

## **Solargesetz Berlin<sup>1</sup>**

### **§ 1**

#### **Zweck und Ziel des Gesetzes**

- (1) Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin und zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung, das Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien im Land Berlin durch die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie wirksam zu erschließen.
- (2) Ziel dieses Gesetzes ist die vermehrte Erzeugung und Nutzung von Strom aus solarer Strahlungsenergie an und auf nicht-öffentlichen Gebäuden im Land Berlin, um den Anteil der Solarenergie am Stromverbrauch so schnell wie möglich, spätestens bis zum Jahr 2050, auf mindestens 25 Prozent zu steigern.
- (3) Zur Erreichung des Zwecks und des Ziels ist es erforderlich, die einfallende solare Strahlungsenergie auf den Dachflächen im Land Berlin zu nutzen. Dazu wird in diesem Gesetz für Neubauten und für den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für Photovoltaikanlagen verpflichtend festgelegt. Zur Umsetzung der Solarpflicht, zur Optimierung der Photovoltaikanlagen auf eine maximale Größe und zur Ausweitung der Solarenergienutzung auf nicht von der Solarpflicht umfasste Fälle der gebäudeintegrierten Photovoltaik schafft der Senat Angebote für Kommunikation und Beratung.
- (4) Die für Energie zuständige Senatsverwaltung wird auf der Grundlage des Masterplans Solarcity weitere Maßnahmen zur Unterstützung des Solarausbaus in Berlin prüfen und ergreifen.

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieses Gesetzes

1. ist „Bruttodachfläche“ die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamfläche aller Teildachflächen;
2. sind „Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden“ 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;
3. sind „Gebäude“ 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 Gesetz vom 14. Mai 2020 (GVBl. S. 322) geändert worden ist;

---

<sup>1</sup> Das Gesetz wurde gemäß Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft (EU ABl. L 241 vom 17.9.2015, S. 1) notifiziert.

4. ist „Nettodachfläche“ die Bruttodachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können;
5. schließt „Norden“ die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein;
6. sind „Sachkundige“ Personen, die einen akademischen Abschluss oder einen Abschluss einer Handwerksausbildung durch Bestehen der Gesellenprüfung vor einer Handwerkskammer in einer Fachrichtung vorweisen können, der notwendig ist, um beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen nach diesem Gesetz erfüllt sind und die befähigt sind, entsprechende Nachweise nach § 6 Absatz 1 Satz 3 und § 7 Absatz 2 Satz 3 auszustellen;
7. sind „wesentliche Umbauten des Daches“ Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird.

### **§ 3 Geltungsbereich**

- (1) Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern müssen sicherstellen, dass auf ihrem Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestgröße gemäß § 4 installiert und betrieben werden, wenn
  1. mit der Errichtung des Gebäudes nach dem 31. Dezember 2022 begonnen wird oder
  2. nach dem 31. Dezember 2022 wesentliche Umbauten des Daches erfolgen.Die Installationspflicht ist zu erfüllen, sobald das Gebäude oder die wesentlichen Umbauten des Daches fertiggestellt sind. Die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage hat ab Beginn der Nutzung des Neubaus zu erfolgen; bei wesentlichen Umbauten des Daches hat die Inbetriebnahme ab Fertigstellung der Umbauten und Nutzung des Gebäudes zu erfolgen.
- (2) Die Pflicht nach Absatz 1 gilt nicht für
  1. unterirdische bauliche Anlagen,
  2. Unterglasanlagen und Kulturbauten für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
  3. Traglufthallen und fliegende Bauten,
  4. Garagen und Nebenanlagen, sofern bereits mit einem anderen Gebäude auf demselben Grundstück die Pflicht nach Absatz 1 erfüllt wird.
- (3) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich der Pflicht nach Absatz 1 zu regeln.

### **§ 4 Mindestgröße der Photovoltaikanlagen**

- (1) Bei Neubauten nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes bedecken.
- (2) Bei wesentlichen Umbauten des Daches nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche bedecken. Die installierte Leistung muss dabei folgende Grenzen nicht übersteigen:
  1. drei Kilowatt bei Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen;
  2. sechs Kilowatt bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen;
  3. sechs Kilowatt bei Nichtwohngebäuden.

