

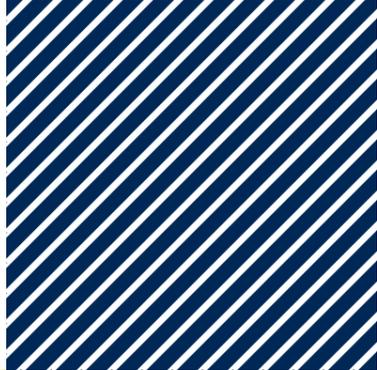


**PRAXIS-
LEITFADEN
ZUM
SOLARGESETZ
BERLIN**

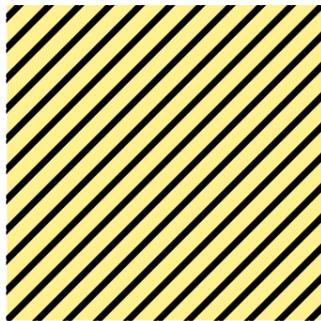
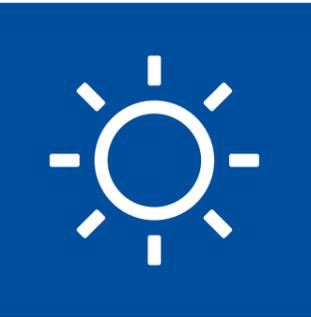


BERLIN





EINLEITUNG	3	AUSNAHMEN VON DER SOLARPFLICHT	18
FÜR WEN GILT DIE SOLARPFLICHT?	4	ALTERNATIVEN ZU PHOTO-VOLTAIK-AUFDACHANLAGEN	22
Was ist unter nicht öffentlichen Gebäuden zu verstehen?	4	Erfüllungsoption Solarthermie	22
Was gilt bei besonderen Eigentumsformen?	5	Erfüllungsoption Nutzung anderer Außenflächen	23
Muss die Solarpflicht von Gebäudeeigentümer:innen selbst erfüllt werden?	5	BEFREIUNGSMÖGLICHKEITEN	24
AB WANN GILT DIE SOLARPFLICHT?	6	NACHWEIS- UND AUFBEWAHRUNGSPFLICHTEN	26
Zeitlicher Anwendungsbereich	6	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	28
Solarpflicht ohne bauaufsichtliches Verfahren	7	Wird ein Verstoß gegen das Solargesetz sanktioniert?	28
WELCHE GEBÄUDE SIND VON DER SOLARPFLICHT BETROFFEN?	8	Welche Sanktionen drohen, wenn eine Ordnungswidrigkeit begangen wurde?	29
WANN LIEGEN BEI EINEM BESTANDS-GEBÄUDE „WESENTLICHE UMBAUTEN DES DACHES“ VOR?	10	INFORMATIONEN ZUR SOLARPFLICHT	30
WELCHE MINDESTGRÖSSEN GELTEN?	14	Informationen zu Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen	30
Berechnung der Dachfläche	15	Beratungs- und Fördermöglichkeiten für Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen	31
Berechnung der Photovoltaik-Anlagenfläche	15	PRÜFSHEMA ZUR SOLARPFLICHT	32
Begrenzung für ausschreibungspflichtige Photovoltaik-Anlagen	15	ÜBERSICHT FORMULARE	33
Mindestgröße der Photovoltaik-Anlage bei Neubauten	16		
Mindestgröße der Photovoltaik-Anlage bei Bestandsbauten	16		
Erleichterung für Wohngebäude im Bestand	17		



1. Auflage des Praxisleitfadens zum Solargesetz Berlin,
Stand: 04/2022

HINWEIS:

Der vorliegende Leitfaden gibt das Verständnis der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zu den grundlegenden Regelungen des Solargesetzes Berlin wieder. Er dient den betroffenen Gebäudeeigentümer:innen sowie allen anderen Akteur:innen, die sich mit dem Solargesetz befassen, als Orientierungshilfe bei der Anwendung des Gesetzes. Dadurch sollen eine einheitliche Anwendungspraxis gefördert und Rechtsunsicherheiten vermieden werden.

Der Leitfaden stellt keine Festlegung dar und hat auch nicht den Charakter einer Verwaltungsvorschrift. Er soll keine normenkonkretisierende Wirkung entfalten oder das Ermessen der zuständigen Verwaltung binden. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe wird sich aber im Rahmen ihrer Entscheidungsbefugnisse nach § 7 Solargesetz Berlin sowie im Rahmen von Auskünften an diesem Leitfaden orientieren, wenn und soweit es im jeweiligen Verfahren auf die jeweilige Frage ankommt und sich im Verfahrensverlauf keine abweichenden Erkenntnisse ergeben.

Einleitung

Ab dem 1. Januar 2023 wird in Berlin eine Solarpflicht gelten. Das hat das Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2021 mit dem Solargesetz Berlin beschlossen. Das Gesetz trat am 16. Juli 2021 in Kraft und hat zum Ziel, das Solarpotenzial auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen. Nicht nur, dass dies einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele bedeutet, der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaik-Anlagen schafft auch neue Perspektiven für Innovation und Wachstum am Standort Berlin. Das Gesetz trägt zum Erreichen der Klimaneutralität bis 2045 bei und kurbelt darüber hinaus die lokalen Wertschöpfungsketten mit nachhaltiger erneuerbarer Energie an. Der Gesetzgeber möchte damit die Stärkung grüner Wirtschaftszweige vorantreiben, von denen auch Handwerker:innen und Planer:innen profitieren.

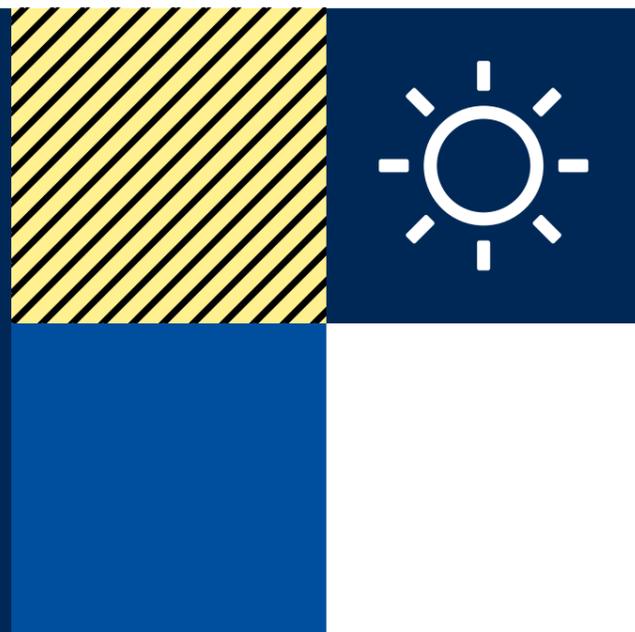


Mit dem Solargesetz Berlin nutzt das Land Berlin die vorhandenen Ressourcen und Möglichkeiten zum Ausbau erneuerbarer Energien. Denn in stark verdichteten Regionen wie in Städten bestehen wenige freie Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien mit anderen Technologien. Ein Schwerpunkt Berlins liegt daher auf der Gewinnung solarer Energie auf den vorhandenen versiegelten Flächen. Die Nutzung der bereits bestehenden und neu hinzukommenden Dächer der Stadt für Photovoltaik-Anlagen stellt ein erhebliches Potenzial dar. Die Solarpflicht wird ab 2023 einen großen Beitrag zur Einsparung von CO₂ leisten. Auch öffentliche Gebäude des Landes Berlin werden ihren Beitrag leisten. Sie werden nach dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz behandelt und müssen entsprechend bis zum 31. Dezember 2024 auch im Gebäudebestand mit Solaranlagen ausgerüstet werden.

Das Solargesetz Berlin sieht ab dem 1. Januar 2023 die Solarpflicht für Eigentümer:innen von nicht öffentlichen Gebäuden vor. Sie gilt für einen Neubau ebenso wie bei wesentlichen Umbauten des Daches, bei denen die wasserführende Schicht (Dachhaut) eines Bestandsgebäudes erheblich erneuert wird. Damit die Solarpflicht zu beachten ist, muss der Baubeginn nach dem 31. Dezember 2022 erfolgen. Die Pflicht gilt sowohl für Wohn- wie für Nichtwohngebäude, also z. B. auch für Gewerbe und Industrie. Eine Ausnahme besteht insbesondere für Gebäude mit einer Nutzungsfläche bis 50 Quadratmetern.

Der vorliegende Praxisleitfaden gibt einen Überblick darüber, von wem und wie die Solarpflicht konkret zu erfüllen ist. Darüber hinaus wird auch auf die Ausnahmen eingegangen sowie auf die Möglichkeit, in Einzelfällen einen Befreiungsantrag zu stellen. Ziel ist, sowohl den Adressat:innen wie auch allen anderen Akteur:innen, die sich mit dem Solargesetz Berlin befassen, eine Hilfestellung bei der Anwendung des Gesetzes zu geben und die häufigsten Fragen im Umgang mit dem Gesetz zu beantworten. Der Praxisleitfaden gibt zusätzlich einen Überblick über Informations- und Förderangebote des Landes Berlin.

FÜR WEN GILT DIE SOLARPF LICHT?



WAS IST UNTER NICHT ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN ZU VERSTEHEN?

Spätestens ab dem 1. Januar 2023 müssen grundsätzlich alle Eigentümer:innen von Gebäuden im Land Berlin eine Solarpflicht beachten. **Für private Eigentümer:innen, gilt grundsätzlich die Pflicht nach dem Solargesetz Berlin (SolarG Bln).** Für Eigentümer:innen öffentlicher Gebäude richtet sich die Pflicht hingegen nach dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln). Entscheidend für Sie ist daher, ob Sie Eigentümer:in eines nicht öffentlichen Gebäudes sind. Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Beurteilung jeweils geltende Fassung des Gesetzes. Der Begriff wird in § 2 Nr. 2 SolarG Bln wie folgt definiert:

HINWEIS:

Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht öffentlichen Gebäuden sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die nicht in den Geltungsbereich des Berliner Energiewendegesetzes vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), das zuletzt durch das Gesetz vom 26. Oktober 2017 (GVBl. S. 548) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung fallen. [Das Berliner Energiewendegesetz wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08. 2021 (GVBl. S. 989) und heißt nun Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.]

Das Solargesetz Berlin findet insbesondere keine Anwendung auf Gebäude der Berliner Bezirke, der Berliner Senatsverwaltungen sowie der Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) und der Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA). Für diese sind die Vorgaben des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes zu beachten. Für die Gebäude der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und wettbewerblich agierende Eigenbetriebe des Landes Berlin wiederum ist grundsätzlich das Solargesetz maßgeblich.

HINWEIS:

Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz sieht in § 19 für Gebäude, deren Eigentümerin die öffentliche Hand des Landes Berlin ist, grundsätzlich eine eigene Pflicht zur Installation von Solaranlagen vor. Ausgenommen sind nach § 2 Nr. 11 Buchstabe b EWG Bln Gebäude „im Eigentum von juristischen Personen, Personenvereinigungen und Vermögensmassen des Privatrechts, soweit diese Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen“.

WAS GILT BEI BESONDEREN EIGENTUMSFORMEN?

Warum richtet sich die Solarpflicht nicht an die Bauherr:innen?

Adressat:innen des Solargesetzes Berlin sind die Eigentümer:innen nicht öffentlicher Gebäude und nicht die Bauherr:innen. In Konstellationen, in denen Bauherreneigenschaft und Eigentümerstellung auseinanderfallen, ist es nicht sinnvoll, die Solarpflicht Nichteigentümer:innen aufzuerlegen. Eigentümer:innen haben vielmehr zur Erfüllung ihrer Pflicht auf die Bauherrin oder den Bauherrn dahingehend einzuwirken, dass diese der gesetzlichen Pflicht nachkommen.

Wie ist die Pflicht bei Wohnungseigentümergeinschaften zu erfüllen?

Grundsätzlich müssen auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) der Pflicht aus dem Solargesetz Berlin nachkommen. Als Eigentümer:in einer Wohnung in einer WEG sind Sie automatisch Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Besonderheit besteht hier darin, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums allen Eigentümer:innen obliegt, auch wenn in der Regel eine Verwaltung eingesetzt ist. Verpflichtet nach dem Solargesetz Berlin ist die Gesamtheit der Eigentümer:innen. Die Erfüllung der Solarpflicht durch die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage auf dem Dach oder den übrigen Gebäudeaußenflächen betrifft regelmäßig das Gemeinschaftseigentum der WEG und bedarf zur Umsetzung entsprechender Baumaßnahmen daher grundsätzlich eines Beschlusses der Gemeinschaft.

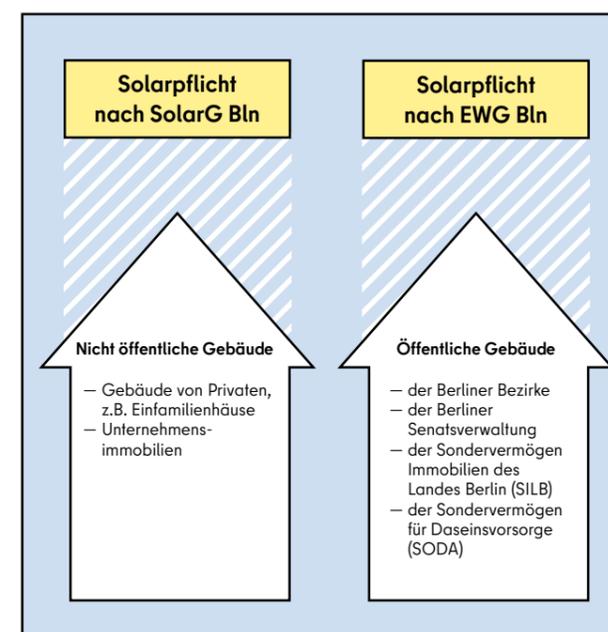
Gibt es Besonderheiten bei Erbbauberechtigten?

Erbbauberechtigte sind nach den Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes Eigentümer:innen des von ihnen errichteten Gebäudes. Das Erbbaurecht gestattet ihnen, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Verpflichtet sind demnach nicht Grundstückseigentümer:innen, sondern die Erbbauberechtigten.

Müssen Mieter:innen oder Pächter:innen etwas beachten?

Mieter:innen sind keine Adressat:innen des Solargesetzes Berlin. Sie sind demnach keine Verpflichteten dieses Gesetzes, sollen aber mithilfe dieses Gesetzes stärker an der Energiewende partizipieren. Berlin ist eine Mieterstadt, sodass auch Mieter:innen ihren Beitrag zum Gelingen der Solarwende leisten können und wollen. Durch das Solargesetz werden auch verstärkt Mieter:innen von der Solarstromnutzung auf ihrem Gebäude profitieren können, z. B. wenn die Solarpflicht durch Gebäudeeigentümer:innen in Form eines Mieterstrommodells umgesetzt wird. Mieterstrom, der nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert wird, bezeichnet Strom, der mithilfe einer Photovoltaik-Anlage lokal erzeugt und von Letztverbraucher:innen innerhalb desselben Wohngebäudes oder in Gebäuden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbraucht wird, ohne durch das öffentliche Stromversorgungsnetz geleitet zu werden. Hierzu sollten Sie sich mit Ihren Vermieter:innen in Verbindung setzen. Weitere Informationen zu Mieterstrommodellen und deren praktischer Umsetzung erhalten Sie kostenfrei beim **SolarZentrum Berlin**⁵.

Auch Pächter:innen sind von der Solarpflicht nicht betroffen. Es gelten für sie im Wesentlichen die hier vorgenommenen Ausführungen zu Mieter:innen.

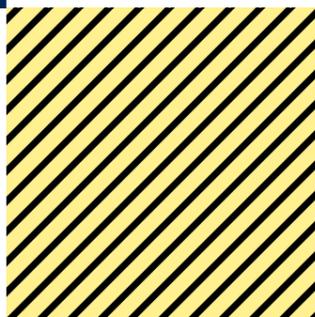


MUSS DIE SOLARPF LICHT VON GEBÄUDEEIGENTÜMER:INNEN SELBST ERFÜLLT WERDEN?

Die Solarpflicht, sprich die Pflicht, gemäß § 3 Abs. 1 SolarG Bln eine Photovoltaik-Anlage zu errichten und zu betreiben, muss nicht von Gebäudeeigentümer:innen selbst erfüllt werden. Vielmehr können sich Gebäudeeigentümer:innen zur Erfüllung der Solarpflicht Dritter bedienen, wie in § 3 Abs. 1 Satz 2 SolarG Bln klargestellt wird. Das heißt, Gebäudeeigentümer:innen können ihre Dachfläche z. B. an einen Dienstleister vermieten oder verpachten, der dort eine Photovoltaik-Anlage entsprechend den Vorgaben des SolarG Bln installiert und betreibt.

