

mieterb MietRechts- berater

Informationsdienst
zum Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht

Zwei, die zusammengehören:
ZEITSCHRIFT



Profitieren Sie von Ihrer
ONLINE-DATENBANK

Das Gebäude-Elektromobilitäts-
infrastruktur-Gesetz (GEIG)
im Überblick

Wolfgang Dötsch, Brühl

Beiträge für die Beratungspraxis

Wohnungseigentum

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) im Überblick

Wolfgang Dötsch, Brühl*

Das Jahr 2021 dürfte auch dem letzten Skeptiker gezeigt haben, dass der Klimawandel nicht mehr zu leugnen ist. Klimaschutzüberlegungen setzen u.a. auf eine Dekarbonisierung des Verkehrssektors und politisch liegt – berechtigt oder nicht – der Fokus dabei zu Zeit ganz deutlich auf der Elektromobilität. Die Industrie zieht mit, gerade in der Vergangenheit auffällig gewordene „Dieselsünder“ setzen marketingtauglich gelungene Akzente, mag die vermeintliche Umfirmierung in „Voltswagen“ auch wirklich nur ein Gag gewesen sein. Der Gesetzgeber ist jedenfalls fest mit im Boot: Hat zum 1.12.2020 das WEMoG mit § 554 BGB und § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG Hemmnisse bei der Einrichtung von Ladeinfrastruktur im Immobilienbereich beseitigen sollen, ist mit dem hier im Überblick dargestellten Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18.3.2021 (BGBl. I, 354) ein neuer Pflock ins Immobilienrecht eingeschlagen worden. Nicht nur wegen der Bußgeldbewehrung der neuen Pflichtenkataloge lohnt sich die Befassung; zudem ist das Gesetz nach § 17 GEIG am Tag nach der Verkündung am 24.3.2021 in Kraft getreten und sieht in § 16 GEIG nur für laufende Vorhaben eine Übergangsregelung vor.

I. Hintergrund und Gesetzgebungsverfahren

Das GEIG¹ dient der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben aus Art. 8 Abs. 2-6 der EU-Gebäuderichtlinie 2018/844/EU (ABl. Nr. L 156 v. 19.6.2018, S. 75; sog. „EPB-Richtlinie“ = Energy Performance of Buildings Directive) ins nationale Recht. Die Richtlinie ist die eine von acht Richtlinien aus dem „Clean Energy for all Europeans“-Paket der EU-Kommission.² Inhaltlich fordert sie eine Errichtung und den Ausbau energieeffizienter Gebäude u.a. mit dem Ziel jedenfalls bis 2050 einen dekarbonisierten Gebäudebestand zu erreichen. In Deutschland erfolgte die Umsetzung eher scheinbarweise durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das Gebäudeenergiegesetz (GEG)³ und nunmehr auch das – hier behandelte – Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).

Das Gesetzgebungsverfahren zum GEIG – mit dem die Bundestagsmehrheit die Richtlinienvorgaben „nur“ 1:1 und nicht noch „überschießend“ umsetzen wollte⁴ – verlief insgesamt eher zäh: Der endgültigen Zustimmung durch den Bundestag am 11.2.2021 ging eine recht lange Abstimmung im Ausschuss für Wirtschaft und Energie voraus, die zu den ursprünglichen Entwürfen der Fraktionen⁵ bzw. der Bundesregierung⁶ in einen Bericht und eine Beschlussempfehlung mündete,⁷ die so angenommen und vom Bundesrat gebilligt wurde.⁸

Erklärtes Ziel des GEIG ist es, den künftigen Ausbau der Ladeinfrastruktur für „Elektromobilität“ in neu zu errichtenden und auch bereits bestehenden Gebäuden (Bestandsimmobilien) nachhaltig zu fördern (§ 1 Abs. 1 GEIG). Während § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG dabei alle Formen von Elektromobilität im Blick hat (etwa auch

* Der Autor ist Richter am OLG Köln.

1 Dazu auch im Überblick *Homann/Beckmann*, NVwZ 2021, 837; *Reimann/Schulze* IR 2021, 146; s. zudem zum Rechtsrahmen der Elektromobilität im Immobilienbereich allg. auch *Ahlers/Mühle*, IR 2021, 122. Lesenswert *Arendt/Dworog/Thomer*, DStR 2021, 1280 zur Ladeinfrastruktur für Elektroautos und E-Bikes im immobiliensteuerrechtlichen Kontext. Angekündigt für Nov. 2021 *Knauff*, GEG/GEIG – Handkommentar.

2 Zum „Green Deal“ auch etwa Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen, Eine Renovierungswelle für Europa – umweltfreundlichere Gebäude, mehr Arbeitsplätze und bessere Lebensbedingungen v. 14.10.2020, KOM/2020/662.

3 Durch das Inkrafttreten des GEG wurden am 1.11.2020 die EnEV 2014 und die EnEV 2016, das EnEG und das EEWärmeG 2011 abgelöst.

4 BT-Drucks. 18/28962, 11.

5 So BT-Drucks. 19/18962; später dann etwas aufgeweicht, vgl. BT-Drucks. 19/26687, 17.

6 BT-Drucks. 19/19366 = BR-Drucks. 111/20.

7 BT-Drucks. 19/26587.

8 BT-Drucks. 19/26604; BT-Drucks. 19/19366, 11.

Scooter, Fahrräder etc.),⁹ verweisen die Begriffsbestimmungen in § 2 Nr. 3 GEIG – wie schon die Richtlinie – bewusst¹⁰ nur auf § 2 Nr. 1 Elektromobilitätsgesetz (EmoG) und meinen damit nur Batterieelektro-, von außen aufladbare Hybridelektro- und Brennstoffzellenfahrzeuge.

II. Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

§ 1 Abs. 2 GEIG nimmt (nur) „Nichtwohngebäude“¹¹ im Eigentum von „kleineren und mittleren Unternehmen“ (§ 2 Nr. 6 GEIG)¹², die zudem überwiegend¹³ von diesen selbst „genutzt“ werden, pauschal aus dem Anwendungsbereich des GEIG aus. Nutzung meint dabei nur die Eigennutzung; bei einer Vermietung greift hingegen auch hier weiter das GEIG.¹⁴ Die Regelung soll die von der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben besonders gebeutelte kleine und mittlere Unternehmen wie etwa auf Stellplätze angewiesene Kfz-Werkstätten im eigengenutzten Gebäudebestand entlasten,¹⁵ was im Gesetzgebungsverfahren durchaus für Kontroversen sorgte.

§ 2 GEIG enthält im Anschluss einen Katalog der im GEIG genutzten Begriffsbestimmungen als Legaldefinitionen. Angeknüpft wird – weil gerade im Erbaubereich, aber auch wegen § 95 BGB generell Eigentum an Grundstück und Gebäude auseinanderfallen können – mit dem Gesetz dabei bewusst an das *Gebäudeeigentum*.¹⁶

III. Die Pflichtenkataloge im GEIG

1. Allgemeines

Das GEIG regelt in Abschnitt 2 „Allgemeine Vorschriften“ Vorgaben zur Definition der an das Gebäude „angrenzenden“ Stellplätze (§ 3 GEIG), technische Vorgaben zur Leitungsinfrastruktur (§ 4 GEIG, vgl. auch § 2 Nr. 10 GEIG) sowie Mindestvorgaben an die Errichtung von Ladepunkten (§ 5 GEIG, vgl. auch § 2 Nr. 9 GEIG)¹⁷. Letzteres soll – oft ein Thema im Bereich der Elektromobilität – übrigens auch den Brandschutz einschließen.¹⁸

Beraterhinweis

§ 5 Abs. 2 GEIG verweist im Übrigen auch auf die Mitteilungspflichten nach § 19 Abs. 2 der Niederspannungsanschlussverordnung und lenkt den Blick damit auf ein wichtiges Problem: Schon wegen sonst drohender Kapazitätsprobleme oder möglicher teurer Fehlplanungen muss stets der Kontakt zum Energieversorger bereits früh genug gesucht werden. Im oben angesprochenen Bereich des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG sollte das der Verwalter als Vertreter der WEG übernehmen, da allein diese Kundin des Stromversorgers ist. Nichts anderes gilt beim Bauen im Bestand in WEG-Anlagen mit Blick auf die unten zu erörternden Pflichten.

Als „Parkplätze“ sind „zusammenhängende Flächen“ definiert, die aus mehreren „Stellplätzen“ bestehen (§ 2 Nr. 13 GEIG). „Stellplätze“ sind wiederum Flächen, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, wobei Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lageräume für Kraftfahrzeuge keine Stellplätze sind (§ 2 Nr. 14 GEIG).¹⁹ Die auf den ersten Blick nahelie-

gende These, dass eine Garage laut Duden doch immerhin ein „Raum zum Einstellen von Kraftfahrzeugen“ ist, darf man hier allerdings nicht so zuspitzen, dass es sich damit um einen „Lageraum“ für ein Kraftfahrzeug handelt, denn das dürfte so ersichtlich nicht gewollt sein.

An das Gebäude „angrenzende Stellplätze“ sind nach § 3 GEIG aber dann nur solche, die sich auf einem Parkplatz befinden, der „denselben Eigentümer wie das Gebäude“ hat,²⁰ überwiegend von den Bewohnern oder Nutzern des Gebäudes²¹ genutzt wird und – also alles drei kumulativ (!) – eine unmittelbare physische oder technische Verbindung zum Gebäude oder zu einem Gebäudeteil aufweist. Letzteres wird leider nicht näher erläutert; reicht etwa eine Abtrennung durch Blumenbankette jedenfalls dann, wenn der Parkplatz nicht beleuchtet ist und deswegen keine Stromleitungen ins Gebäude laufen?

Da die möglicherweise in der Erfüllung bisweilen recht teuren GEIG-Verpflichtungen²² vielfach an ein solches Angrenzen von Stellplätzen und die genaue Anzahl sol-

⁹ Dötsch/Schultzky/Zscheschack, Das neue WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rz. 185. Zur Elektromobilität nach neuem WEG zudem Dötsch, ZWE 2020, 215 (noch zum Regierungsentwurf).

¹⁰ BT-Drucks. 19/18962, 12.

¹¹ „Nichtwohngebäude“ sind nach der Negativdefinition in § 2 Nr. 12 GEIG *trennscharf* von „Wohngebäuden“ abzugrenzen, die nach § 2 Nr. 15 GEIG solche Gebäude sind, die nach ihrer Zweckbestimmung „überwiegend dem Wohnen dien(en), einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen.“ Gemischt genutzte Gebäude regelt schließlich § 11 GEIG, dazu sogleich mehr im Text.

¹² Das sind Unternehmen im Sinne der Definition in Titel I des Anhangs der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission v. 6.5.2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen (ABl. Nr. L 124 v. 20.5.2003, S. 36). *Faustformel*: weniger als 250 Beschäftigte und entweder Jahresumsatz unter 50 Mio. € oder Jahresbilanzsumme unter 43 Mio. €; dazu gibt es weitere Regelungen zum Konzernverbund und bei Partnerunternehmen.

¹³ Gemeint: Über 50 % der Fläche nach BT-Drucks. 19/18962, 16.

¹⁴ Homann/Beckmann, NVwZ 2021, 837, 840; s.a. BT-Drucks. 19/18962, 16 auch zur Teilvermietung über 50 %.

¹⁵ BT-Drucks. 19/18962, 16 f.

¹⁶ BT-Drucks. 19/18962, 17.

¹⁷ Die Regelung lehnt sich hier wiederum bewusst (BT-Drucks. 19/18962, 18) an die Begriffsbestimmung in der Ladesäulenverordnung (LSV) an.

¹⁸ BT-Drucks. 19/19366, 16.

¹⁹ Siehe auch BT-Drucks. 19/18962, 18.