- (3) Die Pflicht nach § 3 Absatz 1 wird auf die installierte Leistung der Photovoltaikanlage begrenzt, bei der keine Pflicht zur Ausschreibung für Zahlungsansprüche für Strom aus solarer Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1818) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung besteht.

## **§ 5**

### **Ausnahmen und Erfüllungsoptionen**

- (1) 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.
- (2) Die Pflicht nach § 3 Absatz 1 gilt als erfüllt, wenn auf der Dachfläche des Gebäudes solarthermische Anlagen entsprechend den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung errichtet und betrieben werden.
- (3) Die Pflicht nach § 3 Absatz 1 gilt weiter als erfüllt, wenn auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet wird, die mindestens eine Fläche entsprechend der nach § 4 vorgeschriebenen Mindestgröße aufweist.
- (4) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung weitere Ausnahmen im Sinne von Absatz 1 und Erfüllungsoptionen im Sinne von Absatz 2 und 3 zu regeln.

## **§ 6**

### **Nachweis- und Aufbewahrungspflichten**

- (1) Eigentümerinnen und Eigentümer müssen im Fall einer Ausnahme im Sinne dieses Gesetzes gegenüber dem zuständigen Bauaufsichtsamt auf Verlangen nachweisen, dass sie die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 5 Absatz 1 erfüllen. Für den Nachweis ist das Formular zu verwenden, das die für Energie zuständige Senatsverwaltung zur Verfügung stellt. Die für Energie zuständige Senatsverwaltung kann darüber hinaus verlangen, dass Sachkundige die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 5 Absatz 1 bescheinigen.
- (2) Eigentümerinnen und Eigentümer müssen im Fall einer Erfüllungsoption im Sinne dieses Gesetzes gegenüber dem zuständigen Bauaufsichtsamt auf Verlangen nachweisen, dass sie auf der Dachfläche ihres Gebäudes eine solarthermische Anlage nach § 5 Absatz 2 errichtet haben und betreiben. Für den Nachweis ist das Formular zu verwenden, das die für Energie zuständige Senatsverwaltung zur Verfügung stellt. Der gegenüber der für den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes zuständigen Behörde zu erbringende Nachweis zur Erfüllung der Solarthermie-Pflicht ist auch dem zuständigen Bauaufsichtsamt auf Verlangen vorzulegen.
- (3) Eigentümerinnen und Eigentümer müssen im Fall einer Erfüllungsoption im Sinne dieses Gesetzes gegenüber dem zuständigen Bauaufsichtsamt auf Verlangen nachweisen, dass sie auf einer anderen Außenfläche des Gebäudes eine Photovoltaikanlage nach § 5 Absatz 3

errichtet haben und betreiben. Für den Nachweis ist das Formular zu verwenden, das die für Energie zuständige Senatsverwaltung zur Verfügung stellt.

(4) Die Nachweise nach den Absätzen 1 bis 3 sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern mindestens fünf Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes oder des wesentlichen Umbaus des Daches aufzubewahren. Die Nachweise können in elektronischer Form aufbewahrt werden.

## **§ 7 Befreiungen**

- (1) Eine Befreiung kann von der für Energie zuständigen Senatsverwaltung erteilt werden, wenn die Pflicht nach § 3 Absatz 1 im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.
- (2) Die Befreiung von der Pflicht nach § 3 Absatz 1 ist bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung zu beantragen und mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Für den Antrag ist das Formular zu verwenden, das die für Energie zuständige Senatsverwaltung zur Verfügung stellt. Die für Energie zuständige Senatsverwaltung kann verlangen, dass Sachkundige das Vorliegen einzelner Voraussetzungen für eine Befreiung von der Solarpflicht nach Absatz 1 bescheinigen.
- (3) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung weitere Befreiungen von der Pflicht nach § 3 Absatz 1 zu regeln.