Daneben gibt es noch viele andere Modelle wie etwa Mieterstrommodelle für Eigentümer:innen von vermieteten Gebäuden, nach denen sie Dritte unterschiedlich stark zur Erfüllung der Solarpflicht einbinden können. Ein kostenloses Beratungsangebot dazu bietet Ihnen das **SolarZentrum Berlin**⁵ an. Die Kontaktmöglichkeit sowie viele weitere Informationen zu den Umsetzungsmöglichkeiten unter Einbeziehung Dritter finden Sie unter www.solarwende-berlin.de. ■

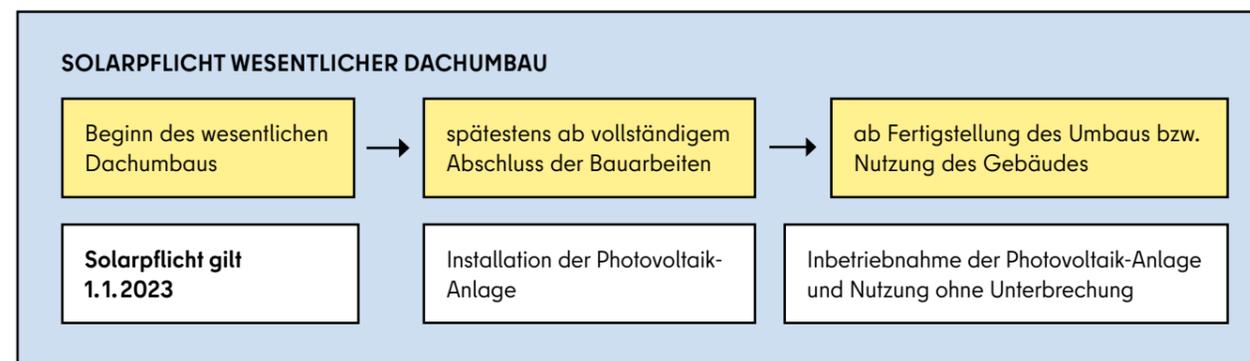
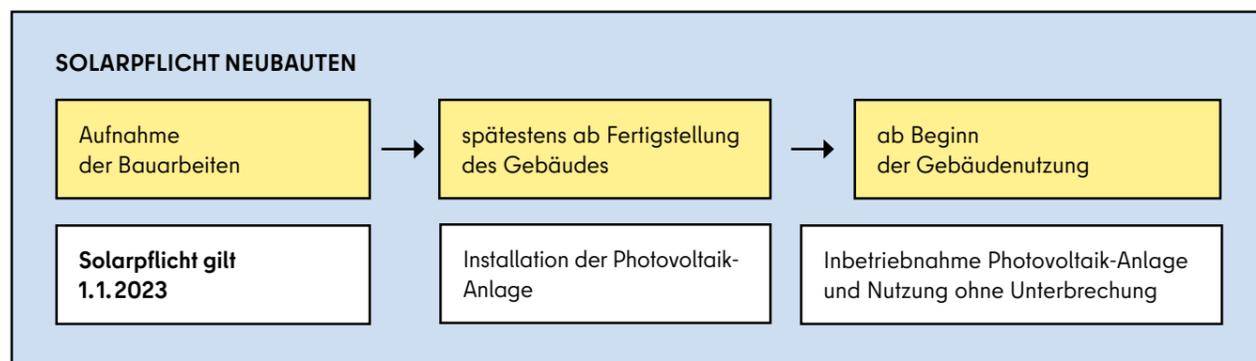
AB WANN GILT DIE SOLARPFLICHT?



ZEITLICHER ANWENDUNGSBEREICH

Um den betroffenen Eigentümer:innen hinreichend Zeit zu lassen, sich auf die Anforderungen des Solargesetzes vorzubereiten, und damit sie diese in ihren Planungen berücksichtigen können, gilt die Solarpflicht erst eineinhalb Jahre nach dem Inkrafttreten des Solargesetzes Berlin ab dem 1. Januar 2023.

Für Neubauten gilt die Pflicht, wenn mit der Errichtung ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Bei der Bestimmung des Begriffs „Errichtung“ wird auf den aus der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bekannten Begriff des Baubeginns abgestellt. Unter Baubeginn ist die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenaushub objektiv unmittelbar dienen. Das Abstecken der Grundfläche oder die Errichtung einer Baustelle stellt beispielsweise noch keinen Baubeginn dar, da es sich hierbei lediglich um vorbereitende Maßnahmen handelt, die den eigentlichen bauausführenden Arbeiten vorausgehen.



Für bereits bestehende Gebäude wird auf den wesentlichen Umbau des Daches als Anknüpfungspunkt für die Solarpflicht abgestellt. Dieser muss ab dem 1. Januar 2023 erfolgen. „Erfolgen“ knüpft an den Begriff des Beginns an. Auch hier ist die Aufnahme der Bauarbeiten entscheidendes Kriterium und nicht bereits die Aufstellung eines Gerüsts. Baubeginn ist daher bei Erneuerung der Dachhaut der Tag, an dem die ausführende Firma mit den Arbeiten am Dach beginnt.

Die Installation der Photovoltaik-Anlage muss bei Neubauten spätestens ab der Fertigstellung des Gebäudes im bauordnungsrechtlichen Sinne erfolgen. Ein Neubau ist grundsätzlich fertiggestellt, wenn die Bauarbeiten vollständig abgeschlossen sind. Das Gebäude muss sich also in dem Zustand befinden, wie es den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, den genehmigten Bauvorlagen oder den ergangenen Anordnungen entspricht.

Bei Bestandsbauten muss die Photovoltaik-Anlage spätestens ab dem Abschluss der Arbeiten des wesentlichen Dachumbaus installiert werden.

Die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage muss bei Neubauten ab Beginn der Nutzung des Gebäudes erfolgen. Nach dem Bauordnungsrecht ist die Nutzung eines Gebäudes erst dann gestattet, wenn das Gebäude selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Bei wesentlichen Umbauten des Daches eines Bestandsgebäudes muss die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage ab Fertigstellung erfolgen. Sofern die Nutzung des Gebäudes während der Baumaßnahmen unterbrochen wurde, gilt die Pflicht zur Inbetriebnahme der Anlage abweichend davon erst ab Beginn der Nutzung des Gebäudes.

HINWEIS:

Die Photovoltaik-Anlage ist gemäß der VDE-AR-N 4105 durch den Errichter beim Verteilnetzbetreiber anzumelden. Weitere Informationen zur Anmeldung bei Stromnetz Berlin finden Sie für Anlagen bis 30 Kilowatt hier www.stromnetz.berlin/einspeisen/solaranlage-bis-30-kwp, für größere Anlagen hier www.stromnetz.berlin/anschiessen/erzeugungsanlagen-und-speicher. Für die Inbetriebnahme von Anlagen bis 25 kW und ohne Strompager ist die technische Zustimmung der Stromnetz Berlin GmbH erforderlich. Bei Anlagen über 25 kW bzw. Anlagen bis 25 kW mit Strompager, ist zusätzlich zur technischen Zustimmung - und vor der Inbetriebnahme der Anlage durch den Errichter - eine Inbetriebnahme- bzw. Funktionsprüfung des Strompagers durch Stromnetz Berlin notwendig. Die Anmeldung beim Netzbetreiber kann im Einzelfall einige Zeit in Anspruch nehmen. Daher sollte die Anmeldung möglichst frühzeitig erfolgen. Zeitliche Verzögerungen, die nicht von Ihnen (Anlagenbetreiber:innen) zu verantworten sind, stellen selbstverständlich keine Verstöße gegen die Erfüllung der Solarpflicht dar. Die Verzögerungen sollten schriftlich, etwa anhand von E-Mails, dokumentiert werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Photovoltaik-Anlage im Marktstammdatenregister einzutragen ist. Nähere Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite www.marktstammdatenregister.de/MaStR.

SOLARPFLICHT OHNE BAUAUFSICHTLICHES VERFAHREN

Die Errichtung von Solaranlagen ist gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3 BauO Bln bauaufsichtlich verfahrensfrei. In keinem bauaufsichtlichen Verfahren wird die Einhaltung der Anforderungen des Solargesetzes geprüft. Dies bedeutet nicht, dass in Fällen, in denen die zuständige Behörde eine Genehmigung erteilt und diese keine Aussage über die Solarpflicht enthält, diese entfallen würde. Die Solarpflicht gilt unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren. ■

WELCHE GEBÄUDE SIND VON DER SOLARPFLICHT BETROFFEN?

Die Solarpflicht nach dem Solargesetz Berlin gilt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 SolarG Bln nur für Gebäude im Land Berlin. Der Begriff „Gebäude“ ist wie in der Bauordnung für Berlin zu verstehen und wird in § 2 Nr. 3 SolarG Bln wie folgt definiert.

HINWEIS:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, gemäß § 2 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

Ob in Zweifelsfällen ein Gebäude im Sinne der Bauordnung für Berlin vorliegt, für das damit grundsätzlich auch die Solarpflicht gilt, ist mit dem zuständigen Bauaufsichtsamt zu klären.

Das Solargesetz Berlin differenziert nicht nach dem Zweck eines Gebäudes, das heißt, ob es sich bei einem Gebäude um ein Wohn- oder Nichtwohngebäude handelt. Vielmehr gilt es für Wohn- und Nichtwohngebäude gleichermaßen.

Darüber hinaus ist die Solarpflicht gemäß § 3 Abs.1 SolarG Bln grundsätzlich bei Neu- und bei Bestandsbauten zu beachten. Unter welchen Voraussetzungen und wann die

Solarpflicht bei Neu- und Bestandsbauten konkret zu beachten ist, wird gesondert erläutert. Zunächst wird im Folgenden darauf eingegangen, welche Gebäude von der Solarpflicht ausgenommen sind, das heißt, **nicht** in den Anwendungsbe- reich des Solargesetzes Berlin fallen.

Ausgenommen sind nach § 3 Abs. 1 Satz 1 SolarG Bln Ge- bäude mit einer Nutzfläche bis 50 Quadratmetern. Denn auf den Dachflächen oder den Fassaden solcher kleinen Gebäude sind die Wirtschaftlichkeitsbedingungen für die Installation einer Photovoltaik-Anlage in der Regel schlechter als auf Gebäuden mit einer größeren Nutzfläche. Die Nutzfläche eines Gebäudes ist in Zweifelsfällen nach der DIN 277-1 in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.



Darüber hinaus gilt die Solarpflicht gemäß § 3 Abs. 2 Buchstaben a bis d SolarG Bln nicht für

– unterirdische bauliche Anlagen:

Unterirdische bauliche Anlagen befinden sich weit über- wiegend unter der Erde oder der mittleren Gelände- oberfläche. Sie bieten damit keine oder nur sehr geringe Gebäudeaußenflächen, die zur solaren Energiegewinnung im Sinne des Solargesetzes genutzt werden könnten. Darüber hinaus dient die Errichtung einer baulichen Anlage unter der Erde häufig dazu, das Gelände oberhalb der Anlage zu anderen Zwecken zu nutzen. Beispielsweise bei einer Tiefgarage, auf deren Decke ein Kinderspielplatz oder eine Grünfläche zur Naherholung angelegt wird.

Die Ausnahme vom Solargesetz kann auch nur für Teile eines Gebäudes gelten, sofern sich die übrigen Teile nicht unter der Erde befinden. Dies könnte etwa bei einer Tiefgarage der Fall sein, die sich teilweise unter einem Gebäude befindet und in Teilen über die Grundfläche des auf der Decke der Tiefgarage errichteten Gebäude(-teils) hinausgeht. Der darüber hinausgehende Teil muss sich allerdings weit überwiegend unter der Erde oder der mittleren Geländeoberfläche befinden.

– Unterglasanlagen und Kulturbauten für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen:

Gewächshäuser und ähnliche Anlagen und Bauten eignen sich aus den im Folgenden skizzierten Gründen in der Regel nicht für die solare Energiegewinnung. Die Instal- lation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach oder den übrigen Gebäudeaußenflächen eines Gewächshauses ist nur mit speziellen Photovoltaik-Modulen möglich, die ausreichend Licht durchlassen sowie für hohe Luft- feuchte und Temperaturen auf der Modulunterseite konzipiert sind. Außerdem scheidet der Anbau bestimmter Pflanzen unter Photovoltaik-Modulen aufgrund der „Dop- pelnutzung“ der Sonnenenergie unter Umständen aus. Darüber hinaus werden viele Gewächshäuser in regel- mäßigen Abständen auf ein neues Stück Land umgesetzt und dazu häufig komplett auf- und abgebaut. Auch gibt es Gewächshäuser, bei denen statt einer Verglasung lediglich eine transparente Kunststoffolie zum Einsatz kommt. Solche Bauten wären in der Regel aus statischen Gründen nicht dafür geeignet, das Gewicht einer (zusätz- lichen) Photovoltaik-Anlage zu tragen. Unerheblich ist für das Vorliegen der Ausnahme, ob die Unterglasanlagen oder Kulturbauten für Anzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen erwerbsmäßig genutzt werden oder nicht.

– Traglufthallen und Fliegende Bauten:

Auf den Außenflächen einer Traglufthalle, die aus einer Kunststoffolie besteht, lassen sich nach dem derzeitigen Stand der Technik Photovoltaik-Module nicht oder jeden-

falls nicht mit verhältnismäßigem Aufwand installieren. Darüber hinaus dienen sie, wie auch Fliegende Bauten, als Provisorium und werden nach der Nutzung für einen bestimmten Zweck – z. B. als Sporthalle – wieder abgebaut.

Der Begriff „Fliegende Bauten“ ist im Solargesetz Berlin weit zu verstehen und umfasst sowohl Zelte wie auch bestimmte Gebäude. Entscheidend ist, dass sie dazu geeignet sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufge- stellt und zerlegt zu werden (siehe auch § 76 Abs.1 BauO Bln). Sie sollten auf eine geplante Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren am Ort der jeweiligen Errichtung aus- gelegt sein.

Aufgrund der kurzen Standzeit von solchen Bauten an einem Ort wäre die Erfüllung der Solarpflicht unverhält- nismäßig, denn die Photovoltaik-Anlage müsste ebenfalls auf- und abgebaut werden und in der Regel darüber hinaus an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden

– Garagen und Nebenanlagen, sofern bereits mit einem anderen Gebäude auf demselben Grundstück die Pflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln erfüllt wird:

Die Ausnahme nach § 3 Abs. 2 Buchstabe d SolarG Bln soll eine unverhältnismäßige Belastung in Fällen vermeiden, in denen die Solarpflicht bereits durch das Hauptgebäu- de auf demselben Grundstück erfüllt wird. Die Solar- pflicht soll damit nicht erneut durch die Errichtung einer Garage oder Nebenanlage auf demselben Grundstück ausgelöst werden. Dies gilt auch, wenn die Garage oder das Nebengebäude eine Nutzfläche von mehr als 50 Quadratmetern aufweist. Für die Ermittlung der Mindestgröße der zu errichtenden Photovoltaik-Anlage ist in diesem Fall allein auf die Dachfläche des Hauptge- bäudes abzustellen. Die Garage oder Nebenanlage wird von der Solarpflicht gemäß § 3 Abs. 2 Buchstabe d SolarG Bln, sofern sie auf demselben Grundstück wie das Hauptgebäude errichtet wird, ausgenommen.

Eine Pflicht besteht jedoch dann, wenn das Hauptge- bäude nicht mit einer Solaranlage belegt werden kann oder gegebenenfalls nicht in den Geltungsbereich des § 3 SolarG Bln fällt und die Garage oder Nebenanlage aber vom Geltungsbereich erfasst werden. Die Ausnah- me ist in solchen Fällen nicht anwendbar. ■

WANN LIEGEN BEI EINEM BESTANDSGEBÄUDE „WESENTLICHE UMBAUTEN DES DACHES“ VOR?



Die Solarpflicht ist für Bestandsgebäude nach § 3 Abs.1 Satz1 Nr. 2 SolarG Bln nur im Falle eines wesentlichen Umbaus des Daches zu beachten. Der Begriff „wesentliche Umbauten des Daches“ wird in § 2 Nr. 7 SolarG Bln wie folgt definiert.

HINWEIS:

Wesentliche Umbauten des Daches sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird.

Die Solarpflicht ist von Eigentümer:innen von nicht öffentlichen Bestandsgebäuden im Land Berlin immer dann zu beachten, wenn die wasserführende Schicht im Rahmen eines Dachausbaus, einer Dachaufstockung oder einer grundständigen Dachsanierung erheblich erneuert wird. Eine erhebliche Erneuerung der wasserführenden Schicht liegt vor, wenn diese überwiegend, also zu mehr als 50 Prozent der gesamten Fläche der wasserführenden Schicht des Daches (Dachhaut), erneuert wird.

Im Zuge einer solchen Maßnahme lässt sich die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach oder gegebenenfalls anteilig auf den übrigen Außenflächen des Gebäudes gut mitplanen und umsetzen. Die hiermit verbundenen spezifischen Kosten der Photovoltaik-Installation im Bestand sind

durch Synergieeffekte geringer. Was den Umfang und die Art der Erneuerung betrifft, ist grundsätzlich zwischen Steil- und Flachdächern zu unterscheiden. Auf die Unterschiede wird im Folgenden gesondert eingegangen. Zunächst wird die Anwendung der Vorschrift auf Bestandsgebäuden mit Steildächern näher erläutert.

Was gilt es bei Steildächern zu beachten?

Bei Steildächern, die in der Regel mit einer harten Bedachung in Form von Dachziegeln aus Ton oder Beton, Schieferplatten oder Metallblech versehen sind, ist diese Dachhaut als wasserführende Schicht im Sinne des Solargesetzes Berlin anzusehen. Unerheblich ist, ob das Dach als einschaliges, unbelüftetes oder als zweischaliges, belüftetes Dach ausgeführt ist.

Für die Beantwortung der Frage, ob bei Maßnahmen am Dach eines Bestandsgebäudes die Solarpflicht nach dem Solargesetz Berlin zu beachten ist, ist daher immer zunächst zu ermitteln, ob ein Dachausbau, eine Dachaufstockung oder eine grundständige Dachsanierung vorliegt. Diese Begriffe werden daher im Folgenden näher erläutert.

– **Dachausbau:** Unter einem Dachausbau, der mit einer erheblichen Erneuerung der wasserführenden Schicht einhergeht und daher zur Einhaltung der Solarpflicht führt, könnte etwa das Setzen von Dachgauben in ein bestehendes Dach zu verstehen sein. Beschränkt sich der Dachausbau indes auf den Innenausbau des Dach-

geschosses, ohne dass dabei die wasserführende Schicht erheblich erneuert wird, so muss die Solarpflicht nicht beachtet werden. Dies gilt auch dann, wenn im Zuge des Dachausbaus Dachfenster erneuert oder eingesetzt werden oder wenn Dachgauben gesetzt werden, dadurch aber weniger als 50 Prozent der wasserführenden Schicht (Dachhaut) der gesamten Dachfläche erneuert werden.

– **Dachaufstockung:** Eine Dachaufstockung im Sinne des Solargesetzes liegt etwa dann vor, wenn auf einem bestehenden Gebäude ein neues (Teil-)Geschoss errichtet wird. Dies kann auch in Staffelbauweise erfolgen, das heißt, das neu aufgesetzte (Teil-)Geschoss muss nicht die gesamte Fläche des letzten Geschosses überdecken. Unerheblich ist dabei auch, welche Dachform – Steil- oder Flachdach – für das neue Geschoss gewählt wird und ob dies von der vorhergehenden Dachform abweicht.