²⁰ Ungeschriebene Voraussetzung soll in Anlehnung an BT-Drucks. 19/18962, 18 zudem die dem Eigentümer normalerweise zustehende „Verfügungsbefugnis“ über die Flächen/Gebäudeteile sein.

²¹ Das können bei Publikumsbereichen übrigens auch nur die *Besucher* sein, vgl. BT-Drucks. 19/18962, 18.

²² BT-Drucks. 19/19366, 2 ff., 8 ff. und BT-Drucks. 19/18962, 12 ff. enthalten Erfüllungsaufwandsschätzungen, die m.E. gemessen an der Rechtsprechung zu § 287 ZPO möglicherweise als klassische „Schätzung ins Blaue hinein“ keinen Bestand hätten, aber wohl zu den unabwendbaren Bestandteilen „moderner“ Gesetzgebung zählen. Zur Qualität der Gesetzgebung am Beispiel des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts auch bereits *Dauer-Lieb/Dötsch*, ZfG 2004, 179 („Highspeed-Gesetze im Interzeitalter“).

cher Plätze geknüpft werden, wie unten noch im Detail zu erläutern ist, werden schon jetzt Umgehungsversuche und „Schlupflöcher“ diskutiert: Wird das bisher eher für die Wirtschaft diskutiert und – natürlich unter Beachtung der Stellplatzvorgaben (etwa aus § 48 LBauO NRW) – eine Trennung von Gebäude- und Stellplatzeigentum (etwa im Konzernverbund) als denkbarer Ausweg thematisiert,²³ ist das Thema ausgerechnet im WEG-Recht erst recht nicht von der Hand zu weisen: Zwar sorgt das GEIG formal vor, indem es in § 2 Nr. 1 GEIG anordnet, dass „Eigentümer“ der „Eigentümer des Gebäudes, bei einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz auch (!) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ sei, doch ist das mehrfach ungenau, weil die WEG in der Regel gerade kein sachenrechtliches Eigentum an Grund und Boden und damit auch nicht an dem Gebäude hält, wenn es nicht ausnahmsweise einmal zum „Erwerb eigener Anteile“ gekommen ist und sie insofern auch „Mitglied bei sich selbst“ und damit auch selbst Teil-/Wohnungseigentümerin ist.²⁴ Waren zudem bisher nur Stellplätze in Gebäuden sonder-eigentumsfähig, erlaubt das neue WEG seit dem 1.12.2020 in § 3 Abs. 2 WEG (in bestimmten Grenzen) zudem auch, dass Sondereigentum auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden kann, was ganz bewusst auf Stellplätze ausgerichtet ist.²⁵ Das scheint in § 3 Nr. 1 GEIG nicht ganz sauber verzahnt; gewollt ist im GEIG fraglos eine Art „Zusammenschau“ von WEG und Wohnungseigentümern, doch hat man das hier jedenfalls nicht klar geregelt. Die Begründung bei BT-Drucks. 19/18962, 17 ist alles andere als erhellend. Helfen kann man insofern, dass der Stellplatz-Sondereigentümer natürlich auch (Mit-)Eigentümer des in den Grenzen des § 5 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudes ist (§§ 1008 ff., 741 ff. BGB) – mit Blick auf die Bußgeldbewehrung der Pflichten aus dem GEIG aber alles eher ein Trauerspiel an Gesetzgebung.

Beraterhinweis

Art. 103 Abs. 2 GG spricht zwar von Strafe, gilt nach h.M. aber auch im Bußgeldbereich als „kleinere“ staatliche Sanktion.²⁶ Daraus wird man ggf. Honig schöpfen können, wenn es im WEG-Bereich einmal Probleme mit unklaren Regelungen im GEIG geben sollte, von denen es reichlich gibt.

Bei den Pflichten wird im Übrigen zwischen neu zu errichtenden Gebäuden in Abschnitt 3 (§§ 6 f. GEIG) und Pflichten, die an Bestandsgebäude anknüpfen, in Abschnitt 4 (§§ 8–10 GEIG) unterschieden:

2. Pflichtenkataloge im Neubaubereich

Die §§ 6 f. GEIG knüpfen die Pflichten im Neubaubereich an die Unterscheidung zwischen Wohngebäuden (§ 2 Nr. 15 GEIG) und Nichtwohngebäuden (§ 2 Nr. 12 GEIG) an:

- Im Wesentlichen sieht § 6 GEIG vor, dass beim Neubau von *Wohngebäuden* mit mehr als fünf Fahrzeugstellplätzen (innerhalb des Gebäudes oder angrenzend, vgl. zum Begriff bereits oben zu § 3 GEIG) jeder (!) Stellplatz (nur) mit „Leitungsinfrastruktur“ auszustatten ist.

Beachten Sie: Das Gesetz verlangt sprachlich eigentlich recht eindeutig *alternativ*, dass das Gebäude über „mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes“ *oder* über „mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze“ verfügt. Mit jeweils vier Plätzen in den beiden Kategorien, zusammen also acht Stellplätzen, greift die Regelung damit eigentlich nicht, obwohl die amtliche Überschrift „Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen“ auf den gegenteiligen Willen des Gesetzgebers hindeutet.

Was „Leitungsinfrastruktur“ ist, regeln wiederum die §§ 2 Nr. 10, 4 GEIG, es geht (nur) um die reine „Leitungsführung“ für (künftige) Elektro- und Datenleitungen nach den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik (Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen). Nach § 4 S. 4 GEIG umfasst die erforderliche Leitungsinfrastruktur aber zudem mindestens auch noch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement²⁷ und die erforderlichen Schutzelemente, weil sonst ein künftiger Ausbau typischerweise später dann daran scheitern würde.²⁸ Mit anderen Worten: Im Neubaubereich sind insofern (nur) die *Anschlussvoraussetzungen* für den späteren Verbau von Ladepunkten „vorzurüsten“.