## **§ 8 Stichproben**

- (1) Die zuständigen Bauaufsichtsämter wählen jährlich zur Überprüfung der Pflicht nach § 3 Absatz 1 Stichproben aus den in dem vorangegangenen Jahr neu errichteten Gebäuden und aus den Gebäuden, bei denen im vorangegangenen Jahr das Dach wesentlich umgebaut wurde, aus.
- (2) Stellen die zuständigen Bauaufsichtsämter fest, dass Eigentümerinnen und Eigentümer die Pflicht nach § 3 Absatz 1 nicht erfüllt haben, sollen sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern die Nacherfüllung innerhalb eines Jahres ab Aufforderung zur Nacherfüllung verlangen.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Eigentümerin oder Eigentümer
  1. vorsätzlich oder fahrlässig der Pflicht nach § 3 Absatz 1 nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig oder der Pflicht zum Nachweis nach § 6 Absatz 1 bis 3 oder der Aufforderung zur Nacherfüllung nach § 8 Absatz 2 nicht oder nicht vollständig nachkommt,
  2. wider besseres Wissen in dem Nachweis nach § 6 Absatz 1 bis 3 unrichtige Angaben macht oder unrichtige Unterlagen vorlegt,
  3. wider besseres Wissen in dem Antrag nach § 7 Absatz 2 unrichtige Angaben macht oder unrichtige Unterlagen vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 185 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung sind die zuständigen Bauaufsichtsämter.

## **§ 10 Evaluierung**

Die für Energie zuständige Senatsverwaltung führt drei Jahre nach Beginn der Pflicht nach § 3 Absatz 1 eine Evaluierung dieses Gesetzes durch.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag nach der Verkündung des Gesetzes im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

### **A. Begründung**

a) Allgemeines

#### **1. Gesetzgebungskompetenz**

Der Bund ist nur dann zuständig, wenn das Grundgesetz (GG) ihm die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz zuweist oder solange und soweit er von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz durch Gesetz Gebrauch gemacht hat (Art. 70, 71, 72 Absatz 1 GG). Eine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Solarpflicht sieht das GG nicht vor. Normen, die eine Solarpflicht regeln, gehören als Gegenstand des Rechts der Wirtschaft nach Art. 74 Absatz 1 Nummer 11 GG bzw. des Bodenrechts nach Art. 74 Absatz 1 Nummer 18 GG bzw. der Luftreinhaltung im Sinne des Art. 74 Absatz 1 Nummer 24 GG zur konkurrierenden Gesetzgebung. In diesem Bereich haben gemäß Art. 70, 72 Absatz 1 GG also die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Den Ländern steht die Gesetzgebungskompetenz für Photovoltaik (PV)-Pflichten sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand zu, da keine erschöpfende bundesrechtliche Regelung aus dem Bereich des Ordnungsrechts für den erneuerbaren *Strombereich* im Neubau vorhanden ist. Für Bestandsgebäude lässt ungeachtet dessen das Gesetz zur Einsparung von

Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Spielraum für die Länder.

Die Solarpflicht steht jedenfalls nicht im Widerspruch zu den Regelungen aus dem GEG im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien. Das GEG verfolgt auf die Gebäudeenergie bezogene Zwecke und Ziele (§ 1 GEG). Das Solargesetz Berlin verfolgt das Ziel, das Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien im Land Berlin durch die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie wirksam zu erschließen, um den Anteil der Solarenergie am Stromverbrauch so schnell wie möglich, spätestens bis zum Jahr 2050, auf mindestens 25 Prozent zu steigern. (§ 1). Es ist auf die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Land Berlin gerichtet und nicht auf die Optimierung des Energieeinsatzes in Gebäuden.

Nach § 23 GEG kann Strom aus erneuerbaren Energien bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs abgezogen werden, wenn

- er im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird,
- vorwiegend selbst genutzt wird (auch mit Speicher) und
- nicht für Stromdirektheizungen genutzt wird.