Eine Dachaufstockung im Sinne der Vorschrift liegt auch vor, wenn etwa der Kniestock bei einem bestehenden Dach angehoben wird.

Die Dachaufstockung kann sich auch auf nur einen Teil der Dachfläche des Gebäudes beziehen. Entscheidend ist, dass durch die Dachaufstockung mehr als 50 Prozent der wasserführenden Schicht (Dachhaut) der ursprünglichen Dachfläche erneuert werden.

– **Grundständige Dachsanierung:** Eine grundständige Dachsanierung im Sinne des Solargesetzes Berlin liegt bei einem Steildach vor, wenn die Dacheindeckung weit überwiegend erneuert wird. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Dacheindeckung – je nach verwendetem Material und Beanspruchung nach rund 40 bis 60 Jahren – das Ende der Lebensdauer erreicht hat und erneuert wird. In diesem Zusammenhang muss nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zumeist auch eine neue Dämmung eingebracht werden. Darüber hinaus muss in diesen Fällen auch die Lattung und bei Bedarf auch eine Ertüchtigung oder Instandsetzung des Dachstuhls vorgenommen werden. Im Zusammenhang mit einer solchen grundständigen Dachsanierung kann daher die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gut mit ausgeführt werden.

Davon zu unterscheiden ist die Instandhaltung der wasserführenden Schicht (Dachhaut bzw. Dacheindeckung), wodurch die Solarpflicht nicht ausgelöst wird. Die Instandhaltung umfasst Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungsarbeiten sowie die zur Schadensfeststellung notwendigen Maßnahmen. Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten in der Regel keine nennenswerten Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz. Die Instandhaltung zielt darauf ab, den Soll-Zustand für den bestimmungsgemäßen Gebrauch wiederherzustellen und umfasst im Wesentlichen die Überarbeitung einzelner Bauteile, die Beseitigung akuter Schäden und kleinerer schadensträchtiger Zustände.

So löst die Erneuerung eines Teils der Dacheindeckung zur Behebung eines Sturmschadens grundsätzlich nicht die Solarpflicht aus. Anders wäre dies zu beurteilen, wenn aufgrund eines sehr schweren Sturmschadens eine grundständige Sanierung des Daches einschließlich einer erheblichen Erneuerung der wasserführenden Schicht (Dachhaut) erforderlich wäre.

In Einzelfällen, in denen sich der Dachausbau, die Dachaufstockung oder die grundständige Dachsanierung auf eine Teildachfläche beschränkt und die übrigen Dachflächen nicht erneuert werden, ist die Solarpflicht weiterhin zu beachten, sofern mehr als 50 Prozent der wasserführenden Schicht (Dachhaut) der gesamten Dachfläche erneuert werden. Wird die übrige Teildachfläche innerhalb eines Zeitraums von wenigen Monaten ebenfalls erneuert, so kann die Solarpflicht auch erst mit der Erneuerung dieser Teildachfläche umgesetzt werden. Soll die übrige Teildachfläche erst später erneuert werden und kommt die erneuerte Dachfläche wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderweitigen Dachnutzungen oder wegen Nordausrichtung für die Installation einer Photovoltaik-Anlage nicht in Betracht, so kann gegebenenfalls eine zeitlich beschränkte Befreiung von der Solarpflicht beantragt werden.

Eine Befreiung kann jedoch nur gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Dacheindeckung der übrigen Dachflächen, die für die Installation der Photovoltaik-Anlage genutzt werden sollen, voraussichtlich eine Lebensdauer von weniger als 25 Jahren aufweisen. Es müsste mithin eine Erneuerung der für eine Photovoltaik-Anlage geeigneten Dachfläche innerhalb der nächsten 25 Jahre ab Antragstellung glaubhaft dargelegt werden. Die Installation auf einer solchen Dachfläche wäre möglicherweise wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die Lebensdauer der Photovoltaik-Module in der Regel bei 25 Jahren liegt und zur Erneuerung der Dacheindeckung eine De- und anschließende Neuinstallation der Photovoltaik-Module erforderlich wäre. Einzelheiten zum Befreiungsantrag finden Sie auf Seite 24 im Leitfaden.

Darüber hinaus kann ein Befreiungsantrag auch bei bestimmten Dachtypen wie etwa Reetdächern in Betracht kommen, wenn diese aufgrund der besonderen Dacheindeckung für die Installation einer Solaranlage nicht geeignet sind. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder bei technischer Unmöglichkeit sieht das Solargesetz Berlin Ausnahmetatbestände vor, diese finden Sie auf Seite 18 im Leitfaden.

Welche Besonderheiten gelten abweichend davon bei Flachdächern?

Für Flachdächer gelten die oben zu Steildächern gemachten Ausführungen entsprechend. Bei einem Dachausbau oder einer Dachaufstockung, kommt es wie für Steildächer dargelegt darauf an, dass die wasserführende Schicht (Dachabdichtung bei Flachdächern in der Regel aus Bitumen- oder Kunststoff-

bahnen) aufgrund des Dachausbaus oder der Dachaufstockung zu mehr als 50 Prozent erneuert wird.

Aufgrund der bautechnischen Unterschiede bei der Umsetzung zwischen Steil- und Flachdächern wird im Folgenden auf einige Besonderheiten eingegangen, wann eine grundständige Dachsanierung im Sinne des Solargesetzes Berlin bei einem Bestandsgebäude mit Flachdach vorliegt. Eine grundständige Dachsanierung liegt vor, wenn die Dachabdichtung weit überwiegend – bei einem hinterlüfteten Flachdach einschließlich der darunter liegenden Lattung – erneuert wird. In diesem Zusammenhang muss nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zumeist auch eine neue Dämmung eingebracht werden. Im Zuge dessen wird unter Umständen auch die unter der Dämmung liegende Bitumenabdichtung überprüft, und es entsteht ein unmittelbarer Zugriff auf die tragende Dachkonstruktion. In Zusammenhang mit einer solchen grundständigen Dachsanierung kann daher die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gut mit ausgeführt werden.

Davon zu unterscheiden ist die Instandhaltung der wasserführenden Schicht (Dachabdichtung) eines Flachdachs, die nicht zur Beachtung der Solarpflicht führt. Zu den Einzelheiten, was unter einer Dachinstandhaltung zu verstehen ist, siehe die Ausführungen hierzu oben für Steildächer, die für Flachdächer entsprechend gelten. ■



GILT DIE SOLARPFLICHT FÜR MICH?

Informieren Sie sich jetzt
über das Online-Abfrage-Tool:



WELCHE MINDESTGRÖSSEN GELTEN?

Das Solargesetz Berlin gibt für die Erfüllung der Verpflichtung aus diesem Gesetz Mindestgrößen für die auf dem Gebäudedach zu installierenden Photovoltaik-Anlagen vor. Auf die Alternativen zur Erfüllung der Solarpflicht an der übrigen Gebäudeaußenfläche oder durch eine Solarthermie-Anlage wird auf Seite 22 im Leitfaden eingegangen. Bei der Festlegung des Flächenanteils wurden viele Faktoren berücksichtigt. So muss die Festlegung grundrechtsschonend sein; die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, unterschiedliche Dimensionierungen des Daches, unterschiedliche Arten der Montage und unterschiedliche Modularten sollen ermöglicht werden.

Grundlage für die Ermittlung der Mindestgröße ist die Dachfläche. Als Dachfläche im Sinne des §4 SolarG Bln gilt die Bruttodachfläche eines Gebäudes. Hierbei wird nach Neu- und Bestandsbau unterschieden. Für Neubauten wird auf die Bruttodachfläche abgestellt.

HINWEIS:

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen (siehe §2 Nr. 1 SolarG Bln).

Bestandsgebäude genießen eine Erleichterung dahingehend, dass bestimmte, auf dem Dach bereits vorhandene Aufbauten und Nutzungen von der Bruttodachfläche abgezogen werden dürfen. Bei Bestandsbauten wird daher auf die Nettodachfläche abgestellt.

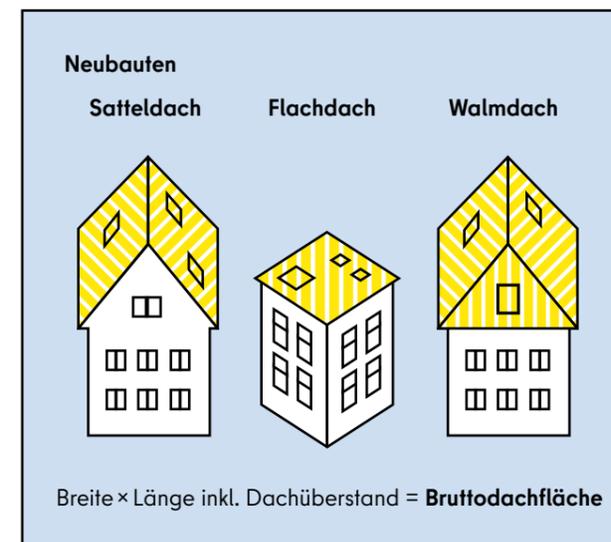
HINWEIS:

Nettodachfläche ist die Bruttodachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderen Dachnutzungen oder der Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können (siehe §2 Nr. 4 SolarG Bln).

Im Folgenden wird zunächst die Berechnung der Dachfläche sowie der Photovoltaik-Anlagenfläche näher erläutert. Anschließend wird auf die Begrenzung für ausschreibungspflichtige Photovoltaik-Anlagen eingegangen, bevor die unterschiedlichen Anlagenmindestgrößen bei Neu- und Bestandsbauten sowie die Erleichterungen bei Letzteren aufgezeigt werden.

BERECHNUNG DER DACHFLÄCHE

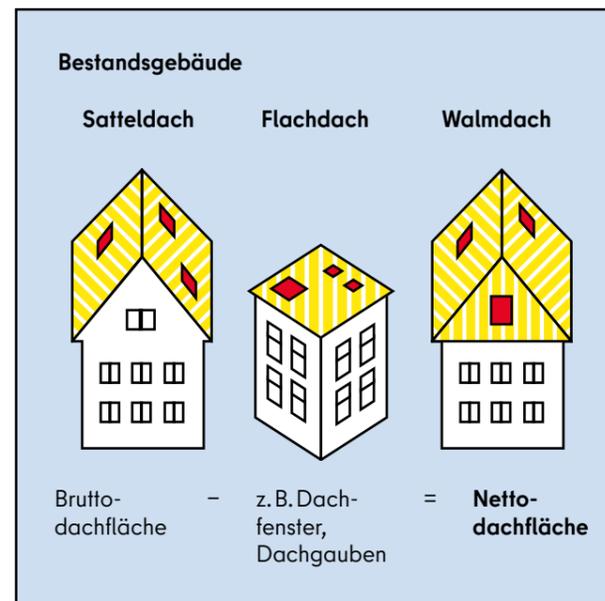
Die Berechnung erfolgt je nach Dachform und für jedes Dach einzeln. Relevant hierfür sind die Maße des Daches, die sich bei mehreren Teildachflächen aus der Summe aller Teildachflächen ergeben. Für die Bruttodachfläche wird auch der Dachüberstand einbezogen, nicht jedoch die abschließende Dachrinne. Das bedeutet, dass bei der Bruttodachfläche grundsätzlich keine Dachflächen abgezogen werden, die anderweitig genutzt werden sollen. Sie müssen bei der Berechnung der Bruttodachflächen einbezogen werden.



BERECHNUNG DER PHOTOVOLTAIK-ANLAGENFLÄCHE

Die Photovoltaik-Anlagenfläche entspricht grundsätzlich der Fläche, die mit Photovoltaik-Modulen belegt wird. Auf Steildächern werden die Photovoltaik-Module in der Regel Kante an Kante installiert, es sei denn, aufgrund von Aufbauten, Dachfenstern, Dachgauben oder anderweitigen Dachnutzungen sind Abstände zu lassen. Diese anderweitig genutzten Flächen dürfen für die Ermittlung der Photovoltaik-Anlagenfläche grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Eine Ausnahme gilt für zwingende, konstruktionsbedingte Abstände bei Photovoltaik-Anlagen. Solche Abstände dürfen bei der Fläche der Photovoltaik-Anlagen berücksichtigt werden. Dies können zum Beispiel Abstände sein, die aufgrund einer Aufständigung von Photovoltaik-Modulen auf einem Flachdach erforderlich sind, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Dies könnten etwa Abstände zwischen den Modulreihen sein, die erforderlich sind, um eine gegenseitige Verschattung der Module zu verhindern.



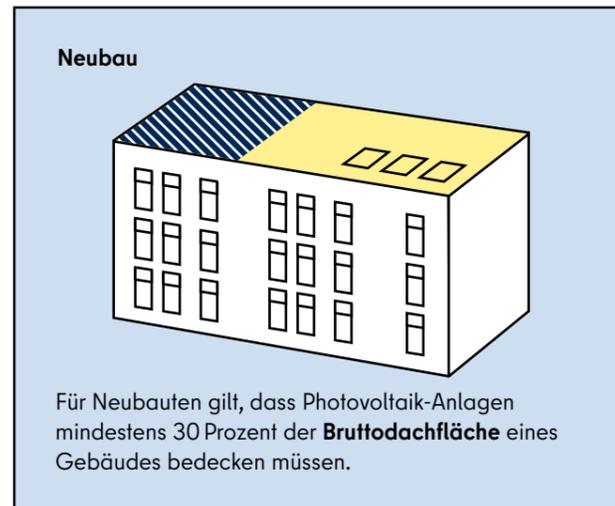
HINWEIS:

Da die Dimensionierung der Anlage und die zu belegende Fläche in jedem Fall einzeln zu berechnen ist, stellt das Land Berlin einen Solarrechner zur Verfügung. Der Solarrechner Berlin ist insbesondere für Bestandsgebäude ein bedeutsames Hilfsmittel. Das Land Berlin hat die Solarpotenziale der Hauptstadt berechnen lassen, sodass eine exakte Darstellung des Solarpotenzials eines jeden Daches in Berlin möglich ist. Der Rechner zeigt sehr detailliert, welche Teile des Daches nutzbar sind und welche durch Gauben oder Schornsteine nicht. Hierdurch können erste Anhaltspunkte für eine Belegung des Daches gegeben werden. Die hierdurch erfolgten Angaben sind nicht rechtsverbindlich.

BEGRENZUNG FÜR AUSSCHREIBUNGSPFLICHTIGE PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

In äußerst seltenen Fällen, in denen eine besonders große Dachfläche existiert, kommt eine Begrenzung nach §4 Abs. 3 SolarG Bln in Betracht. Die Erfüllung der Solarpflicht wird für alle Betroffenen auf die installierte Leistung begrenzt, für die die Anlagenbetreiberin oder der Anlagenbetreiber einen gesetzlichen Anspruch auf die Einspeisevergütung, die Marktprämie oder eine wirtschaftlich vergleichbare Zahlung gegen den Netzbetreiber nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) hat. Dadurch wird verhindert, dass Betroffene unter die Ausschreibungspflicht nach dem EEG fallen. In der Regel besteht für Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden mit einer installierten Leistung von mehr als 750 Kilowatt peak eine Ausschreibungspflicht nach dem EEG.

Darüber hinaus gilt diese Ausnahme auch für Mieterstromanlagen, für die eine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen wird, sofern andernfalls die Förderung wegfallen würde. Derzeit liegt die Grenze nach dem EEG 2021 bei 100 Kilowatt peak für eine Mieterstromanlage.



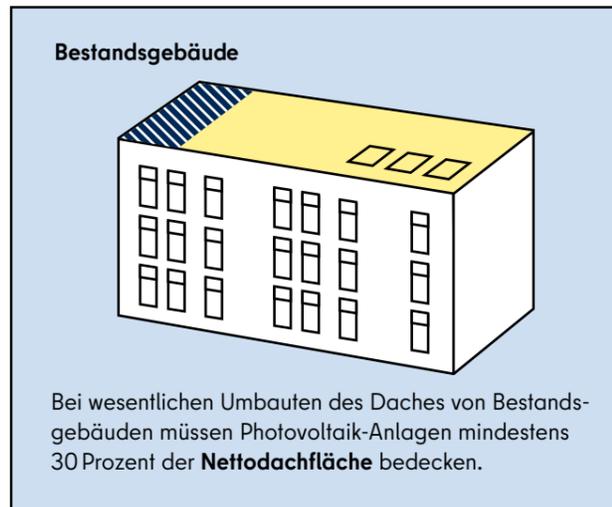
MINDESTGRÖSSE DER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE BEI NEUBAUTEN

Für Neubauten gilt, dass Photovoltaik-Anlagen mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes bedecken müssen. Die Bruttodachfläche ist wie oben unter „Berechnung der Dachfläche“ beschrieben zu ermitteln. Auf mindestens 30 Prozent dieser Fläche muss die Photovoltaik-Anlage installiert werden. Welche Besonderheiten bei der Berechnung der Photovoltaik-Anlagenfläche zu beachten sind, wurde vorstehend ebenfalls erläutert.

MINDESTGRÖSSE DER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE BEI BESTANDSBAUTEN

Bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden müssen Photovoltaik-Anlagen mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche bedecken. Für die Ermittlung der Nettodachfläche muss zunächst die gesamte Dachfläche wie oben beschrieben berechnet werden. Anschließend können in einem zweiten Schritt die in § 2 Nr. 4 SolarG Bln beschriebenen Flächenanteile von der ermittelten Dachfläche abgezogen werden. Dies sind:

- verschattete Flächen
- Dachaufbauten
- Dachfenster
- andere Dachnutzungen
- nach Norden ausgerichtete (Teil-)Dachflächen



Im Folgenden werden die beiden Begriffe „Verschattung“ und „andere Dachnutzung“ näher erläutert.