- Beim Neubau von *Nichtwohngebäuden* mit mehr als sechs Stellplätzen (innerhalb des Gebäudes oder angrenzend; zur Berechnungsfrage bereits oben) ist nach § 7 GEIG hingegen (nur) mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur zu versehen. Hier ist aber zusätzlich mindestens auch ein vollständiger „Ladepunkt“ i.S.d. § 2 Nr. 9, 5 GEIG zu errichten. Dazu gibt es – leider – zwar keine näheren Vorgaben, so dass der Eigentümer sich wohl im Zweifel auch mit einem eher „kleinen“ Ladeplatz (weg von 22 kW) zufriedengeben darf.²⁹ Geboten sein soll indes – steht auch dies nicht klar im Gesetz – ein Ladepunkt pro betroffenem Parkplatz, also unabhängig davon, wie viele Stellplätze dort sind;³⁰ dies würde bei mehreren um das Gebäude verteilten Parkplätzen virulent. Welche Stellplätze jeweils ausgerüstet werden, steht aber im Ermessen des Eigentümers und darf sachlichen Erwägungen wie z.B. der gebündelten Errichtung nebeneinander liegender Stellplätze folgen.³¹

23 Homann/Beckmann, NVwZ 2021, 837, 839 f.; wegen der hohen Kosten zu Recht als eher fernliegend für die Gestaltung eingestuft.

24 Dazu Müller in BeckOK/WEG, Ed. 45, § 9a Rz. 41 ff. m.w.N.

25 Zu den Details Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 1 Rz. 3 ff.

26 Statt aller Radtke in BeckOK/GG, Ed. 47, Art. 103 Rz. 19.

27 Zu diesem Nachtrag im Gesetzgebungsverfahren BT-Drucks. 19/26687, 17.

28 BT-Drucks. 19/18962, 19.

29 Ahlers/Mühle, IR 2021, 122.

30 BT-Drucks. 19/18962, 19 f.

31 BT-Drucks. 19/18962, 19.

- Für *gemischt genutzte Gebäude* gilt im Übrigen der im 4. Abschnitt des GEIG verortete § 11 GEIG: Gibt es in einem „Wohngebäude“ einen Teil, der sich in seiner Art der Nutzung und in der gebäudetechnischen Ausstattung eindeutig von der sonstigen Wohnnutzung unterscheidet, ist dieser getrennt als „Nichtwohngebäude“ zu behandeln, wenn er einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfasst, § 11 Abs. 1 GEIG (sog. Spaltungssatz). Typische Beispiele sollen freiberufliche oder freiberufähnliche Nutzungen in Wohneinheiten wie z.B. Arztpraxen oder Kanzleien sein.³² Maßgeblich ist aber zudem, dass man sich auch wegen der Anforderungen an Belüftung, Klimatisierung etc. „wesentlich“ unterscheidet und so insgesamt nicht „wohnnähnlich“ ist;³³ subsumierbar ist auch das alles kaum und gerade die Beispiele, die im WEG-Bereich bei einer typisierenden Betrachtungsweise oft nicht mehr stören als eine Wohnnutzung, werden auch in den Anforderungen oft kaum wesentlich davon abweichen.
- Bei den Flächen ist es wiederum Frage des Einzelfalls, wo die Untergrenze anzusetzen ist. Im Allgemeinen sollen aber Flächen unter 10 % unerheblich sein, doch wollte man das nicht vorgeben, um den Anwendern „Flexibilität“ zu geben.³⁴ Das ist als Regelungsansatz natürlich erneut eher absurd, wenn es – wie hier – um *bußgeldbewehrte* Pflichten geht. Im Gegenzug sind nach § 11 Abs. 2 GEIG Teile eines „Nichtwohngebäudes“, die bestimmungsgemäß bewohnt werden und nicht nur einen unerheblichen Teil der Nettogrundfläche (§ 2 Nr. 11 GEIG) ausmachen,³⁵ folgerichtig getrennt als „Wohngebäude“ zu betrachten; hier kommt es auf den Grad der Abweichung der Nutzungsart von der Wohnnutzung im Übrigen nicht an.³⁶ Im Neubaubereich greifen nach § 11 Abs. 4 und 5 GEIG aber ansonsten eben auch „Schwerpunktüberlegungen“ durch: Überwiegt *insgesamt* die Wohnnutzung und hat das Gebäude mehr als fünf Stellplätze (innerhalb oder angrenzende), gilt wiederum für alle Stellplätze einheitlich § 6 GEIG, bei insgesamt überwiegender Nichtwohnnutzung und mehr als 6 Stellplätzen hingegen einheitlich § 7 GEIG.

3. Pflichtenkataloge bei Bestandsimmobilien

a) „Größere Renovierung“ – was ist das?

Bei Bestandsimmobilien ist – so viel zur Beruhigung – zunächst einmal nichts zu tun (vgl. aber sogleich noch zu c).

Anders wird das aber im Fall einer „größeren Renovierung“ im Bestand, was nach § 2 Nr. 5 GEIG eine Renovierung eines Gebäudes ist, bei der mehr als 25 Prozent der „Oberfläche der Gebäudehülle“ einer Renovierung unterzogen werden. Aber auch hier keine Panik: Die Pflichten aus § 8 GEIG und § 9 GEIG – dazu gleich mehr – verlangen zusätzlich jeweils auch, dass die größere Renovierung gerade „den Parkplatz oder die „elektrische Infrastruktur“ des „Gebäudes“ bzw. des „Parkplatzes“ mit „umfasst“, so dass nicht etwa schon bei jeder Fassaden-, Balkon- oder Dachsanierung zwingend die Tiefgarage mit Leitungsinfrastruktur zu versehen sein wird. Das gesetzgeberische

Anknüpfen an Oberflächenanteile der Gebäudehülle ist nicht sonderlich glücklich,³⁷ zumal das europäische Normengeflecht in Art. 2 Nr. 10a der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. Nr. L 153 S. 13, ber. ABl. Nr. L 155 S. 61) alternativ ein Abstellen an das Verhältnis von Baukosten und Gebäudewert zugelassen hätte, wie es etwa die FDP im Gesetzgebungsverfahren auch noch vergeblich vorgeschlagen hatte³⁸ und wie es sich auch deutlich besser in die unten noch anzusprechende 7-Prozent-Rückausnahme in § 14 Abs. 1 GEIG eingefügt hätte.