Die Vorschrift gilt also nur, wenn der Strom vorwiegend für die Eigenversorgung im Gebäude genutzt wird. Bei der PV-Pflicht geht es darüber hinaus um die zunehmende öffentliche Elektrizitätsversorgung durch erneuerbare Energien zur Deckung des bisherigen Strombedarfs und zusätzlich den durch Sektorenkopplung entstehenden Mehrbedarf im Land Berlin wie etwa im Mobilitätsbereich (z.B. durch die Elektromobilität). Deshalb ist die Volleinspeisung des Solarstroms nach dem Solargesetz Berlin genauso wie alle anderen Arten der Verwendung des Stroms (z.B. Eigenversorgung, Mieterstrom) eine (erwünschte) Möglichkeit zur Erfüllung der Solarpflicht. Mit dem Solargesetz Berlin soll durch Beratung und Kommunikation im Rahmen des Masterplanprozesses Solarcity erreicht werden, dass das Solarpotenzial auf und an den Gebäuden zur öffentlichen Stromversorgung möglichst weitgehend ausgeschöpft wird, z.B. durch Vollbelegung der Dächer und durch gebäudeintegrierte Photovoltaik (§ 1 Absatz 3).

Der Bundesgesetzgeber sieht dabei lediglich eine fakultative Erfüllungsoption zur Erreichung des gesetzlichen energetischen Standards vor; es handelt sich nicht um eine Pflicht, sodass die Vorgaben aus dem Solargesetz hiermit auch nicht in Konflikt geraten können.

Weiterhin regelt § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG, dass ein Gebäude so zu errichten ist, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Im Wärmebereich besteht somit eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Diese Anforderung ist nach § 36 Satz 1 GEG erfüllt, wenn der Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 15 Prozent gedeckt wird durch Strom, der die oben dargestellten Voraussetzungen für eine Anrechenbarkeit nach § 23 Absatz 1 GEG erfüllt. Bei Wohngebäuden gilt nach § 36 Satz 2 GEG bei der Nutzung von Strom aus solarer Strahlungsenergie diese Pflicht als erfüllt, wenn eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert und betrieben wird, deren Nennleistung in Kilowatt mindestens das 0,03fache der Gebäudenutzfläche geteilt durch die Anzahl der beheizten oder gekühlten Geschosse nach DIN V 18599-1: 2018-09 beträgt. In bestimmten Fällen gilt also die Umsetzung der Photovoltaikpflicht als eine Erfüllung der Vorgaben für den Wärmebereich. Auch hier ist kein Widerspruch zu erkennen, da es sich lediglich um eine Art Erfüllungsfiktion und keine strombezogene Vorgabe zur Nutzung solarer Strahlungsenergie handelt.

Im GEG werden demnach Anreize für die Nutzung erneuerbarer Energien im Strombereich geschaffen. Diese Anrechnungsmöglichkeiten treten zwar auch bei der Umsetzung einer gesetzlichen Photovoltaikpflicht als Nebeneffekt ein, wenn der Strom im Gebäude selbst genutzt wird; ein Widerspruch zur Rechtslage im GEG durch die Implementierung einer Photovoltaikpflicht besteht hierin jedoch nicht. Die Solarpflicht nach dem Solargesetz Berlin

stellt sicher, dass die im Land Berlin vorrangig verfügbaren Standorte zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dächern tatsächlich genutzt werden. Selbst bei Umsetzung der anrechenbaren PV-Installation ist dies nicht gewährleistet, da das GEG auf die Optimierung der solaren Eigenversorgung des jeweiligen Gebäudes und nicht auf die öffentliche Energieversorgung zielt. Durch die Orientierung an der Gebäudenutzfläche multipliziert mit dem Faktor 0,03 geteilt durch die Geschosse entstehen sehr kleine Photovoltaikmodulflächen von wenigen Quadratmetern. Die Solarpflicht nach dem Solargesetz Berlin führt zu deutlich größeren Solarmodulflächen.

