Sonderinformation | Solarpflicht für Gewerbe- und Industriegebäude – auf was Bauherren in Bayern künftig achten müssen

Wie bereits andere Bundesländer, möchte nun auch der Freistaat Bayern eine Solarpflicht zum 01. Januar 2023 einführen. Die bayerische Staatsregierung legte dem Landtag einen entsprechenden Gesetzesentwurf im Rahmen der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes vor. Für wen die Solarpflicht gelten soll, welche Ausnahmen es gibt und was als (künftiger) Bauherr schon jetzt zu tun ist, wird im Folgenden dargestellt.

I. Überblick zum Gesetzentwurf

Der aktuelle Gesetzesentwurf (Stand 30.06.2022) zur Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes sieht die Neueinführung eines „Art. 44a Solaranlagen“ in die Bayerische Bauordnung vor. Dieser beinhaltet unter anderem folgende Regelungen.

1. Welche Gebäude sind betroffen?

- Gewerblich oder industriell genutzte Gebäude, wenn deren Bauantrag ab dem 01. Januar 2023 eingeht.
- Sonstige Nichtwohngebäude, wenn deren Bauantrag ab dem 01. Juli 2023 eingeht.
- Bestandsgebäude, die Nichtwohngebäude sind, sofern ab dem 01. Januar 2025 eine vollständige Erneuerung der Dachhaut durchgeführt wird.
- Gebäude im Eigentum des Freistaats Bayern.
- Für Wohngebäude sieht der Entwurf keine Verpflichtung, sondern lediglich eine Empfehlung ab dem 01. Januar 2025 vor.

2. Wo gelten Ausnahmen?

- Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m^2.
- Wohngebäude dienende Gebäude wie Garagen und Schuppen.
- Bauwerke, bei denen eine Solaranlagenpflicht rechtlich oder technisch nicht sinnvoll durchgesetzt bzw. umgesetzt werden kann (z. B. bei unterirdischen Bauten oder nur vorübergehend aufgestellten oder genutzten Gebäuden).
- Wenn der Erfüllung der Solaranlagenpflicht öffentlich-rechtliche Pflichten wie die Einhaltung bestimmter Bauhöhen bei Bestehen eines Bebauungsplans entgegenstehen.
- Bestandsgebäude, deren Bauantrag vor dem 1. Januar 2023 Bauantrag bzw. Bauunterlagen zuvor vollständig eingereicht wurden.

3. Was bedeutet die Solarpflicht?

Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht vor, dass auf den von der Solarpflicht betroffenen Gebäuden „Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden."

Die Solarpflicht ist damit also eine Photovoltaik- und keine Solarthermiepflicht.

Was eine „Anlage in angemessener Auslegung" ist, beschreibt der Gesetzesentwurf ebenfalls. Eine angemessene Auslegung liegt dann vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche (das ist die Gesamtdachfläche ohne Dachflächenfenster und anderen vergleichbaren Einrichtungen).

Der Gesetzesentwurf trifft bislang noch keine Aussage darüber, welche konkreten Folgen einem Verpflichteten drohen, wenn er gegen die Solarpflicht verstößt. Denkbar sind künftige spezialgesetzliche Regelungen zu Anordnungsmöglichkeiten sowie eine Bewehrung des Verstoßes mit z. B. Bußgeldern.

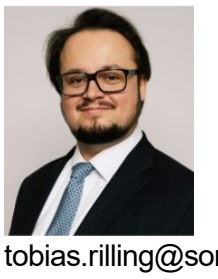
II. Ausblick und Handlungsempfehlung

Am 29.09.2022 fand im bayerischen Landtag eine Expertenanhörung zum aktuellen Gesetzesentwurf statt. Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft bezeichneten den Gesetzesentwurf zur Novellierung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes als unzureichend. Aufgrund des eindeutigen Expertenurteils über den Gesetzentwurf muss damit gerechnet werden, dass der Gesetzentwurf noch verschärft wird. Das könnte gerade auch die Solarpflicht treffen.

Selbst wenn es bei dem aktuellen Gesetzentwurf bleiben sollte, besteht in jedem Fall Handlungsbedarf für alle Unternehmer, die aufgrund vorhandener gewerblich oder industriell genutzter Gebäude von der Solaranlagenpflicht betroffen sind und von keiner der genannten Ausnahmen profitieren. Gegebenenfalls sanierungsbedürftige Dächer sollten noch dieses Jahr erneuert werden. Steht zudem die Errichtung eines neuen Gebäudes an, das vom Gesetzentwurf betroffen ist, so sollten zumindest der Bauantrag oder die Bauunterlagen hierfür vollständig vor Ablauf des 31.12.2022 eingereicht werden. Aber auch die Eigentümer sonstiger Nichtwohngebäude sollten die Zeit bis Ablauf der zweiten Frist am 31.06.2023 nicht ungenutzt lassen und entsprechende Vorhaben bereits jetzt andenken und ggf. planen.

Für Fragen im konkreten Einzelfall über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands, dem Vorgehen bei Bauantragsstellung oder über Reaktionsmöglichkeiten auf Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden ist eine individuelle und einzelfallbezogene Analyse und rechtliche Beratung zu empfehlen. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

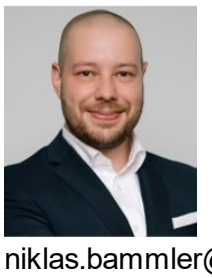
Ihre Ansprechpartner



Tobias Rilling, LL.M.

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfVerwR,
FAfBau-/ArchR

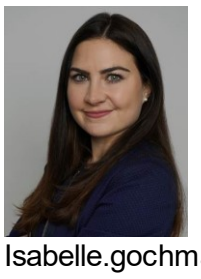
tobias.rilling@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 911 81 511 449



Niklas Bammler

Rechtsanwalt,
Diplom-Verwaltungswirt (FH)

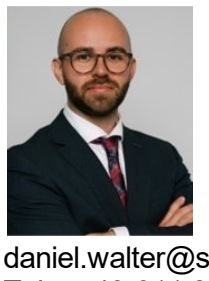
niklas.bammler@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 911 81 511 443



Isabelle Gochmann

Rechtsanwältin

Isabelle.gochmann@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 911 81 511 455



Daniel Walter

Rechtsanwalt

daniel.walter@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 911 81 511 444

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise
Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter https://www.sonntag-partner.de/

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.