„Gebäudehülle“ meint dabei Fassade, Außenwände, Außenputz, Außenisolierung und auch das Dach, doch soll ein bloßer Neuanstrich der Außenwand oder eine reine Putzreparaturen an beschädigten Stellen keine größere Renovierung sein.³⁹ Ob auch die unterirdische Gebäudehülle einzubeziehen ist, ist dunkel. Eine großflächige Kellerabdichtung unterhalb der Stellplätze oder mit Bezug zur Elektroninstallation könnte sonst schnell Pflichten aus dem GEIG auslösen.

Beraterhinweis

Die obige Definitionsweise klammert jedenfalls gleich *zwei wichtige Fallgruppen* aus dem Anwendungsbereich des GEIG aus: Eine „Entkernung“ betrifft – wenn man Fensterflächen nicht anfasst (!) – in der Regel nicht die „Gebäudehülle“ und fällt damit nicht mehr unter das GEIG.⁴⁰ Auch die (isolierte) Komplettsanierung eines Parkplatzes zieht typischerweise keine Pflichten nach dem GEIG nach sich, weil Gebäude und „Gebäudehülle“ dann ja selbst nicht renoviert werden, was aber nach § 2 Nr. 5 GEIG Voraussetzung wäre.⁴¹ Bei der reinen Sanierung von Parkplätzen *innerhalb* des Gebäudes wird es – jedenfalls wenn die elektrische Infrastruktur umfasst wird – möglicherweise eher Anwendungsfälle des GEIG geben; eine gesetzgeberische Glanzleistung ist auch all dies sicher nicht und weit weg von widerspruchsfrei. Zum Schutz des nationalen Gesetzgebers muss man aber immerhin anerkennen, dass schon die europarechtlichen Vorgaben nahezu unlesbar sind.

b) Pflichten im Renovierungsfall

Auch im Bestand ist ansonsten zu differenzieren: Bei *Wohngebäuden* mit mehr als zehn Stellplätzen innerhalb des Gebäudes ist im beschriebenen Renovierungsfall dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet wird, § 8 Abs. 1 GEIG. Gleiches gilt nach § 8

32 BT-Drucks. 19/18962, 21.

33 BT-Drucks. 19/18962, 21.

34 BT-Drucks. 19/18962, 21.

35 Die 10 %-Faustformel soll hier wie bei § 11 Abs. 1 GEIG gelten, vgl. BT-Drucks. 19/18962, 21.

36 BT-Drucks. 19/18962, 21.

37 Kritisch auch *Homann/Beckmann*, NVwZ 2021, 837, 839.

38 BT-Drucks. 19/26587, 10; BT-PIPr. 19/209, 26456, 26463 B, C.

39 BT-Drucks. 19/18672, 17.

40 *Homann/Beckmann*, NVwZ 2021, 837, 839.

41 *Homann/Beckmann*, NVwZ 2021, 837, 839.

Abs. 2 GEIG, wenn ein bestehendes Wohngebäude mit mehr als zehn an das Gebäude angrenzenden Stellplätzen einer größeren Renovierung unterzogen wird, die den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur – hier gerade (!)- des Parkplatzes umfasst; auch hier ist dann wieder komplett (nur) für Leitungsinfrastruktur zu sorgen. Eine solche Verknüpfung von Gebäudehüllen- und Parkplatz (infrastruktur)renovierung dürfte in der Baupraxis aber wohl eher selten gegeben sein;⁴² jedenfalls kann man sie planerisch wahrscheinlich recht gut vermeiden.

Beraterhinweis

Ein Haus mit 9 Stellplätzen im Gebäude und 9 davor wird – entsprechend dem oben schon Gesagten – angesichts der Trennung in zwei Absätze hier sprachlich (erst recht) nicht zu erfassen sein, auch wenn die amtliche Überschrift „Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen“ auch hier eher auf einen anderen Regelungswillen hindeutet. Hier kann man natürlich versuchen, *richtlinienkonform* mit Blick auf Art. 8 Abs. 2 der Richtlinie (Gebäude mit mehr als zehn Stellplätzen) auszulegen, doch ginge das jedenfalls nicht ohne weiteres zu Lasten des betroffenen Bürgers, wegen Art. 103 Abs. 2 GG zumindest nicht im Bußgeldverfahren.

Bei einer größeren Renovierung im oben genannten Sinne von *Nichtwohngebäuden* im Bestand mit mehr als zehn Stellplätzen innerhalb des Gebäudes muss nach § 9 Abs. 1 GEIG nur mindestens jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden, doch ist hier ähnlich wie im Neubaubereich zugleich dann mindestens auch ein Ladepunkt zu errichten. Gleiches gilt nach § 9 Abs. 2 GEIG, wenn ein bestehendes Nichtwohngebäude mit mehr als zehn an das Gebäude angrenzenden Stellplätzen einer größeren Renovierung unterzogen wird, die den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst. Das kann etwa sein, wenn Außenbeleuchtung usw. neu gemacht wird.

c) Sonderregelung für Nichtwohngebäude – Ladepunkt bis zum 1.1.2025

Ungeachtet einer Neuerrichtung/Renovierung normiert zudem § 10 Abs. 1 GEIG eine *unbedingte* Pflicht zur Errichtung (mindestens) eines Ladepunktes für die Zeit ab dem 1.1.2025 für (bestehende) „Nichtwohngebäude“, die über mehr als 20 Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder mehr als 20 an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Regelung – die eine mit Blick auf Art. 20a GG noch verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG ist und sich gegen eine bestandskräftige Baugenehmigung insofern durchsetzt – bestehen richtigerweise nicht.⁴³

Für den Fall, dass mehrere Gebäude der vorbezeichneten Art im Eigentum ein und derselben Person stehen, erlaubt § 10 Abs. 2 S. 1 GEIG zudem immerhin, dass die Pflicht auch dadurch erfüllt werden kann, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte nur an einem einzigen Gebäude errichtet beziehungsweise die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte in beliebiger Weise auf die Ge-

bäude verteilt wird, wenn nur dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in den betroffenen Liegenschaften dadurch insgesamt „Rechnung getragen“ wird.