Die Vorgaben aus dem GEG sind vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien sowohl bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs des Gebäudes als auch bei der Erfüllung der Wärmepflicht wenig ambitioniert. Denn eine rechnerische Verringerung des Primärenergiebedarfs bzw. die Erfüllung der Wärmepflicht bei Wohngebäuden tritt unabhängig davon ein, ob der Strom aus erneuerbaren Energien auch tatsächlich zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs beiträgt oder ob die Nutzung des Stroms tatsächlich zu einer teilweisen Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs führt. Denkbar sind auch Abzüge, die den maximalen und tatsächlich möglichen Deckungsbeitrag des monatlichen Stromertrags aus erneuerbaren Energien überschreiten. Infolgedessen gilt das Gebäude unter Umständen als effizienter, als es wirklich ist, sodass geringere Einsparmaßnahmen zu treffen wären. Insbesondere die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energie verleitet dazu, zwischen Maßnahmen zur Gebäudeeffizienz und der Nutzung von erneuerbaren Energien zur Eigenversorgung rechnerisch abzuwägen, statt ein ambitioniertes Gesamtkonzept zu entwerfen, das die Integration von Anlagen zur Erzeugung aus erneuerbaren Energien in ein möglichst energieeffizientes Gebäudekonzept vorsieht. Gerade ein solches ambitioniertes Vorgehen ist wünschenswert, um die Klimaschutzziele des Bundes für den Gebäudesektor zu erreichen.

Der Landesgesetzgeber hat die Möglichkeit, die Solarwärme in ein Gesetz zur Solarpflicht im Neubau und im Bestand als Ausnahmebestimmung zur PV-Pflicht einzubeziehen, wovon vorliegend mit der Regelung in § 5 Absatz 2 Gebrauch gemacht wird.

## **2. Vereinbarkeit mit Grundrechten**

Das Solargesetz Berlin stellt *im Neubaubereich* einen Eingriff in Gestalt einer Inhalts- und Schrankenbestimmung in die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Absatz 1 Satz 2 GG) dar, da durch eine derartige gesetzliche Festlegung die Baufreiheit weder vollständig noch teilweise entzogen, sondern eine generelle und abstrakte Pflicht dem Eigentümer über das „wie“ des Bauens vorgegeben wird. Bei Solarpflichten wird die Baufreiheit dahingehend berührt, über Investitionen für Energieerzeugungsanlagen sowie die Art und Weise der Gestaltung von Dächern nicht frei entscheiden zu können.

Im Zusammenhang von *Bestandsgebäuden* wird die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Absatz 1 GG durch eine PV-Pflicht bei wesentlichen Umbauten des Daches in der Verfügungs- und Gebrauchsbefugnis der Eigentümerin oder des Eigentümers (ebenfalls Inhalts- und Schrankenbestimmung) berührt, da durch die Anordnung einer nachträglichen PV-Installationspflicht die Freiheit zur Nutzung und Gestaltung der Dachflächen eingeschränkt wird.

Das Solargesetz Berlin ist verfassungsrechtlich zulässig, da es verhältnismäßig ist. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie ist gerechtfertigt, wenn er nach den allgemeinen rechtstaatlichen Grundsätzen einem legitimen öffentlichen Interesse dient, dazu geeignet ist, den mit seiner Regelung angestrebten Zweck zu erreichen bzw. zumindest zu fördern und die eingesetzten Mittel hierfür erforderlich sowie angemessen sind. Das Bundesverfassungsgericht billigt dem Gesetzgeber einen größeren Gestaltungsspielraum zu umso größer und je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist.

Der Schutz des Klimas nach Art. 20a GG und die Steigerung der regionalen Wertschöpfung stellen ein legitimes öffentliches Interesse dar (vgl. § 1). Die Nutzung des Grundeigentums wird durch die Regelung aktiv zur Erreichung der Klimaschutzziele und der Steigerung der regionalen Wertschöpfung genutzt. Eine PV-Ausstattungspflicht von Neubauten und im Bestand ist ein geeignetes Mittel zur Förderung des Klimaschutzes in Berlin, da mit der Steigerung der in Berlin installierten PV-Leistung eine Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch die Ersetzung fossiler Stromerzeugungskapazitäten verbunden ist. Die Solarpflicht ist darüber hinaus dazu geeignet, eine Steigerung der Wertschöpfung im Land Berlin zu fördern.