Eine relevante Verschattung einer (Teil-)Dachfläche kann nur dann angenommen werden, wenn die betreffenden Anlagenteile (Module) aufgrund ihrer Ausrichtung und der realen Verschattung dieser (Teil-)Dachfläche eine um mindestens 25 Prozent geringere Solareinstrahlungsmenge über ein Jahr gegenüber der maximalen Solareinstrahlungsmenge über ein Jahr ohne Verschattung aufweisen. Zu ermitteln ist der Anteil am maximal möglichen Ertrag des durch die Verschattung am konkreten Standort innerhalb eines Jahres aufsummierten reduzierten Solarertrags bei optimaler Ausrichtung der Photovoltaik-Module. Als Ausrichtung und Neigung der Photovoltaik-Module müssen für die Berechnungen der verschatteten Module folgende Randbedingungen eingehalten werden:

- bei Schrägdächern die Ausrichtung und Neigung des Schrägdachs
- bei Flachdächern die optimale Ausrichtung nach Süden und eine Modulneigung von 35 Grad

HINWEIS:
Im Jahr 2021 betrug der Wert für die Globalstrahlung in Berlin bei einer Ausrichtung nach Süden und einer Modulneigung von 35 Grad ca. 1070 Kilowattstunden pro Quadratmeter.

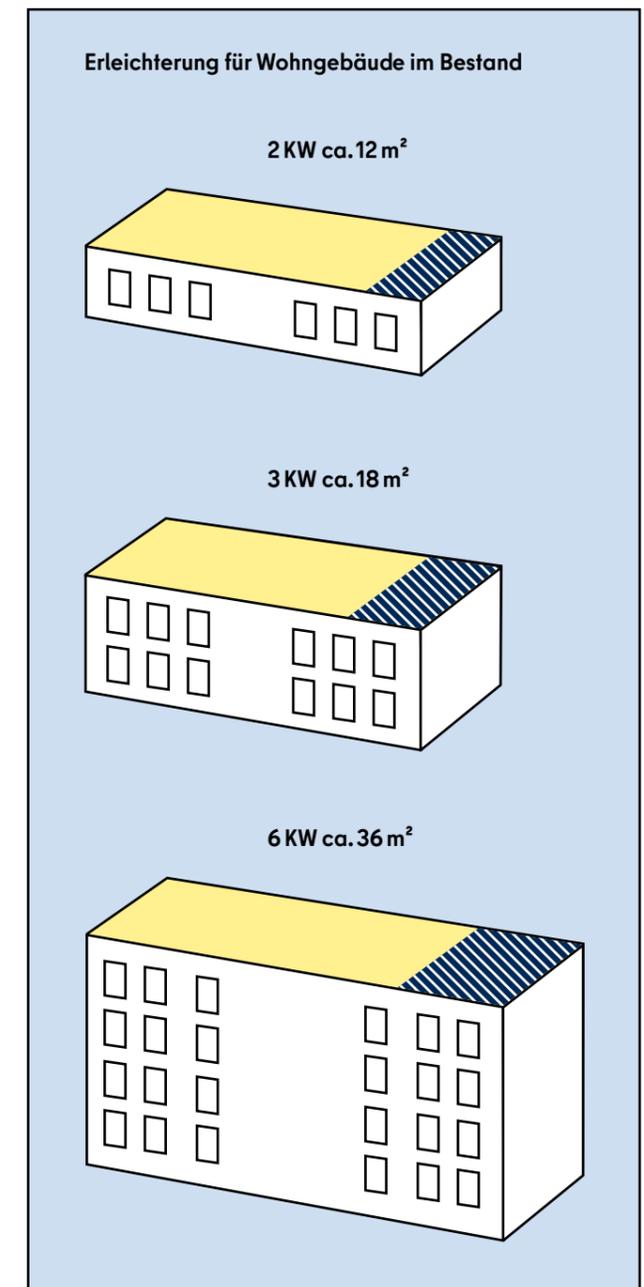
Eine andere Dachnutzung kann etwa bei einer Dachbegrünung oder einer Dachterrasse vorliegen. Ein Abzug von begrünten Dachflächen kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn eine Kombination mit der Photovoltaik-Anlage nicht möglich ist. Dies dürfte in der Regel nur bei einer intensiven Dachbegrünung mit hochwachsenden Pflanzen der Fall sein.

ERLEICHTERUNG FÜR WOHNGEBÄUDE IM BESTAND

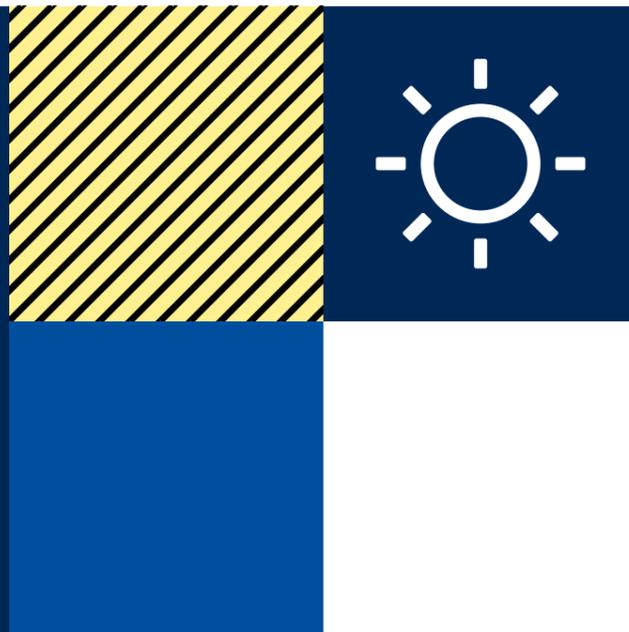
Bei Wohngebäuden im Bestand kann in bestimmten Fällen die installierte Leistung statt der Nettodachfläche zugrunde gelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 SolarG Bln können weniger als 30 Prozent der Dachfläche für eine Photovoltaik-Anlage genutzt werden, wenn die installierte Leistung der Photovoltaik-Anlage den im Gesetz angegebenen Wert in Kilowatt erreicht. Die Begrenzung des zu installierenden Pflichtanteils wirkt zum einen als Kostenbegrenzung und zum anderen als Möglichkeit, mit Hilfe der Größe eine wirtschaftliche Optimierung auf alle verfügbaren Nutzungsarten, wie zum Beispiel die Eigenversorgung, umzusetzen. Für bestimmte Wohngebäude sieht das Solargesetz eine Erleichterung vor:

- Für Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen genügt es daher, wenn die installierte Leistung zwei Kilowatt erreicht. Unter diese Begrenzung fallen vor allem Zweifamilienhäuser.
- Für Wohngebäude zwischen mindestens drei und maximal fünf Wohnungen genügt es, wenn die installierte Leistung drei Kilowatt erreicht.
- Für Wohngebäude mit mindestens sechs und maximal zehn Wohnungen genügt es, wenn die installierte Leistung sechs Kilowatt erreicht.

Für alle Wohngebäude, die über zehn Wohnungen haben und alle anderen Bestandsbauten, z.B. gewerblich genutzte Gebäude, gilt keine Leistungsbegrenzung. Für diese Gebäude gilt, dass 30 Prozent der Nettodachfläche bedeckt werden müssen. ■



AUSNAHMEN VON DER SOLARPFLICHT



Das Solargesetz Berlin sieht in § 5 Abs. 1 SolarG Bln drei Ausnahmetatbestände vor. Diese lauten wie folgt:

HINWEIS:

Die Pflicht nach § 3 Absatz 1 entfällt, wenn deren Erfüllung

1. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht,
2. im Einzelfall technisch unmöglich ist oder
3. nicht vertretbar ist, weil
 - a) die Bruttodachfläche eines Neubaus aus zwingenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden kann oder
 - b) die Bruttodachfläche eines Bestandsgebäudes ausschließlich nach Norden ausgerichtet ist.

Sofern die Voraussetzungen eines der Ausnahmetatbestände erfüllt sind, entfällt damit grundsätzlich die Solarpflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln. Das heißt, es muss keine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach installiert werden. Dies gilt selbstverständlich auch für die Alternativen zur Erfüllung der Solarpflicht (Erfüllungsoptionen) gemäß § 5 Abs. 2 oder 3 SolarG Bln. In besonderen Härtefällen, in denen die Voraussetzungen für einen der Ausnahmetatbestände nicht vorliegen, kann bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ein Antrag auf Befreiung von der Solarpflicht gestellt werden (siehe zur Befreiungsmöglichkeit auf Seite 24).

Wichtig ist:

Das Vorliegen der Voraussetzungen eines Ausnahmetatbestands ist grundsätzlich von den jeweiligen Gebäudeeigentümer:innen in eigener Verantwortung festzustellen. Bei schwierigen Fragestellungen wie etwa einer unzureichenden Statik des Daches ist eine fachkundige Person hinzuzuziehen. Es ist kein Antrag auf Gewährung der Ausnahme bei einer Behörde zu stellen. Das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands ist eigenständig in dem dafür bereitgestellten Formular (Muster siehe Seite 46) zu dokumentieren, das bei einer eventuellen Prüfung durch das zuständige Bauaufsichtsamt vorgelegt werden muss (siehe im Einzelnen zur Dokumentationspflicht Seite 26).

Zu beachten ist:

Die Ausnahmetatbestände sind eng auszulegen, das heißt, sie dürfen in Zweifelsfällen nicht ausgedehnt werden. Auch sind grundsätzlich immer alle zumutbaren technischen und gestalterischen Möglichkeiten zur Erfüllung der Solarpflicht auszuschöpfen, bevor auf einen Ausnahmetatbestand zurückgegriffen wird. Gegebenenfalls müssen Fragen zum Verständnis und zur Auslegung der Ausnahmetatbestände mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe geklärt werden.

1. Ausnahmetatbestand: Die Erfüllung der Solarpflicht widerspricht einer „anderen öffentlich-rechtlichen Vorschrift“.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 SolarG Bln entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln, sofern die Erfüllung einer anderen öffentlich-rechtlichen Vorschrift widerspricht. Mit diesem Ausnahmetatbestand wird sichergestellt, dass ein im Einzelfall bestehender Widerspruch zwischen der Solarpflicht und einer anderen, entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Pflicht gelöst werden kann: Die Solarpflicht entfällt und ist damit nicht zu beachten. Sofern sich der Widerspruch nur auf einen abgrenzbaren Teil der Dachfläche beschränkt – z.B. die straßenzugewandte Dachfläche eines Satteldaches –, entfällt die Solarpflicht nur für diese Dachfläche. Für die übrige Dachfläche könnte allerdings ein weiterer Ausnahmetatbestand vorliegen, etwa wenn die verbleibende, straßenabgewandte Dachfläche nach Norden ausgerichtet ist (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b SolarG Bln). Sofern eine Nutzung der verbleibenden Dachfläche für eine Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage aus anderen Gründen ausscheidet, ist gegebenenfalls ein Befreiungsantrag in Betracht zu ziehen.

Einen wichtigen Anwendungsfall der dieser Ausnahme stellen wesentliche Umbauten des Daches von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und Vorhaben in der Umgebung von Denkmälern dar. Sofern solche Vorhaben in den Anwendungsbereich des Solargesetzes Berlin fallen, kann im Rahmen der ohnehin notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigung die Ausnahme von der Solarpflicht nach dem Solargesetz dokumentiert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sämtliche Dachflächen aus denkmalfachlichen Gründen nicht in Frage kommen.

Im Falle von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden oder bei Vorhaben in der Umgebung von Denkmälern kann es im Einzelfall möglich sein, dass die vorgeschriebene Mindestgröße für die zu errichtende Photovoltaik-Anlage nicht umsetzbar ist, da Teile der Dachflächen aus denkmalfachlichen Gründen nicht dafür genutzt werden dürfen. In diesen Fällen beschränkt sich die Anlagengröße auf die zulässigerweise nutzbare Dachfläche. Die Abweichung wird im Rahmen der ohnehin notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigung dokumentiert.

Dringend empfohlen wird der frühzeitige Austausch mit den zuständigen Denkmalbehörden vor der Antragstellung, um den Umfang der Antragsunterlagen zu besprechen und damit unnötigen Zeitaufwand und unter Umständen sogar Kosten zu vermeiden.

HINTERGRUNDINFORMATION:

Gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert werden. Einer Genehmigung bedarf es nach § 11 Abs. 2 DSchG Bln auch für die Veränderung der unmittelbaren Umgebung des Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Auch die Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage stellt eine Veränderung dar.

Weitere Informationen sowie Links zu den zuständigen Behörden finden Sie hier: www.solarwende-berlin.de/lexikoneintrag/denkmalerschutz

Ein weiterer wichtiger Anwendungsfall des Ausnahmetatbestands, insbesondere für Neubauten, sind mögliche Konflikte zwischen den Festlegungen eines Bebauungsplans und der Solarpflicht nach dem Solargesetz. Dies kann insbesondere Fälle betreffen, in denen die Errichtung eines Gründachs vorgeschrieben wird. Allerdings muss hier zunächst geprüft werden, ob nicht eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage in Betracht kommt. Die Umsetzung könnte dazu entweder auf separaten Teilen der Dachfläche erfolgen oder bei einer extensiven Begrünung etwa mit Gräsern und Moosen in Kombination auf der gleichen Dachfläche. Eine extensive Begrünung lässt sich in der Regel unter aufgeständerten Photovoltaik-Modulen gut anlegen und pflegen. Nur eine intensive Begrünung mit hochwachsenden Pflanzen wie kleinen Büschen und Sträuchern lässt sich auf der gleichen Dachfläche zumeist nicht umsetzen. Sofern eine Umsetzung von intensiver Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage auf unterschiedlichen Teilen der Dachfläche zur Erfüllung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan nicht möglich ist, entfällt die Solarpflicht.

Wird eine Dachbegrünung indes aus eigener Motivation und nicht aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung vorgenommen, so ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 SolarG Bln nicht anwendbar. ■

HINWEIS:

In Berlin können Gründächer über das Förderprogramm GründachPLUS gefördert werden.

2. Ausnahmetatbestand: Die Erfüllung der Solarpflicht ist „im Einzelfall technisch unmöglich“.

Im Einzelfall technisch unmöglich ist die Erfüllung der Photovoltaik-Pflicht laut der Gesetzesbegründung (Seite 28), „wenn aufgrund objektiver Umstände ausgeschlossen ist, dass auf der konkreten Dachfläche nach dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Errichtung [des Gebäudes] bzw. Erneuerung [des Daches] eine Photovoltaikanlage installiert oder betrieben werden kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die statische und technische Ertüchtigung aus technischen Gründen unmöglich ist oder zu nicht unerheblichen Mehrkosten führt.“

Der Ausnahmetatbestand der technischen Unmöglichkeit lässt sich damit auf zahlreiche Fälle aus der Praxis anwenden, von denen die wichtigsten im Folgenden skizziert werden sollen.

- Der Ausnahmetatbestand kann bei einem Bestandsgebäude etwa erfüllt sein, wenn eine Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage aus technischen Gründen nicht in die bestehende Installation im Gebäude eingebunden werden kann.
- Darüber hinaus kann eine Ausnahme vorliegen, wenn bei einem Bestandsgebäude die Ertüchtigung der Statik des Dachstuhls bzw. der Dachkonstruktion nur mit umfangreichen baulichen Maßnahmen vorgenommen werden kann, um die Voraussetzungen zur Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage zu schaffen. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn allein zur Aufnahme der Photovoltaik- oder Solarthermie-Module der bestehende Dachstuhl bzw. die Dachkonstruktion in großen Teilen erneuert bzw. verstärkt werden müsste. Keine umfangreiche bauliche Maßnahme stellt demgegenüber zumeist die Aufdoppelung einiger Dachsparren in dem Bereich des Daches dar, der zukünftig die zusätzliche Last der Photovoltaik- oder Solarthermie-Module aufnehmen soll.
- Des Weiteren kommt eine Ausnahme in Betracht, wenn die vorhandene Dachfläche aufgrund der Größe oder der Dachform oder der Kleinteiligkeit der Teildachflächen technisch unmöglich ist. Dies ist etwa der Fall, wenn sich auf den Dachflächen keine Module mit den gängigen Maßen unterbringen lassen oder die Energieverluste den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage aufgrund der langen Leitungswege zwischen den einzelnen Modulen ausschließen würden.
- Die Ausnahme der technischen Unmöglichkeit kann sich außerdem aus Sicherheitsaspekten ergeben. Etwa dann, wenn in der Nähe von Flughäfen, Autobahnen oder Bahnstrecken durch die Photovoltaik- oder Solarthermie-Module Spiegelungseffekte hervorgerufen werden, die aufgrund der Blendwirkung zur Beeinträchtigung der Flug- oder Verkehrssicherheit führen können. Sofern sich diese Effekte

technisch nicht ausschließen lassen, ist eine technische Unmöglichkeit anzunehmen. Einzelheiten zur Blendwirkung und der davon ausgehenden möglichen Beeinträchtigung für den Verkehr sind im Zweifelsfall mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu klären.

- Schließlich kann eine technische Unmöglichkeit vorliegen, wenn eine gefährliche, nicht vermeidbare Wärmebildung zwischen Dachoberfläche und Photovoltaik- oder Solarthermie-Modulen entstehen würde, da der erforderliche Sicherheitsabstand aus tatsächlichen oder technischen Gründen nicht eingehalten werden kann. Eine technische Unmöglichkeit könnte sich auch in Einzelfällen ergeben, in denen trotz Erforderlichkeit aus technischen oder tatsächlichen Gründen nur ein unzureichender Schutz vor Blitz- und/oder Überspannungsschäden gewährleistet werden kann.

In Ausnahmefällen kann in den vorstehend geschilderten Beispielen eine technische Unmöglichkeit auch dann angenommen werden, wenn eine Erfüllung der Solarpflicht zwar technisch grundsätzlich möglich ist, dies aber zu erheblichen Mehrkosten führen würde. Vor dem Hintergrund, dass unter den Begriff technische Unmöglichkeit grundsätzlich nur solche Sachverhalte gefasst werden, die aufgrund tatsächlicher oder gegebenenfalls rechtlicher Gründe eine Umsetzung unmöglich machen, kommt eine Ausnahme wegen erheblicher Mehrkosten nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht. Grundsätzlich sollte in solchen Fällen erwogen werden, einen Antrag auf Befreiung zu stellen.

HINWEIS:

Allein der Umstand, dass „ein optimaler Ertrag beispielsweise aufgrund einer bestimmten Ausrichtung, Dachneigung oder Bauart des Daches nicht erreicht werden kann, begründet für sich genommen noch keine technische Unmöglichkeit im Einzelfall. So sind auch Flachdächer durch die Verwendung von Aufständern für die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen geeignet. Auch ein erhöhter Planungs- und Pflegeaufwand, der aufgrund einer Kombination von Gründach und Photovoltaiknutzung entsteht, ist kein Fall der technischen Unmöglichkeit. Hier kann die Solarpflicht gegebenenfalls eine unbillige Härte im Einzelfall darstellen.“ (Auszug aus der Gesetzesbegründung zum Solargesetz Berlin, Seite 29) Im Falle einer unbilligen Härte durch die Solarpflicht kann ein Befreiungsantrag gestellt werden.