Diese Ausnahmegvorschrift kann über § 10 Abs. 3 GEIG zudem – etwas versteckt – bei Mehrfach-Immobilien-eigentümern auch in den Fällen von §§ 7 Nr. 2, 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 GEIG für die dortigen Nichtwohngebäude entsprechend herangezogen werden. Auch dort ist also nicht zwingend an jedem Gebäude, sondern nur in der Summe für jedes Gebäude (mindestens) ein Ladepunkt zu errichten.

4. Lade- und Leitungsinfrastruktur im „Quartier“

§ 12 Abs. 1, 3 – 4 GEIG erlaubt Bauherren oder Eigentümern, deren Gebäude „in räumlichem Zusammenhang stehen“, schriftliche und der Behörde auf Verlangen vorzulegende (schuldrechtliche) Vereinbarungen über eine gemeinsame Erfüllung der Pflichten nach den §§ 6–10 GEIG zu treffen und nach § 12 Abs. 2 GEIG darin bei Bedarf auch Dritte, insbesondere Energieversorgungsunternehmen einzubinden. Nach § 12 Abs. 5 GEIG ist das auch dann möglich, wenn nur ein Eigentümer mehrere solcher Gebäude in diesem Sinne hält, der dann nur eine „Dokumentation“ (quasi mit sich selbst) zu fertigen und der Behörde bei Bedarf vorzulegen hat.

Die Gebäude müssen hier nicht tatsächlich zusammenhängend sein, vielmehr genügt eine gewisse räumliche Nähe, die durch eine Straße oder ein einzelnes Grundstück unterbrochen sein darf,⁴⁴ angeblich aber nicht ein sog. „Streubesitz“ in zwei verschiedenen Gemeinden oder Stadtteilen.⁴⁵ Dass die gesetzlichen Pflichten durch eine solche Abrede nicht „abbedungen“ werden können,⁴⁶ ist natürlich klar; hier wird nur die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Pflichten sinnvoll verteilt und geregelt.

Beraterhinweis

Die Regelung erlaubt im Neubaubereich spannende Mobilitätskonzepte mit Bündelung von Stellplätzen/Ladeinfrastruktur und Mobilitätshubs. Die angebotene Kooperation mit dem Energieversorger ist hilfreich, aber – das wird oft verkannt – ohnehin ein Muss. Denn jede Maßnahme zum Aufbau von Ladeinfrastruktur ergibt mit dem Anfang schon Gesagten nur Sinn, wo geplante Maßnahmen von der bereits verfügbaren oder zumindest vertretbar schaffbaren Stromabnahmekapazität her überhaupt möglich sind. Ist das schon eine

42 Homann/Beckmann, NVwZ 2021, 837, 839.

43 S.a. Homann/Beckmann, NVwZ 2021, 837, 839, 841; nur eine Nutzungsuntersagung/Abrissverfügung wäre nicht gerechtfertigt aus Bestandsschutzerwägungen.

44 BT-Drucks. 19/26687, 18.

45 So BT-Drucks. 19/26687, 18; das ist nach Sinn und Zweck der Regelung u.U. so wenig sachgerecht, wenn zwei Gebäude direkt nebeneinander liegen und dort (zufällig) nur die Stadt-/Stadtteilgrenze verläuft; warum sollte das kein „Quartier“ sein können?

46 BT-Drucks. 19/26687, 18.

Grenze für § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG,⁴⁷ gilt hier – und auch in allen anderen Bereichen des GEIG – nichts anderes; das Problem hat der Bundesrat gesehen und letztlich ins Pflichtheft der örtlichen Daseinsvorsorge geschrieben.⁴⁸

IV. Ausnahmeregelungen

Die Ausnahmeregelung für von kleinen und mittleren Unternehmen selbst genutzte“ Nichtwohngebäude“ in § 1 Abs. 2 GEIG wurde eingangs bereits vorgestellt. Eine weitere Ausnahme normiert – insofern im Einklang mit den Richtlinienvorgaben⁴⁹ – der oben bereits angesprochene § 14 Abs. 1 GEIG: Übersteigen bei Bestandsimmobilien die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7 % der Gesamtkosten einer größeren Renovierung, gelten die §§ 8–10 GEIG ebenfalls nicht. Die Norm ist ein offensichtliches Redaktionsversehen, weil § 10 WEG selbst ja gar nicht an eine Renovierung anknüpft; gemeint sind also nur §§ 8 – 9 GEIG. § 14 Abs. 2 GEIG privilegiert schließlich noch bestimmte öffentliche Gebäude.

V. Überwachung und Bußgelder

Das GEIG regelt als Bundesrecht keine eigenen polizei- und ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten und sonstigen Regelungen. Es spricht – auch mit Blick an den an Bauanträge etc. anknüpfenden § 16 GEIG – aber alles dafür, dass die örtlichen *Baubehörden* die Pflichten nach dem GEIG zum Gegenstand ihrer Prüfungen im Bauantragsverfahren (insbesondere bei Neubauten) machen werden und das nach den landesrechtlichen Vorgaben auch dürfen.⁵⁰ Im *Bestandsbereich* würde das ggf. auch *bauordnungsrechtliche Anordnungen und Maßnahmen* nach der Landesbauordnung einschließen, was hier nicht weiter vertieft werden kann und soll. Vielmehr sind in diesem Themenkreis zwei andere Punkte von Interesse:

1. Unternehmererklärung (§ 13 GEIG)

Nach § 13 Abs. 1 GEIG hat jeder Unternehmer, der geschäftsmäßige Arbeiten im Anwendungsbereich des Gesetzes durchführt, dem „Eigentümer“ – der also auch eine WEG sein kann (§ 2 Nr. 1 GEIG) – eine (natürlich kostenlose) Erklärung über die Gesetzeskonformität seiner Leistungen „schriftlich oder elektronisch“⁵¹ auszustellen. Die Norm ist entweder eine eigene (schuldrechtliche) Anspruchsgrundlage gegen den Vertragspartner bzw. dessen Pflicht folgt zumindest aus § 241 Abs. 2 BGB.