Das Solargesetz Berlin ist erforderlich. Der Klimaschutz und die Steigerung der regionalen Wertschöpfung können auch nicht durch ein ebenso wirksames, aber weniger belastendes Mittel erreicht werden. Die freiwillige Errichtung von PV-Anlagen ist kein ebenso effektives Mittel, da hierdurch in der Regel nur diejenigen Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv sind, die ohnehin vom Einsatz erneuerbarer Energien für den Klimaschutz überzeugt sind und den organisatorischen, technischen und finanziellen Aufwand in Kauf nehmen. Die im Prozess zum Masterplan Solarcity gewonnene Erfahrung zeigt, dass es in der Praxis vielfältige Gründe gibt, nicht zu handeln, selbst wenn eine grundsätzliche Zustimmung zur Solarenergie vorliegt. Die Solarenergie genießt bei vielen Bauvorhaben keine Priorität. Planerinnen und Planer, Architektinnen und Architekten sehen die Solarenergie oft nicht als integralen Bestandteil eines Gebäudes an. Wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer die Nutzung der Solarenergie nicht einfordern, werden Solaranlagen zu selten gebaut. Hinzu kommt ein spezifisch einzelwirtschaftliches Hemmnis, dass keine deutlich über der Kostendeckung liegende Einspeisevergütung existiert. Die einzelne Solaranlage kann in vielen Anwendungsfällen zwar wirtschaftlich betrieben werden, dies reicht als Investitionsanreiz für viele Eigentümerinnen und Eigentümer nicht aus, um tatsächlich zu investieren. Insbesondere Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Wohnungsbaugesellschaften haben oft höhere Renditeerwartungen an Projekte oder die Erwartung zusätzlicher Synergieeffekte, zum Beispiel, dass eine Dachsanierung aus Mitteln der Solaranlage querfinanziert werden kann. Die Konsequenz sind ungenutzte Dachflächen, obwohl Berlin als Stadtstaat nur begrenzt verfügbare Ressourcen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien im Strombereich zur Verfügung stehen. Insbesondere im urbanen Raum fehlen Flächen für andere erneuerbare Energieerzeugungsarten wie Windenergieanlagen oder Biogasanlagen bzw. bestehen viele Nutzungskonkurrenzen der wenigen (Frei-)Flächen (Naturschutz, Erholungsflächen, Verkehrsflächen etc.). Für den Einsatz der brennstofffreien Solarenergie stehen urbanen Räumen aber große Dachflächenpotenziale zur Verfügung. Ihre Nutzung ist daher der erforderliche „Energiewende-Beitrag“ der Städte. Berlin wird zur Überwindung von Hindernissen Standards zur Prüfung, Planung und Umsetzung von Solaranlagen für alle Eigentümerinnen und Eigentümer bei Neubauten und anlässlich konkreter Investitionen bei Bestandsbauten im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ zur Verfügung stellen.

Das Solargesetz Berlin ist auch angemessen, da es nicht außer Verhältnis zum beabsichtigten Erfolg, dem Klimaschutz und der regionalen Wertschöpfung, steht. Dazu darf es die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht unzumutbar belasten bzw. im vermögensrechtlichen Bereich nicht unzumutbar treffen. Dabei verlangt die Bestandsgarantie des Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. Um dies zu erreichen, stehen dem Gesetzgeber nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts Übergangsregelungen, Ausnahme- und Befreiungsvorschriften zur Verfügung.