3. Ausnahmetatbestand: Die Erfüllung der Solarpflicht ist aufgrund der ausschließlichen Ausrichtung der Bruttodachfläche nach Norden „nicht vertretbar“.

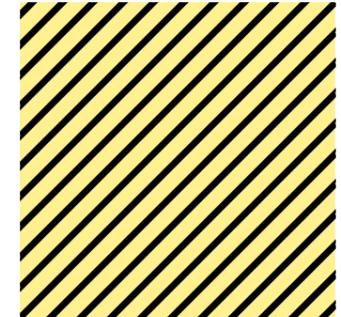
Der Ausnahmetatbestand nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 SolarG Bln ist dann relevant, wenn die gesamte Dachfläche eines Gebäudes ausschließlich nach Norden ausgerichtet ist. Eine Ausrichtung nach Norden liegt nur vor, wenn das Dach eine Neigung von mehr als 4 Grad in diese Richtung aufweist. Ist die Neigung des Daches geringer, gilt es als Flachdach. In solchen Fällen ist die Erfüllung der Solarpflicht vertretbar und entfällt daher nicht. Nur wenn die Neigung der Bruttodachfläche nach Norden mehr als 4 Grad beträgt, gilt die Erfüllung der Solarpflicht als nicht vertretbar. Mit Norden ist gemäß § 2 Nr. 5 SolarG Bln die Himmelsrichtung zwischen Ostnordost und Westnordwest gemeint.

Bei dieser Ausnahme wird zwischen Neubauten und Bestandsbauten unterschieden. Denn bei letzteren ist zu berücksichtigen, dass sich die Dachausrichtung in der Regel nicht mehr oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ändern lässt.

- Für Neubauten gilt nach Buchstabe a der Regelung die Ausnahme nur, wenn die Bruttodachfläche aus zwingenden Gründen ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden kann. Die zwingenden Gründe können sich aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben wie etwa dem Bebauungsplan ergeben. In Einzelfällen können auch tatsächliche Gründe zu einer vollständigen Ausrichtung der Dachfläche nach Norden führen und damit die Ausnahme begründen.
- Für Bestandsbauten ist die Ausnahme nach Buchstabe b der Regelung anwendbar, wenn die Bruttodachfläche ausschließlich nach Norden ausgerichtet ist.

In Einzelfällen, in denen etwa bei einem Satteldach in Nord-Süd-Ausrichtung die nach Süden ausgerichtete Dachhälfte vollständig mit anderen Aufbauten und Nutzungen wie Dachflächenfenstern etc. belegt ist und mithin nur die nach Norden ausgerichtete Dachhälfte verbleibt, bedarf es der vorliegenden Ausnahme nicht. Denn bei Bestandsbauten ist für die Installation der Photovoltaik-Anlage gemäß § 4 Abs. 2 SolarG Bln nur die Nettodachfläche zu berücksichtigen, wozu von der Bruttodachfläche bereits vorhandene Nutzungen der Dachfläche abgezogen werden dürfen. Ebenfalls abgezogen werden dürfen nach der Definition der Nettodachfläche nach Norden ausgerichtete Dachflächen. Im Ergebnis wäre die Solarpflicht in einem solchen Einzelfall daher nicht zu beachten, weil keine Nettodachfläche zur Installation der Anlage zur Verfügung steht.

Sofern auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche nur sehr geringe und auf der Dachfläche weiträumig verteilte Flächen zur Verfügung stehen, käme eventuell die Ausnahme einer technischen Unmöglichkeit in Betracht. ■



ALTERNATIVEN ZU PHOTOVOLTAIK- AUFDACHANLAGEN



Das Gesetz regelt auch, welche Alternativen zur Erfüllung der Solarpflicht für Betroffene bestehen. Eigentümer:innen können anstelle einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eine Solarthermie-Anlage oder eine Photovoltaik-Anlage (teilweise) an anderen Außenflächen, z. B. der Fassade, installieren und betreiben. Sie erfüllen damit ersatzweise (Solarthermie-Anlage) oder in anderer Form (Photovoltaik-Anlage an der Gebäudefassade) die Solarpflicht. Somit besteht für die Eigentümer:innen ein Handlungsspielraum, welchen Anlagentyp – Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage – sie wählen und wie sie die Dach- oder (anteilig) andere Gebäudeaußenflächen nutzen.

ERFÜLLUNGSOPTION SOLARTHERMIE

Wird anstelle einer Photovoltaik-Anlage eine Solarthermie-Anlage errichtet, ist diese nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Eine Installation ist sowohl im Bereich des Neu- wie auch des Bestandsbaus eine Erfüllungsoption. Damit ist gewährleistet, dass Eigentümer:innen die Technologie nutzen können, deren Energieerzeugnisse – Strom oder Wärme – sie besser nutzen können. Auch wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund einer begrenzt zur Verfügung stehenden Dachfläche nicht immer Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen parallel installiert werden können. Es soll keine Konkurrenz zwischen beiden Techniken entstehen, eine Kombination beider kann aber sinnvoll sein.

Das Solargesetz Berlin gewährt den Adressat:innen durch die Möglichkeit, die Solarpflicht durch Installation und Betrieb einer Solarthermie- anstatt einer Photovoltaik-Anlage zu erfüllen, einen Umsetzungsspielraum, der auch die Erfüllung etwaiger Vorgaben des GEG gewährleistet.

HINWEIS: Was ist Solarthermie?

Unter dem Begriff Solarthermie versteht man ein technisches System, mit dessen Hilfe nutzbare Wärme durch Solarenergie erzeugt werden kann. Die Realisierung von Solarthermie-Anlagen gestaltet sich oftmals jedoch schwieriger, weil die Wärme in die Versorgungssysteme eingespeist werden muss. In privaten Haushalten dienen Solarthermie-Anlagen vor allem der Heizung des Gebäudes oder der Warmwasserbereitung. Ob eine Solarthermie-Anlage sinnvoll ist, können Sie mit Hilfe des Solarrechners Berlin herausfinden, oder Sie können die kostenfreie Beratung des **SolarZentrums Berlin** in Anspruch nehmen www.solarwende-berlin.de/solarzentrum/berlin/das-solarzentrum-berlin.

HINWEIS:

Wie erfülle ich die Pflichten des GEG?

Das GEG gilt seit dem 1. November 2020 und beinhaltet die energetischen Anforderungen an Gebäude. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie auf der Seite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: www.bmi.bund.de/DE/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebaeudeenergiegesetz-node.html

Im Regelfall haben Sie die Pflicht aus dem Solargesetz Berlin erfüllt, wenn Sie nachweisen können, dass Sie eine Solarthermie-Anlage nach den Anforderungen des GEG errichtet haben und betreiben.

HINWEIS:

Wie weise ich nach, dass ich eine Solarthermie-Anlage installiert habe?

Sie können den Nachweis durch Nutzung des Formulars (siehe Formular 2 Seite 40 ff.) erbringen. Darin werden Sie aufgefordert, das entsprechende Formular der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu nutzen, das Sie unter der folgenden Adresse finden können: www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/enev/de/formulare.shtml

ERFÜLLUNGSOPTION NUTZUNG ANDERER AUSSENFLÄCHEN

Dem Solargesetz Berlin ist ferner dann Genüge getan, wenn – gegebenenfalls auch nur anteilig – auf anderen Außenflächen des Gebäudes als dem Dach eine Photovoltaik-Anlage errichtet wird. Wird die Anlage ganz an der Gebäudefassade oder teilweise an der Fassade und teilweise auf dem Dach installiert, so muss immer die Mindestfläche, wie sie in § 4 SolarG Bln festgelegt ist, eingehalten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Eigentümer:innen die Dachfläche z. B. als Dachterrasse nutzen können oder eine innovative Nutzung von Solarenergie möglich ist und anerkannt wird. Unter dem Begriff solaraktive Gebäudehülle (oder auch Fassaden-PV, bauwerksintegrierte Photovoltaik-Anlage, Fassadenanlage) werden alle Teile der Außenhaut eines Gebäudes verstanden, die durch Solartechnik (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden. ■

BEFREIUNGS- MÖGLICHKEITEN

Eine Befreiung von der Erfüllung der Solarpflicht kann gemäß § 7 Abs. 2 SolarG Bln bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe beantragt werden. Eine Befreiung kann im Einzelfall vorliegen, wenn die Pflicht wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Der Grund oder die Gründe für den Befreiungsantrag sind mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Dies können etwa Fotos, Skizzen oder Zeichnungen von Dachflächen, Stellungnahmen oder Kostenvoranschläge von Fachhandwerkern oder auch Belege über die eigene finanzielle Situation sein.

Für die Beantragung ist ein Formular zu verwenden, das auf der Internetseite www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php bereitgestellt wird. Das Formular kann elektronisch ausgefüllt und elektronisch oder per Post übermittelt werden. Der Befreiungsantrag wird von der Senatsverwaltung geprüft. Eine Entscheidung über den Antrag erfolgt per Bescheid. Die Gewährung einer Befreiung liegt im Ermessen der Senatsverwaltung.

Durch die Möglichkeit einer Befreiung kann in atypischen Einzelfällen, zum Beispiel wenn die Erfüllung der Solarpflicht aufgrund eines unangemessenen Aufwands oder in sonstiger Weise eine unbillige Härte für die verpflichteten Gebäudeeigentümer:innen bedeuten würde, Abhilfe geschaffen werden. Die Befreiung beschränkt sich daher auch auf Sachverhalte, die sich nicht in den Ausnahmetatbeständen zum Solargesetz Berlin abbilden lassen und die zusätzlich häufig einer Bewertung unterschiedlicher Aspekte bedürfen, was nur

mit einer behördlichen Prüfung sichergestellt werden kann. In Einzelfällen kann auch eine Teilbefreiung von der Solarpflicht in Betracht kommen, wenn etwa die Mindestgröße für eine Photovoltaik-Anlage nicht eingehalten werden kann, obwohl sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen genutzt werden.

- Eine Befreiung kann etwa gewährt werden, wenn die Erfüllung der Solarpflicht eine außerordentliche Belastung der betroffenen Gebäudeeigentümer:innen darstellen würde. Zu berücksichtigen sind dabei die individuellen personellen und sachlichen Umstände im konkreten Einzelfall. Ein Befreiungsantrag kann insbesondere dann positiv beschieden werden, wenn die Erfüllung der Solarpflicht die Gebäudeeigentümer:innen individuell über das übliche Maß hinaus belasten würde.
- Eine unbillige Härte kann auch dann angenommen werden, wenn Gebäudeeigentümer:innen über keine ausreichenden Eigenmittel zur Finanzierung einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage verfügen und auch keine Kreditaufnahme zur Finanzierung möglich ist. Eine Gewährung der Befreiung dürfte in der Regel nur für Eigentümer:innen von Bestandsbauten in Betracht kommen, da die Kosten einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage sowie deren Installation im Verhältnis zu den Kosten für einen Neubau in der Regel nicht unverhältnismäßig ins Gewicht fallen.

Befreiung bei unangemessenem Aufwand

- In Einzelfällen kann eine Befreiung außerdem dann in Betracht kommen, wenn zur Umsetzung der Solarpflicht ein unangemessener Aufwand betrieben werden müsste, etwa durch umfangreiche und teure Umbaumaßnahmen zum Beispiel aufgrund der baulichen und technischen Verhältnisse im Gebäudebestand. Berücksichtigt werden kann dabei auch das Verhältnis der Kosten für die Umbaumaßnahmen zu den Investitionskosten für die Photovoltaik-Anlage. Zur Beurteilung kann darüber hinaus die erwartete Nutzungsdauer des Gebäudes herangezogen werden. Zu berücksichtigen ist dabei stets auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer:innen.
- Des Weiteren kommt eine Befreiung in Frage, wenn zwischen den Kosten zur Erfüllung der Solarpflicht und den Kosten für die wesentlichen Umbauten eines Daches ein besonders krasses Missverhältnis besteht. Dabei berücksichtigt werden kann auch, ob eine Amortisation der Kosten für die Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage im Verhältnis zu den marktüblichen Kosten für die Installation innerhalb einer üblichen Nutzungsdauer der Anlage von 25 Jahren möglich ist oder nicht.

Befreiung bei unangemessenen Folgekosten

- Eine unbillige Härte kann auch vorliegen, sofern durch die Erfüllung der Solarpflicht unangemessene Folgekosten entstehen würden. Dies kann auch zusätzliche Belastungen durch Steuern umfassen. Ein Beispiel dafür kann der Verlust des Privilegs der erweiterten Gewerbesteuerverkürzung für den Gewerbeertrag aus der Wohnraumvermietung nach § 9 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz sein. Dieses kann unter bestimmten Voraussetzungen wegfallen, wenn die aus dem produzierten Strom gewonnenen Einnahmen einen bestimmten Anteil (derzeit mehr als Zehn Prozent) im Verhältnis zu den Einnahmen aus der Wohnraumvermietung übersteigen.

Eine mögliche Lösung kann im Einzelfall jedoch darin bestehen, dass die Dachfläche an einen Dritten vermietet oder verpachtet wird, damit dieser dort eine Photovoltaik-Anlage entsprechend den Vorgaben des Solargesetzes Berlin betreibt. Eine Befreiung wäre indes dennoch zu erteilen, wenn Gebäudeeigentümer:innen nachweisen können, dass der Verlust der Gewerbesteuerverkürzung trotz der gesetzlichen Freistellung eines Anteils der Erträge droht und darüber hinaus drei Energieversorgungsunternehmen Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche abgelehnt haben. ■



NACHWEIS- UND AUFBEWAHRUNGSPFLICHTEN



In allen Fällen, in denen die Solarpflicht erfüllt wird, haben Eigentümer:innen bei der Installation der Solaranlage ein Formular auszufüllen. Auch wenn Eigentümer:innen die Solarpflicht nicht erfüllen müssen, weil die Voraussetzungen für eine der Ausnahmen erfüllt sind, muss ein Formular ausgefüllt werden. Die Formulare sind von den Eigentümer:innen für zehn Jahre aufzubewahren. Eine elektronische Fassung als Datei ist ausreichend. Die Frist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem bei einem Neubau das Gebäude oder bei einem wesentlichen Umbau des Daches der Umbau fertiggestellt worden ist.

Wichtig ist, dass die Eigentümer:innen dem zuständigen Bauaufsichtsamt bei einer Kontrolle das Formular vorzeigen kann. Zuständig ist immer das Bauaufsichtsamt des Bezirks, in dem das Gebäude steht. Das Bauaufsichtsamt des zuständigen Bezirks meldet sich gegebenenfalls bei den Eigentümer:innen.

Wenn die Solarpflicht erfüllt wird oder die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen, ist es also nicht notwendig, einen Antrag zu stellen. Eine vorherige Prüfung oder Abnahme durch eine öffentliche Stelle ist nicht vorgesehen.

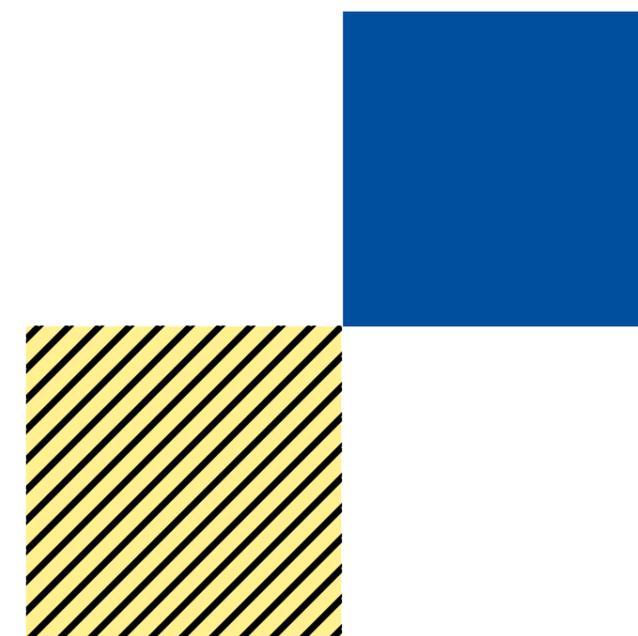
Für die folgenden Fälle, für die das Solargesetz nicht gilt, gibt es keine Nachweispflichten, das heißt, es muss kein Formular ausgefüllt werden:

- Gebäude mit einer Nutzungsfläche bis zu 50 Quadratmetern
- unterirdische bauliche Anlagen
- Unterglasanlagen und Kulturbauten für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen (Gewächshäuser)
- Traglufthallen und Fliegende Bauten,
- Garagen und Nebenanlagen, sofern bereits mit einem anderen Gebäude auf demselben Grundstück die Solarpflicht erfüllt wird.

Nur wenn Eigentümer:innen sich von der Solarpflicht befreien lassen möchten, müssen sie dies beantragen. ■

Welche Formulare ausgefüllt werden müssen, ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. In den Formularen werden die Unterlagen genannt, die notwendig sind.

Solarpflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln durch Installation einer Photovoltaik-Anlage erfüllt	Voraussetzungen für Ausnahme nach § 5 Abs. 1 SolarG Bln erfüllt	Solarpflicht nach § 5 Abs. 2 SolarG Bln durch Installation einer Solarthermie-Anlage erfüllt	Solarpflicht nach § 5 Abs. 3 SolarG Bln durch Installation einer Photovoltaik-Anlage (ggf. anteilig) an anderen Außenflächen des Gebäudes erfüllt
Formular 1 PV-Anlage (Muster siehe Seite 34)	Formular 3 Ausnahme (Muster siehe Seite 46)	Formular 2 Solarthermie (Muster siehe Seite 40)	Formular 1 PV-Anlage (Muster siehe Seite 34)
Formulare (in Papierform oder als Datei) sind mindestens zehn Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes oder des wesentlichen Umbaus des Daches aufzubewahren			
Formulare sind auf Verlangen dem Bauaufsichtsamt des Bezirks, in dem das Gebäude steht, vorzulegen.			
		Der Nachweis zur Erfüllung der Solarthermiepflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz ist auf Verlangen dem Bauaufsichtsamt vorzulegen.	