Diese Erklärung – die richtigerweise unverlangt vorzulegen ist – ist nach § 13 Abs. 2 GEIG vom Eigentümer dann fünf Jahre lang aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen (§ 13 Abs. 2 S. 2 GEIG).

Beraterhinweis

Diese Erklärungen ggf. bei ihrem Ausbleiben einzufordern (bzw. einzuklagen) und jedenfalls dann sicher aufzubewahren, wird bei gemeinschaftlichen baulichen Maßnahmen/Erhaltungsmaßnahmen eine wichtige neue Pflicht der WEG und dort dann intern wiederum des WEG-Verwalters als Ausführungsorgan. In Grenzfällen (24 oder 26 % der Gebäudehülle?) wird das sicher

auch oft Abstimmungsbedarf mit den Fachhandwerkern/Planern mit sich bringen.

2. Bußgeldandrohungen

Verstöße gegen die Verpflichtungen aus §§ 6–10 GEIG (nicht: § 13 GEIG!) können nach § 15 Abs. 1 Nr. 1–4, Abs. 2 GEIG als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen bis zu einer Höhe von 10.000 € geahndet werden; das gilt auch im Bereich des § 11 GEIG nach der dort getroffenen Zuordnung.⁵² Die Pflichten treffen den *Gebäudeeigentümer* und wegen § 2 Nr. 1 WEG dann im Kern auch die WEG als Rechtssubjekt.

Auch hier liegt der Teufel aber im Detail: Soll die WEG wegen eines solchen Verstößes belangt werden, stellt sich das alte und nie gelöste Problem, ob § 30 Abs. 1 OWiG auf die WEG „passt“, was richtigerweise wohl eher zu verneinen sein dürfte⁵³ und sich auch nach neuem Recht nicht anders darstellt.⁵⁴

Eher wird man daher an die *einzelnen Eigentümer* – die Bruchteileigentümer auch an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteilen sind – herantreten; diese sind geborene Adressaten von Bußgeldbescheiden.

Beraterhinweis

Es ist – wie etwa in den „Legionellenfällen“ oder bei anderen baurechtlichen Problemen schon landläufig der Fall – zu befürchten, dass Behörden den Weg zur Vielzahl der Eigentümer eher scheuen und dazu tendieren werden, den WEG-Verwalter als Adressaten nicht nur von ordnungsbehördlichen Verfügungen,⁵⁵ sondern über § 9 Abs. 1 Nr. 3 OWiG oder jedenfalls § 14 OWiG auch von Bußgeldbescheiden zu machen. Zwar treffen diesen unmittelbar sicherlich schon mangels Eigentümerstellung nicht die Pflichten aus dem GEIG, doch ist das Problem nicht ganz neu⁵⁶ und bringt für den Verwalter durchaus Gefahren mit sich: Verstößen etwa die Eigentümer durch entsprechende Beschlussfassung vorsätzlich gegen die Regeln des GEIG (über die der Verwalter mitunter im Rahmen ordnungsgemäßer Beschlussvorbereitung aufklären wird), handelt wohl auch der Verwalter selbst ordnungswidrig, wenn er sich (etwa durch Beschlussvorbereitung oder -ausführung) be-

47 Statt aller *Dötsch/Schultzky/Zscheschack*, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rz. 179 Fn. 313.

48 BT-Drucks. 19/19366, 13, 15.

49 BT-Drucks. 19/18962, 22.

50 Dazu *Homann/Beckmann*, NVwZ 2021, 837, 839, 841.

51 Nicht hilfreich BT-Drucks. 19/18962, 22; gemeint ist wohl die Schriftform (§ 126 BGB) oder die Textform (§ 126 BGB), letzterer genügt eine E-Mail oder eine SMS.

52 BT-Drucks. 19/18962, 21 f.

53 *Helmrich*, NZM 2010, 457; *Lehmann-Richter*, ZWE 2013, 341 f. Fn. 7; zur EnEV auf *Pflügl* in *Bärmann/Seuß*, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl. 2017, § 114 Rz. 45.

54 *Müller* in *BeckOK/WEG*, Ed. 45, § 9a Rz. 10.

55 Zu dieser schon nach altem Recht unhaltbaren Praxis zuletzt *Dötsch*, NZM 2020, 121; nach neuem Recht gilt nichts anderes.

56 *Lehmann-Richter*, ZWE 2013, 341; zur EnEV dem folgend etwa *Pflügl* in *Bärmann/Seuß*, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl. 2017, § 114 Rz. 42; § 116 Rz. 13.

wusst an dieser Ordnungswidrigkeit beteiligt. § 14 OWiG sanktioniert nur nicht die fahrlässige Beteiligung und auch nicht die vorsätzliche Beteiligung an einer fahrlässigen Haupttat,⁵⁷ doch bietet § 11 Abs. 2 OWiG zum Rechtsirrtum allen Beteiligten hier noch genug Untiefen, in die kein wirtschaftlich denkender Verwalter segeln wird. Schon deswegen sollte die Rechtslage sauber geprüft und stets offengelegt werden, bei entsprechenden klaren Hinweisen (insbesondere in Ladung/Niederschrift) ist der Verwalter selbst dann sicher „aus dem Schneider.“

VI. Übergangsrecht

Nach § 17 GEIG ist das Gesetz nach der Verkündung in Kraft getreten und § 16 GEIG gibt nur zu diesem Zeitpunkt beim Bauamt bereits beantragte/angezeigte Vorhaben oder bereits begonnene (nicht anzeige-/genehmigungspflichtige) Vorhaben einen „Bestandsschutz“. Ansonsten sind zwingend ab Inkrafttreten schon die neuen Regeln anzuwenden. Etwaige Erklärungen nach § 13 GEIG sind nachzufordern.