Unproblematisch sind im *Neubaubereich* Eingriffe in die Baufreiheit, die wirtschaftlich sind. Maßgeblich ist, dass die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Bauvorhabens nicht an der Solarpflicht scheitern darf. Dazu ist keine wirtschaftliche Amortisationsberechnung der Investition im Einzelfall erforderlich. Angesichts der Investitionskosten von aktuell ca. 1.000-1.600 Euro pro Kilowatt installierter Leistung (abhängig von der Anlagengröße) unter



Fortgeltung des derzeitigen Rechtsrahmens und der Entwicklung der Kosten für Baugrund und Gebäudeerrichtung kann es nur in sehr speziell gelagerten Ausnahmefällen zur Aufhebung der baulichen Nutzbarkeit eines Grundstückes durch eine Solarpflicht kommen. Hier käme dann ggf. die Härtefallregelung zur Anwendung.

Die in den Einzelbestimmungen näher erörterte Systematik des Solargesetzes Berlin (§§ 3-7) ist darauf ausgerichtet, schon auf Tatbestandsebene durch Übergangs- und Ausnahmebestimmungen sowie Befreiungen keine Härten entstehen zu lassen, indem

1. die Solarpflicht erst nach einer zirka zweijährigen Übergangszeit greift und sich die Grundstückseigentümer somit darauf einstellen können (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1),
2. die Solarmindestfläche auf dem Dach prozentual begrenzt ist und somit das Ordnungsrecht nur eine Mindestpflicht vorgibt (§ 4 Absatz 1); größere solare Dachbelegungen sollen durch unterstützende Maßnahmen angeregt werden (§ 1 Absätze 3 und 4),
3. aus dem Geltungsbereich der Solarpflicht grundsätzlich ungeeignete Arten von Gebäuden ausgeschlossen werden (§ 3 Absatz 2) und
4. für rechtlich oder technisch nicht umsetzbare Fälle Ausnahmebestimmungen gelten (§ 5)
5. Erfüllungsoptionen bestehen (§ 5) und
6. Befreiungen nach § 7 möglich sind.

Die Ausnahmetatbestände und Befreiungen greifen spezifische Sondersituationen auf, um eine grundrechtsschonende Anwendung der Solarpflicht zu ermöglichen. Als Auffangnorm für besondere Härten, die durch atypische Fallkonstellationen zustande kommen können und eine besondere persönliche Betroffenheit voraussetzen, dient § 7.

Diese Systematik gilt auch im Falle der anlassbezogenen PV-Pflicht im Gebäudebestand beim Umbau des Daches (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2). Hierbei wird durch die Übergangs- und Ausnahmebestimmungen sichergestellt, dass der Umbau des Daches in vertretbarer Weise möglich bleibt. Die Besonderheiten des Gebäudebestands finden Beachtung (siehe dazu im Einzelnen die untenstehende Begründung zu § 4 Absatz 2).

### **3. Europäisches Gemeinschaftsrecht**

Das Solargesetz steht im Einklang mit dem europäischen Gemeinschaftsrecht. Eine Beeinträchtigung des europäischen Wettbewerbs durch das Solargesetz ist nicht ersichtlich. Der Binnenmarkt wird durch die Einführung der Photovoltaikpflicht nicht verfälscht. Eine Verletzung der europäischen Grundfreiheiten durch das Solargesetz droht ebenfalls nicht. Zwar wird der Schutzbereich der Niederlassungsfreiheit unter Umständen berührt, da die gesetzliche Photovoltaikpflicht auch für europäische Gesellschaften gilt. Zweifelhaft ist hierbei bereits, ob die Beeinträchtigung durch das Solargesetz hinreichend substantiiert ist, um als Eingriff qualifiziert werden zu können. Jedenfalls wäre ein derartiger Eingriff in die Niederlassungsfreiheit nach den europäischen Grundsätzen gerechtfertigt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Eingriff aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses erfolgt und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt wird. Nach der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) ist der Umweltschutz i.S.d. Art. 191 Absatz 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) als zwingender Grund des Allgemeininteresses anerkannt. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur Stromerzeugung, die durch die Regelung gefördert werden soll, dient dem Umweltschutz, da sie zur Verringerung der Emissionen von Treibhausgasen beiträgt, die zu den Hauptursachen der Klimaänderungen zählen.<sup>2</sup> Darüber hinaus geht aus Art. 194 Absatz 1 lit. c AEUV hervor, dass die Entwicklung erneuerbarer Energiequellen zu den Zielen gehört, an denen sich die Energiepolitik der Union zu orientieren hat. Auch das Erfordernis der Verhältnismäßigkeit der

---

<sup>2</sup> EuGH „Alands Vindkraft“, Urt. v. 01.07.2014, C-573/12, Rn. 78 mit Verweis auf EuGH „Preussen Elektra“, Urt. v. 13.03.2001, C-379/98, Rn. 73.

