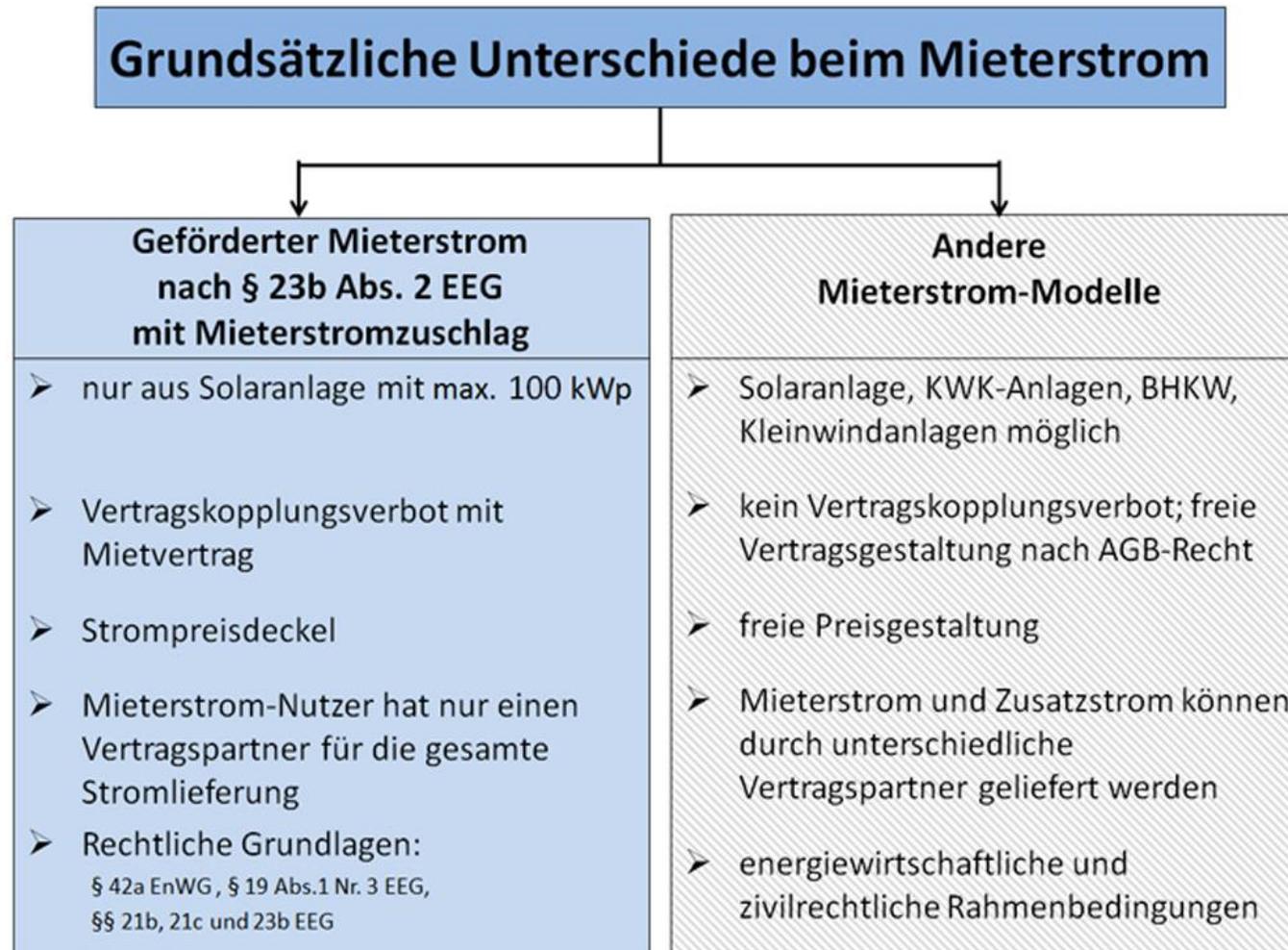
**Immobilien-  
gesellschaften**

**Baugruppen**

**Gewerbe-  
Immobilien**

- **Novelle der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU: Inhalte**
  - Nichtwohngebäude mit > 10 Parkplätzen bei Neubau/umfassender Sanierung – mind. 1 Ladepunkt bzw. 1/5 Leerverrohrung (Art. 8 Nr. 2 RL) vorsehen
  - Wohngebäude mit > 10 Parkplätzen bei Neubau/umfassender Sanierung – Leerverrohrung (Art. 8 Nr. 5 RL)
  - Nichtwohngebäude mit > 20 Parkplätzen bei Neubau/umfassender Sanierung: nat. Vorgaben bis 2025
- Art. 8 Nr. 7 RL: „Abbau regulatorischer Hemmnisse“, insb. Verbesserung der Genehmigungsverfahren

# Mieterstrom (Quelle: BNetzA)



# Flagschiff-Projekte des IKEM



**OTS 1.0/I-AT/Sohoja**  
Automated Driving



**Low Carbon Logistics/  
ENUBA 2**



**City2.e 2.0/E3 CCS**  
Charging Infrastructure



**INMOD/HubChain**  
Rural Mobility



**Baltic InteGrid**



**Flexibler WindNODE**



**Kopernikus**



**Sustainable Growth in  
the Balkan States**