ORDNUNGS- WIDRIGKEITEN

Das Solargesetz Berlin sieht in §9 SolarG Bln Ordnungswidrigkeitstatbestände vor. Eine Ordnungswidrigkeit ist eine rechtswidrige und vorwerfbare Handlung, die den Tatbestand eines Gesetzes verwirklicht, das die Ahndung mit einer Geldbuße zulässt. So formuliert es § 1 Abs. 1 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).

Als Handlung in diesem Sinne ist grundsätzlich jedes willensgetragene Verhalten zu bewerten, das auch in einer Unterlassung liegen kann. Soweit der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 9 SolarG Bln erfüllt ist, ist sie auch regelmäßig rechtswidrig, sofern kein Rechtfertigungsgrund vorliegt. Zuletzt muss das Verhalten auch vorwerfbar sein, das heißt die Tat muss vorsätzlich oder fahrlässig begangen worden sein.

HINWEIS:
Was bedeutet vorsätzlich?

Vorsätzlich handelt, wer einen Ordnungswidrigkeitstatbestand in Kenntnis aller seiner Tatumstände verwirklichen will. Verkürzt lässt sich Vorsatz also auch als Wissen und Wollen der Tatbestandsverwirklichung definieren.

HINWEIS:
Was bedeutet fahrlässig?

Fahrlässig handelt hingegen, wer diejenige Sorgfalt außer Acht lässt, zu der er nach den Umständen und seinen persönlichen Kenntnissen und Fähigkeiten verpflichtet und imstande ist, und daher entweder die Möglichkeit der Tatbestandsverwirklichung nicht erkennt bzw. nicht vorausieht oder sie zwar erkennt, aber ernsthaft darauf vertraut, diese werde nicht eintreten.

WIRD EIN VERSTOSS GEGEN DAS SOLARGESETZ SANKTIONIERT?

Ja. Verstöße gegen das Solargesetz Berlin werden sanktioniert. Eine Sanktion ist nach dem Solargesetz Berlin für die folgenden Fälle vorgesehen:

- Nichterfüllung der **Pflicht** nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln
Der Pflicht zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf einem Gebäude ist nachzukommen, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 SolarG Bln erfüllt sind. Wann dies der Fall ist, wurde gesondert ausführlich dargestellt, (siehe Seiten 14 ff.) Eine Ordnungswidrigkeit wird sanktioniert, soweit dieser Pflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht nachgekommen wird. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Installation und

der Betrieb bewusst unterlassen werden. Auch ein fahrlässiges Unterlassen kann zu einer Sanktionierung führen, sodass ein sich Berufen auf Unwissenheit in der Regel keinen Erfolg hat.

- Nichterfüllung der **Nachweispflicht** nach § 6 Abs. 1 bis 4 SolarG Bln
Eigentümer:innen müssen ihrer Nachweis- und Aufbewahrungspflicht gemäß § 6 Abs. 1 bis 4 SolarG Bln nachkommen. Welche konkreten Pflichten sich ergeben, wurde gesondert dargestellt (siehe Seite 26). Eine Sanktionierung kann erfolgen, wenn diesen Pflichten nicht nachgekommen wurde. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn das Formular gemäß § 6 Abs. 1 SolarG Bln auf Verlangen nicht vorgelegt wurde oder die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäß Abs. 2 nicht erfüllt wurden. Ferner wird sanktioniert, wer gemäß Abs. 3 nicht nachweisen kann, dass, wenn gewählt, der Erfüllungsoption, eine Solarthermie-Anlage nach § 5 Abs. 2 SolarG Bln zu errichten und betreiben, nachgekommen wird.
- Nichterfüllung der Aufforderung zur **Nacherfüllung** nach § 8 Abs. 2 SolarG Bln
Soweit das zuständige Bauaufsichtamt feststellt, dass der Pflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln nicht nachgekommen wurde, soll es von den Eigentümer:innen die Nacherfüllung innerhalb eines Jahres ab Aufforderung zur Nacherfüllung verlangen. Wird auch dieser Aufforderung nicht nachgekommen, wird dieses Unterlassen zusätzlich sanktioniert.
- Wider besseres Wissen **unrichtige Angaben im Nachweis** nach § 6 Abs. 1 bis 4 SolarG Bln machen oder vorlegen
Sanktioniert wird, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben in den Nachweisen gemäß § 6 Abs. 1 bis 4 SolarG Bln macht. Die Formulierung „wider besseres Wissen“ meint, dass die Angaben objektiv falsch sind.

Wider besseres Wissen **unrichtige Angaben im Antrag** nach § 7 Abs. 2 SolarG Bln machen oder vorlegen
Sanktioniert wird, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben im Antrag auf Befreiung nach § 7 Abs. 2 SolarG Bln macht oder vorlegt. Die Formulierung „wider besseres Wissen“ meint, dass die Angaben objektiv falsch sind. Verhindert werden soll hierdurch, dass der Befreiungstatbestand durch die Verwendung falscher Angaben unrechtmäßig in Anspruch genommen werden kann.

WELCHE SANKTIONEN DROHEN, WENN EINE ORDNUNGSWIDRIGKEIT BEGANGEN WURDE?

Als Sanktion kommt eine Geldbuße im Sinne des § 9 Abs. 2 SolarG Bln in Betracht. Das Solargesetz Berlin unterscheidet nach verschiedenen Adressat:innen des Gesetzes und berücksichtigt dabei das Schadenspotenzial sowie die voraussichtlichen Kosten der Solaranlage.

Ein- und Zweifamilienhäuser	bis zu 5.000 €
Mehrfamilienhäuser	bis zu 25.000 €
Nichtwohngebäude	bis zu 50.000 €

Für die Bemessung der Höhe der Geldbuße sind verschiedene Aspekte durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen. So sind insbesondere die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit, der Vorwurf, der den Täter oder die Täterin trifft, aber auch ihre wirtschaftliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Ferner kann die Größe des jeweiligen Projektes entscheidend sein. Die Geldbuße ist so zu bemessen, dass sie den wirtschaftlichen Vorteil der Ordnungswidrigkeit übersteigt, wobei hierfür auch das oben genannte gesetzliche Höchstmaß überschritten werden darf, vgl. § 17 Abs. 4 OWiG. ■



INFORMATIONEN ZUR SOLARPFLICHT



Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe stellt umfassende Informationen wie diesen Leitfaden zum Solargesetz zur Verfügung, damit die Umsetzung des Gesetzes durch die Erläuterungen der genauen Regelungsinhalte für die Adressat:innen erleichtert wird. Sie ist auch zentrale Anlaufstelle für Fragestellungen rund um das Solargesetz Berlin.

Wesentliche Informationen zur Solarpflicht sind insbesondere auf der Internetseite des Landes zum Solargesetz Berlin¹ zu finden. Die Seite bietet eine Abfrage, mit der Sie feststellen können, ob Ihr Gebäude unter die Solarpflicht fällt. Sie beantworten dazu entsprechende Fragen rund um das betreffende Gebäude. Die Abfrage unterstützt Sie mit Informationen, damit Sie die Fragestellungen korrekt beantworten können.

Auf der Internetseite zum Solargesetz Berlin sind zudem weiterführende Informationen und Unterlagen zu finden, wie etwa die Formulare zur Dokumentation der Erfüllung der Solarpflicht, Formulare zur Inanspruchnahme von Ausnahmen sowie das Antragsformular für Befreiungen von der Solarpflicht.

In den Fällen, in denen es Eigentümer:innen wegen fehlender Sachkenntnis nicht möglich ist, selbst zu beurteilen, ob die Bedingungen für eine Ausnahme erfüllt sind, sind sie angehalten, Sachkundige, z. B. Architekt:innen, Bauingenieur:innen, Energieberater:innen, Fachingenieur:innen oder Fachhandwerker:innen, hinzuzuziehen. Auf der Internetseite der Architektenkammer können Sie beispielsweise nach deren Mitgliedern suchen.² Des Weiteren bietet das **SolarZentrum Berlin**⁵ eine

Anbieterliste,³ in der Sie fachkundige Firmen finden können. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe prüft, ob die Voraussetzungen für Befreiungen erfüllt sind. Über den Antrag wird von der Behörde per Bescheid entschieden.

Auf der Internetseite zum Solargesetz finden Sie auch die Ansprechpartner:innen bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Für die Bauaufsicht sind die Bauaufsichtsämter des jeweiligen Bezirks verantwortlich.⁴

INFORMATIONEN ZU PHOTOVOLTAIK- UND SOLARTHERMIE-ANLAGEN

Zentrale Anlaufstelle des Landes Berlin bei Fragen zu Photovoltaik und Solarthermie ist das **SolarZentrum Berlin**.⁵ Die Mitarbeitende beraten Berliner:innen sowie Unternehmen per E-Mail, telefonisch oder vor Ort im SolarZentrum. Das Angebot des SolarZentrums ist verbunden mit der Internetseite **Solarwende-Berlin.de**,⁶ auf der Bürger:innen sowie Unternehmen umfassende Informationen zur Solarenergie in Berlin erhalten können.

Allgemeine Informationen und Fakten zum Thema Photovoltaik bietet eine Veröffentlichung des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme (ISE).⁷

BERATUNGS- UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PHOTOVOLTAIK- UND SOLARTHERMIE-ANLAGEN

Das Land Berlin stellt den Bürger:innen Berlins sowie Unternehmen ein umfangreiches Angebot an Unterstützungs- und Förderangeboten zur Verfügung. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe prüft zudem regelmäßig die Notwendigkeit und Durchführbarkeit von weiteren einschlägigen Förder- und Beratungsangeboten.

Informationen stellt das Land insbesondere durch das **SolarZentrum Berlin** sowie die Internetseite **Solarwende-Berlin.de** zur Verfügung.⁵ In die Internetseite Solarwende-Berlin.de ist in der Rubrik des SolarZentrums die **Solardachbörse Berlin** eingebettet, über die Gebäudeeigentümer:innen und Projektierende in Austausch kommen können. Dachflächen können darüber unkompliziert angeboten und genutzt werden. Diese Möglichkeit ist besonders für diejenigen von großem Interesse, die geeignete Dritte zur Erfüllung der Solarpflicht suchen.

Das Land Berlin bietet ferner durch den **Energieatlas Berlin**⁸ allen Interessierten Daten und Informationen zur Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien in Berlin. Damit wird transparent dargelegt, wie die Energiewende in Berlin vorangebracht wird. Ferner steht allen Berliner:innen die Möglichkeit zur Verfügung, die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaik-Anlage konkret für das eigene Dach zu errechnen. Der **Solarrechner Berlin** dient dazu, Bürger:innen, aber auch Unternehmen und allen, die Interesse haben – unabhängig davon, ob sie von der Solarpflicht adressiert sind oder nicht –, zu ermöglichen, in wenigen Schritten eine Potenzialanalyse durchzuführen und sich davon zu überzeugen, wie wirtschaftlich die Installation und der Betrieb einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage sein kann.

HINWEIS:

Warum existiert keine Förderung allein für die Photovoltaik-Anlage?

Eine Förderung allein der Photovoltaik-Anlage aus Mitteln Berlins ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) des Bundes nicht möglich. Zentraler Fördermechanismus des EEG für den Ausbau erneuerbarer Energien sind die Zahlungsansprüche nach § 19 EEG 2021, die insbesondere die Einspeisevergütung und den Mieterstromzuschlag darstellen. Das EEG will im Regelfall einen kostendeckenden Betrieb der Anlagen sicherstellen. Alle im Standardfall anfallenden Kosten sollen demnach umfassend gefördert sein. Das EEG arbeitet mit pauschalieren Beträgen, die sich an den Stromgestehungskosten orientieren. Nicht förderfähig sind daher sämtliche in die Stromgestehungskosten einfließenden Kosten. Hierrunter fallen insbesondere Photovoltaik-Anlagen selbst, die somit für eine zusätzliche Landesförderung nicht in Frage kommen.

Förderangebote

Das Land Berlin bietet ferner Zuschüsse im Zusammenhang mit der Installation von Photovoltaik-Anlagen.

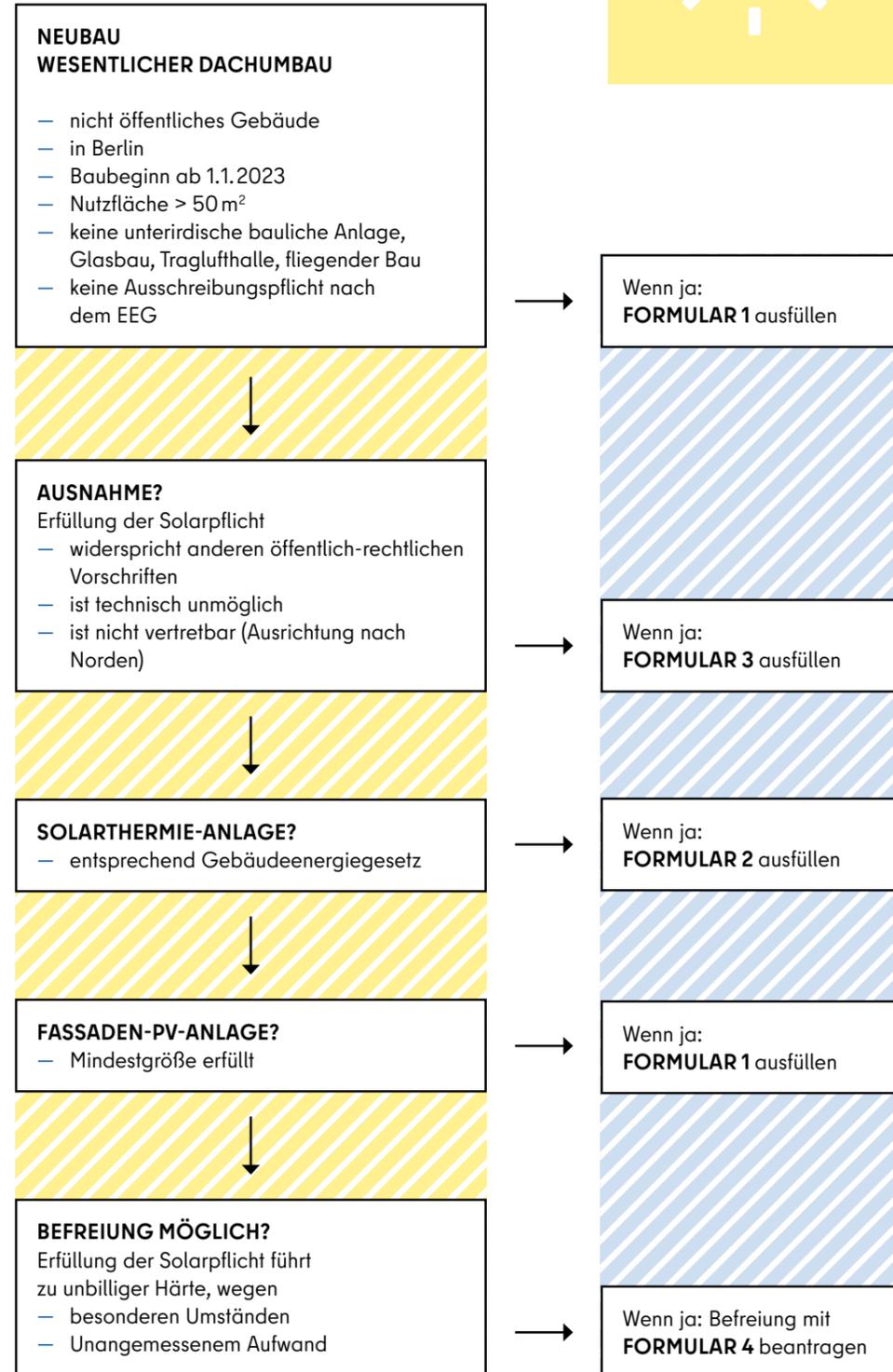
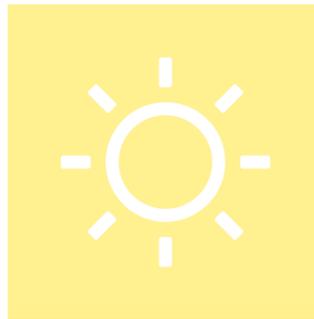
Das Programm **EnergiespeicherPLUS**⁸ fördert die Anschaffung von netzdienlichen Stromspeichern in Verbindung mit neu zu installierenden Photovoltaik-Anlagen. Es wird ein Zuschuss mit bis zu 300 Euro pro Kilowattstunde Speicherkapazität gewährt. Antragsberechtigt sind sowohl Private als auch Unternehmen. Das Programm läuft aktuell noch bis Ende 2022. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe strebt eine Weiterführung und Erweiterung an.