Beraterhinweis

Wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage vor Inkrafttreten des GEIG geklärt, dass keine Pflicht zur Errichtung von Ladeinfrastruktur etc. besteht, wird ein entsprechender Vorbescheid sich für die Dauer seiner Geltung gegenüber dem GEIG wohl durchsetzen können.⁵⁸

VII. Umsetzung der Pflichten aus dem GEIG im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ausstattungsmaßnahmen vor dem Hintergrund des GEIG werden mietrechtlich wohl oft als Modernisierungsmaßnahme (§ 555b Nr. 4 und 5 BGB bzw. wegen des bußgeldbewehrten Zwangs auch § 555b Nr. 6 BGB) zu erfassen sein und sind unter den üblichen Voraussetzungen dann jedenfalls vom Mieter zu dulden. Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB wird hier regelmäßig auch denkbar sein.⁵⁹

Im WEG bedarf es im Bereich solcher gesetzlicher Pflichten nicht des Rückgriffs auf den bereits angesprochenen § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG, mögen die Maßnahmen sonst auch darunter zu fassen sein⁶⁰: Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten ist richtigerweise auch weiterhin eine ungeschriebene Fallgruppe der Erhaltung i.S.d. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG bzw. eine sonstige Verwaltungsmaßnahme.⁶¹ Das wird gerade für das GEIG so schon explizit betont.⁶² Vorteil ist, dass zum einen der einzelne Wohnungseigentümer damit einen (unabdingbaren und unverjähren) Anspruch aus § 18 WEG gegen die WEG auf Erfüllung dieser Pflichten hat, der nicht den Grenzen des § 20 Abs. 2, 4 WEG unterliegt. Zudem sind die Kosten nicht nach § 16 Abs. 3, 21 WEG zu verteilen, sondern – wenn nicht ein anderes nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG beschlossen wird, was im Bereich der ordnungsgemäßen Herstellung aber nur eher vorsichtige Abweichungen erlauben wird – nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel aus § 16 Abs. 2 S. 1 WEG zu verteilen. Auf § 16 Abs. 3, 21 Abs. 1 WEG wird es erst ankommen, wenn über die Maßnahmen nach dem GEIG hinaus dann noch weitere Maßnahmen –

wie etwa die Einrichtung der endgültigen Ladepunkte in den Wohngebäuden – in den Grenzen des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG verlangt werden und/oder die Gemeinschaft über das GEIG „hinausschießend“ zur entsprechenden weitergehenden Ausstattung ihrer Anlage schreitet.

VIII. Ausblick

Das GEIG ist eine weitere „Baustelle“ im Immobilienrecht, die wohl bereits 2023 evaluiert werden soll,⁶³ weil der Gesetzgeber die Förderung der Elektromobilität politisch sehr ernst nimmt. Dann wird zu prüfen sein, ob noch *weitergehende* Vorgaben zur Errichtung gerade auch von Ladepunkten zweckdienlich sind und welche Maßnahmen andere Mitgliedstaaten ggf. ergriffen haben. Die weitere Entwicklung ist schon deswegen mit Spannung zu erwarten.

57 BGH v. 6.4.1983 – 2 StR 547/82, MDR 1983, 686 = NSTZ 1983, 416.

58 Homann/Beckmann, NVwZ 2021, 837, 839, 841 m.w.N.

59 So auch Homann/Beckmann, NVwZ 2021, 837, 839, 842; s. allgemein zu § 554 BGB Rolffs, NZM 2020, 902, 906 und zuvor schon Dötsch, ZMR 2018, 477; Dötsch, ZMR 2019, 741 Lange/Ländner, EWeRK 2019, 3, 6; Horst, ZAP Fach 7, 467, 470; kritischer u.U. Hinz in Dauner-Lieb/Langen, 4. Aufl. 2020, § 554 Rz. 37 f.

60 Unklar Rüscher in MünchKomm/BGB, 8. Aufl. 2021, § 20 WEG Rz. 106 ff.

61 Rüscher in MünchKomm/BGB, 8. Aufl. 2021, § 19 WEG Rz. 66.

62 Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rz. 68; § 20 Rz. 86 ff.; Dötsch/Schutzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rz. 170; Kempfle in BeckOGK/WEG, Stand: 1.6.2021, § 20 Rz. 154.

63 BT-Drucks. 19/19366, 11; 19/26587, 6; s.a. BT-PIPr. 19/209, 26456, 26463 C.

WEG-Reform 2021 komplett kommentiert



Neuaufgabe im Oktober

Jennißen
WEG Kommentar
Herausgegeben von RA Dr. Georg Jennißen. Bearbeitet von 10 namhaften Experten im WEG-Recht.
7. Neuaufgabe 2021, ca. 1.700 Seiten Lexikonformat, gbd., ca. 150,- €. ISBN 978-3-504-45083-0
Erscheint im Oktober

i **Das Werk online**
otto-schmidt.de/bmmietr
juris.de/pmmietr

In überzeugender Darstellungstiefe erläutert die Neuaufgabe des renommierten Kommentars das **reformierte WEG**. Denn in zentralen Punkten des Wohnungseigentumsrechts ist kaum ein Stein auf dem anderen geblieben.

Die wichtigsten Neuerungen: Die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft hat sich von Grund auf gewandelt, Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind in weitaus größerem Maße zulässig, das gerichtliche Verfahren hat sich massiv gewandelt, die Stellung des Verwalters ist neu definiert worden. Zu all dem bietet der „Jennißen“ die **Argumente**, die jetzt gebraucht werden!

Rechtsprechung und die gesamte „Reform-Literatur“ sind topaktuell eingearbeitet, auch bereits die erste BGH-Entscheidung zu den Auswirkungen des neuen § 9a Abs. 2 WEG!

Gratis-Leseprobe und Bestellung www.otto-schmidt.de

otto schmidt