Das Land Berlin fördert auch andere Bereiche des Klimaschutzes und der Energieversorgung. Neben der Möglichkeit der Förderung von Energieberatung und -gutachten sowie der Förderung der Dachbegrünung durch das Programm **GründachPLUS**⁹ existiert seit Mitte 2021 das Förderprogramm **Effiziente GebäudePLUS**¹⁰. Dieses Förderprogramm setzt auf dem bereits bestehenden Förderprogramm des Bundes, der Bundesförderung für effiziente Gebäude, auf und ergänzt dieses. Mit dem Förderprogramm wird unter anderem die Errichtung von Solarthermie-Anlagen gefördert, die als Erfüllungsoption anstelle von Photovoltaik-Anlagen zur Umsetzung der Solarpflicht installiert und betrieben werden können. Darüber hinaus wird die Dämmung des Daches sowie die Ertüchtigung von Dachfenstern finanziell unterstützt, die bei Bestandsbauten im Zuge einer umfangreichen Dachsanierung in der Regel ebenfalls erneuert werden. Auch der Einbau digitaler Systeme, die unter anderem zum Monitoring von Energieflüssen und damit zum effizienten Einsatz von Energie beitragen, wird gefördert.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für die Investition in Solaranlagen Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nach **Programm Nr. 270**¹¹ in Anspruch zu nehmen und damit eine besonders zinsgünstige Finanzierung zu erhalten. Förderfähig sind dabei Investitionen in die Errichtung, Erweiterung und den Erwerb von Photovoltaik-Anlagen. Antragsberechtigte können Kredite in Höhe von bis zu 50 Millionen Euro pro Vorhaben erhalten. Auf der Internetseite der KfW erfahren Sie, an welche Institute Sie sich wenden können, um eine solche Finanzierung in Anspruch zu nehmen. ■

- 1 www.berlin.de/sen/energie/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php
- 2 www.ak-berlin.de/mitgliedersuche.html
- 3 www.solarwende-berlin.de/solarzentrumberlin/anbieterliste-umsetzungspartner-finden
- 4 www.solarwende-berlin.de/solarzentrumberlin/das-solarzentrum-berlin
- 5 www.solarwende-berlin.de/startseite
- 6 www.ise.fraunhofer.de/de/veroeffentlichungen/studien/aktuelle-fakten-zur-photovoltaik-in-deutschland.html
- 7 www.energieatlas.berlin.de
- 8 www.ibb-business-team.de/energiespeicherplus
- 9 www.ibb-business-team.de/gruendachplus
- 10 www.ibb.de/de/foerderprogramme/effiziente-gebäudeplus.html
- 11 www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/Erneuerbare-Energien-Standard-%28270%29/

PRÜFSHEMA ZUR SOLARPFLICHT



- FORMULAR 1 – Erfüllung der Solarpflicht durch Installation einer Photovoltaik-Anlage
- FORMULAR 2 – Erfüllung der Solarpflicht durch Installation einer Solarthermie-Anlage
- FORMULAR 3 – Ausnahme von der Solarpflicht
- FORMULAR 4 – Antrag auf Befreiung von der Solarpflicht

Die Formulare werden auf der Internetseite zum Solargesetz als ausfüllbare pdf-Dokumente zum Download bereitgestellt. Der Befreiungsantrag kann online gestellt werden.



FORMULAR 1

Erfüllung der Solarpflicht durch Installation einer Photovoltaik-Anlage

Dieses Formular ist auszufüllen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer die Solarpflicht nach § 3 Abs.1 Solargesetz Berlin erfüllen oder wenn Eigentümerinnen und Eigentümer die Solarpflicht dadurch erfüllen, dass sie an einer anderen Außenfläche als dem Dach eine Photovoltaikanlage entsprechend § 5 Abs. 3 Solargesetz Berlin installieren.

AUFBEWAHRUNG UND VORLAGE

Das Formular muss - in Papierform oder als Datei - mindestens zehn Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes oder des wesentlichen Umbaus des Daches aufbewahrt werden. Es muss dem Bauaufsichtsamt des Bezirks, in dem das Gebäude steht, vorgelegt werden, wenn dies verlangt wird.

STICHPROBEN

Die Bauaufsichtsämter wählen jährlich zur Überprüfung, ob die Solarpflicht erfüllt wurde, Stichproben aus den im vorangegangenen Jahr neu errichteten Gebäuden und aus den Gebäuden, bei denen im vorangegangenen Jahr das Dach wesentlich umgebaut wurde, aus. Stellen die Bauaufsichtsämter dabei fest, dass die Solarpflicht nicht erfüllt wurde, verlangen sie, dass die Solaranlage innerhalb eines Jahres nachgerüstet wird.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND GELDBUSSEN

Erfüllen Eigentümerinnen und Eigentümer die Solarpflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, handeln sie ordnungswidrig. Das gleiche gilt, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nachweisen können, dass sie die Solarpflicht erfüllt haben, das heißt, wenn sie dieses Formular nicht vorlegen können.

Eigentümerinnen und Eigentümer handeln auch ordnungswidrig, wenn sie wider besseres Wissen in diesem Formular unrichtige Angaben machen oder unrichtige Unterlagen vorlegen. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße in folgender Höhe geahndet werden:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	bis zu 5.000 €
Mehrfamilienhäuser:	bis maximal 25.000 €
Nichtwohngebäude:	bis zu 50.000 €



1. AUSKÜNFTE ZUR EIGENTÜMERIN/ ZUM EIGENTÜMER DES GEBÄUDES

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

Telefon

E-Mail-Adresse

Ich bin Eigentümerin/Eigentümer eines **nicht öffentlichen Gebäudes**.

DEFINITION:

Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht öffentlichen Gebäuden sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die nicht in den Geltungsbereich des Berliner Energiewendegesetzes vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), das zuletzt durch Gesetz vom 26. Oktober 2017 (GVBl. S. 548) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung fallen. [Das Berliner Energiewendegesetz wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08. 2021 (GVBl. S. 989) und heißt nun Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.]

2. AUSKÜNFTE ZUM GEBÄUDE

DEFINITION:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, gemäß § 2 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

2.1 STANDORT DES GEBÄUDES

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

2.2 GRÖSSE UND ART DES GEBÄUDES

- Das Gebäude hat eine Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern.

INFO:

Hat das Gebäude eine Nutzungsfläche bis zu 50 Quadratmetern, muss die Solarpflicht nicht erfüllt werden.

Das Gebäude ist

- keine unterirdische bauliche Anlage
 keine Unterglasanlage oder kein Kulturbau für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen (Gewächshaus)
 keine Traglufthalle oder kein Fliegender Bau
 keine Garage oder Nebenanlage, die sich mit einem anderen Gebäude auf einem Grundstück befindet, durch das die Solarpflicht erfüllt wird

INFO:

Für die genannten Gebäude gilt die Solarpflicht nicht.

2.3 ART DER BAUMASSNAHME

Neuerrichtung

- Mit der Baumaßnahme wurde nach dem 31. Dezember 2022 begonnen.

Gebäude fertiggestellt am: _____ (Datum)

Inbetriebnahme Photovoltaik-Anlage ab: _____ (Datum)

INFO:

Baubeginn: Unter Baubeginn ist die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenaushub objektiv unmittelbar dienen. Das Abstecken der Grundfläche oder die Errichtung einer Baustelle stellt beispielsweise noch keinen Baubeginn dar, da es sich hierbei lediglich um vorbereitende Maßnahmen handelt, die den eigentlichen bauausführenden Arbeiten vorausgehen.

Fertigstellung: Ein Neubau ist grundsätzlich fertiggestellt, wenn die Bauarbeiten vollständig abgeschlossen sind. Die Installation der Photovoltaik-Anlage muss spätestens ab der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.

Inbetriebnahme: Die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage muss bei Neubauten ab Beginn der Nutzung des Gebäudes erfolgen. Nach dem Bauordnungsrecht ist die Nutzung eines Gebäudes erst dann gestattet, wenn das Gebäude selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Wesentlicher Umbau des Daches

- Mit dem wesentlichen Umbau des Daches wurde nach dem 31. Dezember 2022 begonnen.

Umbauten des Daches fertiggestellt am: _____ (Datum)

Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage ab: _____ (Datum)

INFO:

Wesentliche Umbauten des Daches sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht (Dachhaut) durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich, also zu mehr als 50 Prozent der gesamten Fläche, erneuert wird.

Baubeginn wesentliche Umbauten des Daches: Die Aufnahme der Bauarbeiten ist entscheidendes Kriterium und nicht bereits die Aufstellung eines Gerüsts. Baubeginn ist daher bei Erneuerung der Dachhaut der Tag, an dem die ausführende Firma mit den Arbeiten am Dach beginnt.

Fertigstellung: Bei Bestandsbauten muss die Photovoltaik-Anlage spätestens ab dem Abschluss der Arbeiten des wesentlichen Dachumbaus installiert werden.

Inbetriebnahme: Bei wesentlichen Umbauten des Daches eines Bestandsgebäudes muss die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage ab Fertigstellung der Umbauten erfolgen. Sofern die Nutzung des Gebäudes während der Baumaßnahmen unterbrochen wurde, gilt die Pflicht zur Inbetriebnahme der Anlage abweichend davon erst ab Beginn der Nutzung des Gebäudes

2.4 NUTZUNG DES GEBÄUDES

Nur auszufüllen, wenn das Dach wesentlich umgebaut wird/wurde:

- Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen
 Wohngebäude mit mindestens drei und maximal fünf Wohnungen
 Wohngebäude mit mindestens sechs und maximal zehn Wohnungen
 Wohngebäude mit mehr als zehn Wohnungen
 Nichtwohngebäude

INFO:

Wohngebäude sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- oder Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen.

2.5 DACH DES GEBÄUDES

Nur auszufüllen, wenn es sich um einen Neubau handelt:

Bruttodachfläche: _____ Quadratmeter

DEFINITION:

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands, ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

NACHWEIS:

Bei einer Kontrolle ist dem zuständigen Bauaufsichtsamt eine Dachansicht/Skizze vorzulegen, aus der die Maße des Daches hervorgehen.

Nur auszufüllen, wenn das Dach wesentlich umgebaut wird/wurde:

Nettodachfläche: _____ Quadratmeter

DEFINITION:

Nettodachfläche ist die Bruttodachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Bruttodachfläche ist die die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands, ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

NACHWEIS:

Bei einer Kontrolle ist dem zuständigen Bauaufsichtsamt eine Dachansicht/Skizze vorzulegen, aus der die Maße des Daches hervorgehen.

3. AUSKÜNFTE ZUR PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

3.1 BETREIBERIN/BETREIBER DER ANLAGE

- Die Photovoltaik-Anlage wird von mir/uns betrieben.
- Die Photovoltaik-Anlage wird nicht von mir/uns betrieben, sondern von:

Name des Unternehmens

3.2 ART DER ANLAGE

Es handelt sich um

- eine Photovoltaik-Dachanlage
- eine Photovoltaik-Anlage an einer anderen Außenfläche als dem Dach
- eine Photovoltaik-Anlage, die teilweise auf dem Dach und teilweise an anderen Außenflächen des Gebäudes installiert wurde

3.3 GRÖSSE DER ANLAGE

Nur auszufüllen, wenn es sich um einen Neubau handelt:

Größe der Photovoltaik-Anlage: _____ Quadratmeter

Dies entspricht: _____ Prozent der Bruttodachfläche

Leistung der Anlage: _____ Kilowatt peak

INFO:

Die Solarpflicht gilt grundsätzlich für Photovoltaikanlagen bis zu einer installierten Leistung von 750 Kilowatt peak, also für Anlagen, für die die Anlagenbetreiberin oder der Anlagenbetreiber einen gesetzlichen Anspruch auf die Einspeisevergütung, die Marktprämie oder eine wirtschaftlich vergleichbare Zahlung gegen den Netzbetreiber für die gesamte, in der Photovoltaikanlage erzeugte Strommenge nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) hat, ohne an Ausschreibungen zur wettbewerblichen Ermittlung des Zahlungsanspruchs teilnehmen zu müssen, die dem Zubauvolumen nach begrenzt sind.

Darüber hinaus gilt diese Ausnahme auch für Mieterstromanlagen, für die eine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen wird, sofern andernfalls die Förderung wegfallen würde. Derzeit liegt die Grenze nach dem EEG 2021 bei 100 Kilowatt peak für eine Mieterstromanlage.

NACHWEIS:

Die Schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister (www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Assistent/RegistrierungsAssistentInfo?typ=1394) im Sinne des § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung ist beizufügen. Außerdem muss die Rechnung oder ein anderes geeignetes Dokument vorgelegt werden, aus dem die Anzahl der installierten Module sowie deren Maße bzw. die damit belegte Dachfläche hervorgeht.

Nur auszufüllen, wenn das Dach wesentlich umgebaut wird/wurde:

Größe der Photovoltaik-Anlage: _____ Quadratmeter

Dies entspricht: _____ Prozent der Nettodachfläche

Leistung der Anlage: _____ Kilowatt peak

INFO:

Die Solarpflicht gilt für Photovoltaik-Anlagen bis zu einer Leistung von 750 Kilowatt peak, also für Anlagen, für die die Anlagenbetreiberin oder der Anlagenbetreiber einen gesetzlichen Anspruch auf die Einspeisevergütung, die Marktprämie oder eine wirtschaftlich vergleichbare Zahlung gegen den Netzbetreiber für die gesamte, in der Photovoltaik-Anlage erzeugte Strommenge nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz hat, ohne an Ausschreibungen zur wettbewerblichen Ermittlung des Zahlungsanspruchs teilnehmen zu müssen, die dem Zubauvolumen nach begrenzt sind.

Darüber hinaus gilt diese Ausnahme auch für Mieterstromanlagen, für die eine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen wird, sofern andernfalls die Förderung wegfallen würde. Derzeit liegt die Grenze nach dem EEG 2021 bei 100 Kilowatt peak für eine Mieterstromanlage.

NACHWEIS:

Die schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister (www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Assistent/RegistrierungsAssistentInfo?typ=1394) im Sinne des § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung ist beizufügen. Außerdem muss die Rechnung oder ein anderes geeignetes Dokument vorgelegt werden, aus dem die Anzahl der installierten Module sowie deren Maße bzw. die damit belegte Dachfläche hervorgeht.

Eigenhändige Unterschrift

FORMULAR 2

Erfüllung der Solarpflicht durch Installation einer Solarthermie-Anlage

Dieses Formular ist auszufüllen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer die Solarpflicht dadurch erfüllen, dass sie eine solarthermische Anlage entsprechend § 5 Abs. 2 Solargesetz Berlin installieren.

AUFBEWAHRUNG UND VORLAGE

Das Formular muss - in Papierform oder als Datei - mindestens zehn Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes oder des wesentlichen Umbaus des Daches aufbewahrt werden. Es muss dem Bauaufsichtsamt des Bezirks, in dem das Gebäude steht, vorgelegt werden, wenn dies verlangt wird.

STICHPROBEN

Die Bauaufsichtsämter wählen jährlich zur Überprüfung, ob die Solarpflicht erfüllt wurde, Stichproben aus den im vorangegangenen Jahr neu errichteten Gebäuden und aus den Gebäuden, bei denen im vorangegangenen Jahr das Dach wesentlich umgebaut wurde, aus. Stellen die Bauaufsichtsämter dabei fest, dass die Solarpflicht nicht erfüllt wurde, verlangen sie, dass die Solaranlage innerhalb eines Jahres nachgerüstet wird.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND GELDBUSSEN

Erfüllen Eigentümerinnen und Eigentümer die Solarpflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, handeln sie ordnungswidrig.

Das gleiche gilt, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nachweisen können, dass sie die Solarpflicht erfüllt haben, das heißt, wenn sie dieses Formular nicht vorlegen können. Eigentümerinnen und Eigentümer handeln auch ordnungswidrig, wenn sie wider besseres Wissen in diesem Formular unrichtige Angaben machen oder unrichtige Unterlagen vorlegen. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße in folgender Höhe geahndet werden:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	bis zu 5.000 €
Mehrfamilienhäuser:	bis maximal 25.000 €
Nichtwohngebäude:	bis zu 50.000 €



1. AUSKÜNFTE ZUR EIGENTÜMERIN/ ZUM EIGENTÜMER DES GEBÄUDES

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

Telefon

E-Mail-Adresse

Ich bin Eigentümerin/Eigentümer eines **nicht öffentlichen Gebäudes**.

DEFINITION:

Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht öffentlichen Gebäuden sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die nicht in den Geltungsbereich des Berliner Energiewendegesetzes vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), das zuletzt durch Gesetz vom 26. Oktober 2017 (GVBl. S. 548) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung fallen. [Das Berliner Energiewendegesetz wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08. 2021 (GVBl. S.989) und heißt nun Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.]

2. AUSKÜNFTE ZUM GEBÄUDE

DEFINITION:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, gemäß § 2 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

2.1 STANDORT DES GEBÄUDES

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

2.2 ART DER BAUMASSNAHME

Neuerrichtung

Mit der Baumaßnahme wurde nach dem 31. Dezember 2022 begonnen.

Gebäude fertiggestellt am: _____ (Datum)

Inbetriebnahme der Solarthermie-Anlage ab: _____ (Datum)

INFO:

Baubeginn: Unter Baubeginn ist die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenaushub objektiv unmittelbar dienen. Das Abstecken der Grundfläche oder die Errichtung einer Baustelle stellt beispielsweise noch keinen Baubeginn dar, da es sich hierbei lediglich um vorbereitende Maßnahmen handelt, die den eigentlichen bauausführenden Arbeiten vorausgehen.

Fertigstellung: Ein Neubau ist grundsätzlich fertiggestellt, wenn die Bauarbeiten vollständig abgeschlossen sind. Die Installation der Solarthermie-Anlage muss spätestens ab der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.

Inbetriebnahme: Die Inbetriebnahme der Solarthermie-Anlage muss bei Neubauten ab Beginn der Nutzung des Gebäudes erfolgen. Nach dem Bauordnungsrecht ist die Nutzung eines Gebäudes erst dann gestattet, wenn das Gebäude selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Wesentlicher Umbau des Daches

Mit dem wesentlichen Umbau des Daches wurde nach dem 31. Dezember 2022 begonnen.

Umbauten des Daches fertiggestellt am: _____ (Datum)

Inbetriebnahme der Solarthermie-Anlage ab: _____ (Datum)

INFO:

Wesentliche Umbauten des Daches sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht (Dachhaut) durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich, also zu mehr als 50 Prozent der gesamten Fläche, erneuert wird.

Baubeginn wesentliche Umbauten des Daches: Auch hier ist die Aufnahme der Bauarbeiten entscheidendes Kriterium und nicht bereits die Aufstellung eines Gerüsts. Baubeginn ist daher bei Erneuerung der Dachhaut der Tag, an dem die ausführende Firma mit den Arbeiten am Dach beginnt.

Fertigstellung: Bei Bestandsbauten muss die Solarthermie-Anlage spätestens ab dem Abschluss der Arbeiten des wesentlichen Dachumbaus installiert werden.

Inbetriebnahme: Bei wesentlichen Umbauten des Daches eines Bestandsgebäudes muss die Inbetriebnahme der Solarthermie-Anlage ab Fertigstellung der Umbauten erfolgen. Sofern die Nutzung des Gebäudes während der Baumaßnahmen unterbrochen wurde, gilt die Pflicht zur Inbetriebnahme der Anlage abweichend davon erst ab Beginn der Nutzung des Gebäudes

2.3 GRÖSSE UND ART DES GEBÄUDES

Nutzfläche des Gebäudes: _____ Quadratmeter

DEFINITION:

Nutzfläche ist gemäß § 3 Nr. 26 Gebäudeenergiegesetz
a) bei Wohngebäuden die Gebäudenutzfläche
b) bei Nichtwohngebäuden die Nettogrundfläche

INFO:

Hat das Gebäude eine Nutzungsfläche bis zu 50 Quadratmetern, muss die Solarpflicht nicht erfüllt werden.

Nachweis: Die Größe der Nutzungsfläche ist durch Pläne oder Flächenberechnungen nachzuweisen. Die Nutzungsfläche eines Gebäudes ist in Zweifelsfällen nach der DIN 277-1 in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

Das Gebäude ist

- eine unterirdische bauliche Anlage
- eine Unterglasanlage oder ein Kulturbau für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen (Gewächshaus)
- eine Traglufthalle oder ein Fliegender Bau
- eine Garage oder Nebenanlage, die sich mit einem anderen Gebäude auf einem Grundstück befindet, durch das die Solarpflicht erfüllt wird.

INFO:

Für die genannten Gebäude gilt die Solarpflicht nicht.

2.4 NUTZUNG DES GEBÄUDES

- Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen
- Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen
- Nichtwohngebäude

INFO:

Wohngebäude sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- oder Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen.

2.5 WÄRME- UND KÄLTEENERGIEBEDARF DES GEBÄUDES

Nur auszufüllen, wenn es sich um einen Neubau handelt:

Geschätzter jährlicher Wärme- und Kälteenergiebedarf: _____ Kilowattstunden

DEFINITION:

Wärme- und Kälteenergiebedarf ist gemäß § 3 Nr. 31 Gebäudeenergiegesetz die Summe aus

- der zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung jährlich benötigten Wärmemenge, einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung der Energiemenge und
- der zur Deckung des Kälteenergiebedarfs für Raumkühlung jährlich benötigten Kältemenge, einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung der Energiemenge.

NACHWEIS:

Es ist der Nachweis aufzubewahren, mit dem gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen wird, dass die Solarthermiepflicht nach § 35 Gebäudeenergiegesetz (www.gesetze-im-internet.de/geg/_35.html) erfüllt wird. Dem zuständigen Bauaufsichtsamt muss der Nachweis auf Verlangen vorgelegt werden.

Nur auszufüllen, wenn es sich um einen wesentlichen Umbau handelt:

Jährlicher Wärme- und Kälteenergiebedarf: _____ Kilowattstunden

DEFINITION:

Wärme- und Kälteenergiebedarf ist gemäß § 3 Nr. 31 Gebäudeenergiegesetz die Summe aus

- der zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung jährlich benötigten Wärmemenge, einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung der Energiemenge und
- der zur Deckung des Kälteenergiebedarfs für Raumkühlung jährlich benötigten Kältemenge, einschließlich des thermischen Aufwands für Übergabe, Verteilung und Speicherung der Energiemenge.

NACHWEIS:

Aus dem Nachweis oder den Nachweisen muss hervorgehen, wie hoch der Wärmeenergiebedarf und der Kälteenergiebedarf des Gebäudes in dem Jahr war, das dem Beginn des wesentlichen Umbaus vorausging.

3. AUSKÜNFTE ZUR SOLARTHERMISCHEN ANLAGE

3.1 ERZEUGTE WÄRME- UND KÄLTEENERGIE

Geschätzte Wärme- und Kälteenergie, die durch die solarthermische Anlage pro Jahr erzeugt wird:

_____ Kilowattstunden

Dies entspricht: _____ Prozent des Wärme- und Kälteenergiebedarfs

NACHWEIS:

Wenn es sich um einen Neubau handelt: Es ist der Nachweis aufzubewahren, mit dem gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen wird, dass die Solarthermiepflicht nach § 35 Gebäudeenergiegesetz (www.gesetze-im-internet.de/geg/_35.html) erfüllt wird. Dem zuständigen Bauaufsichtsamt muss der Nachweis auf Verlangen vorgelegt werden.

Wenn das Dach wesentlich umgebaut wurde: Aus dem Nachweis oder den Nachweisen muss hervorgehen, wie viel Wärme- und Kälteenergie die solarthermische Anlage voraussichtlich im Jahr erzeugen wird. Diese Angaben sind z. B. dem Produktblatt zur Anlage oder dem Angebot/der Rechnung des Installateurs zu entnehmen.

3.2 APERTURFLÄCHE

DEFINITION:

Aperturfläche ist gemäß § 3 Nr. 2 Gebäudeenergiegesetz die Lichteintrittsfläche einer solarthermischen Anlage.

Nur auszufüllen, wenn es sich um ein Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen handelt:

Aperturfläche: _____ Quadratmeter

NACHWEIS:

Wenn es sich um einen Neubau handelt: Es ist der Nachweis aufzubewahren, mit dem gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen wird, dass die Solarthermiepflicht nach § 35 Gebäudeenergiegesetz (www.gesetze-im-internet.de/geg/_35.html) erfüllt wird. Dem zuständigen Bauaufsichtsamt muss der Nachweis auf Verlangen vorgelegt werden.

Wenn das Dach wesentlich umgebaut wurde: Aus dem Nachweis oder den Nachweisen muss hervorgehen, wie viel Wärme- und Kälteenergie die solarthermische Anlage voraussichtlich im Jahr erzeugen wird. Diese Angaben sind z. B. dem Produktblatt zur Anlage oder dem Angebot/der Rechnung des Installateurs zu entnehmen.

Nur auszufüllen, wenn es sich um ein Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen handelt:

Aperturfläche: _____ Quadratmeter

NACHWEIS:

Wenn es sich um einen Neubau handelt: Es ist der Nachweis aufzubewahren, mit dem gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen wird, dass die Solarthermiepflicht nach § 35 Gebäudeenergiegesetz (www.gesetze-im-internet.de/geg/_35.html) erfüllt wird. Dem zuständigen Bauaufsichtsamt muss der Nachweis auf Verlangen vorgelegt werden.

Wenn das Dach wesentlich umgebaut wurde: Aus dem Nachweis oder den Nachweisen muss hervorgehen, wie viel Wärme- und Kälteenergie die solarthermische Anlage voraussichtlich im Jahr erzeugen wird. Diese Angaben sind z. B. dem Produktblatt zu der Anlage oder dem Angebot/der Rechnung des Installateurs zu entnehmen.

Eigenhändige Unterschrift

FORMULAR 3

Ausnahme von der Solarpflicht

Dieses Formular ist auszufüllen, um nachzuweisen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer die Voraussetzungen für eine der Ausnahmen von der Solarpflicht nach § 5 Abs. 1 Solargesetz Berlin erfüllen

AUFBEWAHRUNG UND VORLAGE

Das Formular muss - in Papierform oder als Datei - mindestens zehn Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes oder des wesentlichen Umbaus des Daches aufbewahrt werden. Es muss dem Bauaufsichtsamt des Bezirks, in dem das Gebäude steht, vorgelegt werden, wenn dies verlangt wird.

STICHPROBEN

Die Bauaufsichtsämter wählen jährlich zur Überprüfung, ob die Solarpflicht erfüllt wurde, Stichproben aus den im vorangegangenen Jahr neu errichteten Gebäuden und aus den Gebäuden, bei denen im vorangegangenen Jahr das Dach wesentlich umgebaut wurde, aus. Stellen die Bauaufsichtsämter dabei fest, dass die Solarpflicht nicht erfüllt wurde, verlangen sie, dass die Solaranlage innerhalb eines Jahres nachgerüstet wird.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND GELDBUSSEN

Erfüllen Eigentümerinnen und Eigentümer die Solarpflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, handeln sie ordnungswidrig.

Das gleiche gilt, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nachweisen können, dass sie die Solarpflicht erfüllt haben, das heißt, wenn sie dieses Formular nicht vorlegen können. Eigentümerinnen und Eigentümer handeln auch ordnungswidrig, wenn sie wider besseres Wissen in diesem Formular unrichtige Angaben machen oder unrichtige Unterlagen vorlegen. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße in folgender Höhe geahndet werden:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	bis zu 5.000 €
Mehrfamilienhäuser:	bis maximal 25.000 €
Nichtwohngebäude:	bis zu 50.000 €



1. AUSKÜNFTE ZUR EIGENTÜMERIN/ ZUM EIGENTÜMER DES GEBÄUDES

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

Telefon

E-Mail-Adresse

Ich bin Eigentümerin/Eigentümer eines **nicht öffentlichen Gebäudes**.

DEFINITION:

Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht öffentlichen Gebäuden sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die nicht in den Geltungsbereich des Berliner Energiewendegesetzes vom 22. März 2016 (GVBl. S.122), das zuletzt durch Gesetz vom 26. Oktober 2017 (GVBl. S. 548) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung fallen. [Das Berliner Energiewendegesetz wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08. 2021 (GVBl. S.989) und heißt nun Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.]

2. AUSKÜNFTE ZUM GEBÄUDE

DEFINITION:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, gemäß § 2 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

2.1 STANDORT DES GEBÄUDES

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

2.2 GRÖSSE UND ART DES GEBÄUDES

- Das Gebäude hat eine Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern.

INFO:

Hat das Gebäude eine Nutzungsfläche bis zu 50 Quadratmetern, muss die Solarpflicht nicht erfüllt werden.

Das Gebäude ist

- eine unterirdische bauliche Anlage
 eine Unterglasanlage oder ein Kulturbau für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen (Gewächshaus)
 eine Traglufthalle oder ein Fliegender Bau
 eine Garage oder Nebenanlage, die sich mit einem anderen Gebäude auf einem Grundstück befindet, durch das die Solarpflicht erfüllt wird.

INFO:

Für die genannten Gebäude gilt die Solarpflicht nicht.

3. ART DER BAUMASSNAHME

Bei dem betreffenden Gebäude handelt es sich um

- eine Neuerrichtung
 einen Bestandsbau, bei dem das Dach wesentlich umgebaut wird.

INFO:

Wesentliche Umbauten des Daches sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht (Dachhaut) durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich, also zu mehr als 50 Prozent der gesamten Fläche, erneuert wird.

4. AUSNAHME

Ich/Wir erfülle/n die Solarpflicht nicht, weil ich/wir die Voraussetzungen für die folgende Ausnahme erfüllen:

- Die Solarpflicht widerspricht anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

INFO:

Erläuterung siehe Praxisleitfaden.

NACHWEIS:

Bei einer eventuellen Kontrolle ist dem zuständigen Bauaufsichtsamt ein Nachweis als Beleg dafür vorzulegen, dass die Solarpflicht anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Dies kann z. B. sein:

- Bescheid der Denkmalschutzbehörde zum Antrag auf Genehmigung einer Solaranlage
 Nennung des Bebauungsplans mit Link und genauer Bezeichnung des Grundstücks
 Es ist technisch unmöglich, die Solarpflicht zu erfüllen.

INFO:

Erläuterung siehe Praxisleitfaden.

NACHWEIS:

Bei einer eventuellen Kontrolle ist dem zuständigen Bauaufsichtsamt ein Nachweis als Beleg dafür vorzulegen, dass die Solarpflicht nicht erfüllt werden kann, weil dies technisch unmöglich ist. Dies kann z. B. sein:

- Bei unzureichender Tragfähigkeit des Daches: Bescheinigung Gutachten einer sachkundigen Person (z. B. Tragwerksplaner:in)
 Bei sonstigen technischen Unmöglichkeiten muss dies anhand von Plänen, Beschreibungen oder Fotos nachgewiesen werden.

Die Solarpflicht ist nicht vertretbar, weil

bei Neubau: die Bruttodachfläche aus zwingenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden kann

bei wesentlichem Dachumbau: die Bruttodachfläche des Bestandsgebäudes ausschließlich nach Norden ausgerichtet ist.

DEFINITION:

„Norden“ schließt die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein.

INFO:

Eine Ausrichtung nach Norden liegt nur vor, wenn das Dach eine Neigung von mehr als 4 Grad in diese Richtung aufweist. Ist die Neigung des Daches geringer, gilt es als Flachdach. Weitere Erläuterungen siehe Praxisleitfaden.

NACHWEIS:

Bei einer Kontrolle ist dem zuständigen Bauaufsichtsamt der Lageplan vorzulegen, aus dem die Ausrichtung des Daches hervorgeht. Darüber hinaus ist mit geeigneten Unterlagen zu belegen, dass die Dachneigung mehr als 4 Grad beträgt.

Eigenhändige Unterschrift

FORMULAR 4

Antrag auf Befreiung von der Solarpflicht

Dieses Formular ist auszufüllen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer eine Befreiung oder eine teilweise Befreiung von der Solarpflicht nach § 7 Abs. 1 Solargesetz Berlin beantragen möchten.

1. AUSKÜNFTE ZUR EIGENTÜMERIN/ZUM EIGENTÜMER DES GEBÄUDES

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

Telefon

E-Mail-Adresse

Ich bin Eigentümerin/Eigentümer eines **nicht öffentlichen** Gebäudes.

2. AUSKÜNFTE ZUM GEBÄUDE

DEFINITION:

Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht öffentlichen Gebäuden sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die nicht in den Geltungsbereich des Berliner Energiewendegesetzes vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), das zuletzt durch Gesetz vom 26. Oktober 2017 (GVBl. S. 548) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung fallen. [Das Berliner Energiewendegesetz wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08. 2021 (GVBl. S. 989) und heißt nun Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.]

DEFINITION:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, gemäß § 2 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.



2.1 STANDORT DES GEBÄUDES

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

2.2 GRÖSSE UND ART DES GEBÄUDES

Das Gebäude hat eine Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern.

INFO:

Hat das Gebäude eine Nutzungsfläche bis zu 50 Quadratmetern, muss die Solarpflicht nicht erfüllt werden.

Das Gebäude ist

- eine unterirdische bauliche Anlage
- eine Unterglasanlage oder ein Kulturbau für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen (Gewächshaus)
- eine Traglufthalle oder ein Fliegender Bau
- eine Garage oder Nebenanlage, die sich mit einem anderen Gebäude auf einem Grundstück befindet, durch das die Solarpflicht erfüllt wird.

INFO:

Für die genannten Gebäude gilt die Solarpflicht nicht.

2.3 ART DER BAUMASSNAHME

Neuerrichtung

Mit der Baumaßnahme wurde nach dem 31. Dezember 2022 begonnen.

Gebäude fertiggestellt am: _____ (Datum)

Nutzung des Gebäudes ab: _____ (Datum)

INFO:

Baubeginn: Unter Baubeginn ist die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenaushub objektiv unmittelbar dienen. Das Abstecken der Grundfläche oder die Errichtung einer Baustelle stellt beispielsweise noch keinen Baubeginn dar, da es sich hierbei lediglich um vorbereitende Maßnahmen handelt, die den eigentlichen bauausführenden Arbeiten vorausgehen.

Fertigstellung: Ein Neubau ist grundsätzlich fertiggestellt, wenn die Bauarbeiten vollständig abgeschlossen sind.

Nutzung: Der Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung kann in der Praxis variieren. Nach dem Bauordnungsrecht ist die Nutzung eines Gebäudes erst dann gestattet, wenn das Gebäude selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Wesentlicher Umbau des Daches

Mit dem wesentlichen Umbau des Daches wurde nach dem 31. Dezember 2022 begonnen.

Gebäude fertiggestellt am: _____ (Datum)

Nutzung des Gebäudes ab: _____ (Datum)

INFO:

Wesentliche Umbauten des Daches sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht (Dachhaut) durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich, also zu mehr als 50 Prozent der gesamten Fläche, erneuert wird.

Baubeginn wesentliche Umbauten des Daches: Auch hier ist die Aufnahme der Bauarbeiten entscheidendes Kriterium und nicht bereits die Aufstellung eines Gerüsts. Baubeginn ist daher bei Erneuerung der Dachhaut der Tag, an dem die ausführende Firma mit den Arbeiten am Dach beginnt.

Nur auszufüllen, wenn das Dach wesentlich umgebaut wurde:

DEFINITION:

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands, ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

Nettodachfläche ist die Bruttodachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Nettodachfläche: _____ Quadratmeter

INFO:

Nähere Erläuterungen zur Berechnung der Dachfläche siehe Praxisleitfaden.

3. GRÜNDE FÜR BEFREIUNG

Ich beantrage die Befreiung bzw. die teilweise Befreiung von der Solarpflicht, weil der Aufwand für die Planung, die Installation und den Betrieb der Photovoltaik-Anlage unangemessen hoch wären

INFO:

Weitere Erläuterungen siehe Praxisleitfaden.

NACHWEIS:

Der Grund oder die Gründe für den Befreiungsantrag sind mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Dies können etwa Fotos und Skizzen oder Zeichnungen von Dachflächen, Stellungnahmen oder Kostenvoranschläge von Fachhandwerkern oder auch Belege über die eigene finanzielle Situation sein.

die Erfüllung der Solarpflicht in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

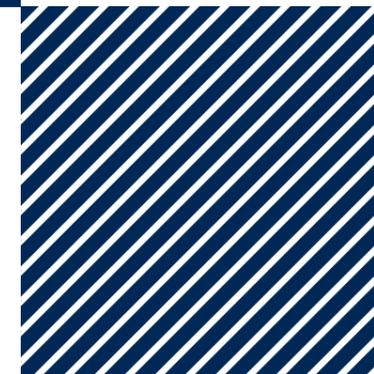
INFO:

Eine Befreiung kommt hier in der Regel nur für Eigentümer:innen von Bestandsbauten in Betracht. Weitere Erläuterungen siehe Praxisleitfaden.

NACHWEIS:

Der Grund oder die Gründe für den Befreiungsantrag sind mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Dies können etwa Belege über die eigene finanzielle Situation sein oder die Ablehnung einer Bank, einen Kredit zu vergeben.

Eigenhändige Unterschrift



Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN



Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe
Martin-Luther-Straße 105
10825 Berlin

www.berlin.de/sen/energie/

Verfasser:innen
Ulrich Seifert
+49 030 9013-8373
ulrich.seifert@senweb.berlin.de

Grafik und Layout
DiG/Plus GmbH