Maßnahme wird durch das Solargesetz gewährt. Die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist als legitimes Ziel anerkannt. Die Photovoltaikpflicht ist geeignet, den Ausbau von Photovoltaikanlagen substantiell und kontinuierlich voranzutreiben. Sie ist auch erforderlich, da Erfahrungen gezeigt haben, dass freiwillige Maßnahmen zur Erschließung des Solarpotenzials nicht ausreichen. Darüber hinaus ist die Photovoltaikpflicht angemessen.

b) Einzelbegründung

## **Zu Artikel 1**

### **Zu § 1 (Zweck und Ziel des Gesetzes)**

#### Zu den Absätzen 1 und 2

Die Solarpflicht bringt die Chance für wirtschaftliches Wachstum im Land Berlin und ist gleichzeitig ein wichtiger Beitrag zu einer sicheren, klimaneutralen und unabhängigen Energieversorgung unserer Stadt. Die Solarpflicht bietet dabei neue Perspektiven für Innovation und Wachstum bei gleichzeitig sinkenden Treibhausgasemissionen als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele Berlins. Der kontinuierliche Ausbau der Photovoltaik in Berlin ist sowohl Voraussetzung für eine erfolgreiche Energiewende und Klimaschutzpolitik auf dem Weg zur Klimaneutralität als auch Grundlage für Wertschöpfung und neue Arbeitsplätze in Zukunftsbranchen sowie im Handwerk.

Im Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) ist festgeschrieben, bis 2020 mindestens 40 Prozent CO<sub>2</sub> im Vergleich zu 1990 einzusparen, im Jahr 2030 sind es 60 Prozent und 2050 mindestens 85 Prozent (§ 3 Absatz 1 EWG Bln). Im Berliner Energie- und Klimaprogramm 2030 (BEK 2030) wurde im Jahr 2018 auf dieser Grundlage das Ziel gesetzt, Berlin bis 2050 klimaneutral zu machen, was bedeutet, dass von Berlin spätestens ab dann keine negativen Auswirkungen auf das Klima mehr ausgehen. Für die Umsetzung des Ziels einer „klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung mit Strom und Wärme [...], die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht“ (§ 15 Absatz 1 EWG) ist die Nutzung der solaren Strahlungsenergie sowohl aus städtischen als auch aus gesamtstaatlichen Gründen notwendig.

Als eine Umsetzungsmaßnahme zur Zielerreichung sieht das BEK 2030 einen Masterplan Solarcity vor. Danach ist die Leitlinie, „möglichst schnell ein Viertel der Berliner Stromversorgung durch Solarenergie zu decken“ (BEK 2030, S. 55 f.). Der am 10. März 2020 vom Berliner Senat beschlossene Masterplan Solarcity nimmt dieses Ziel auf und bekräftigt, dass es für eine treibhausgasneutrale Energieversorgung der Nutzung der solaren Strahlungsenergie in Städten bedarf (S. 29 ff.). Berlin strebt langfristig an, sicherzustellen, dass alle geeigneten Dachflächen von Neubauten und bei Bestandsbauten im Falle von Dachumbauten möglichst in Kombination mit Gründächern und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schutzes von Bäumen im Stadtgebiet zur Stromerzeugung durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet oder zur Verfügung gestellt werden.

Die Regelung führt zu einem langsamen und stetigen Anstieg der Erzeugungsmengen von Solarstrom in Berlin und wirkt sich damit direkt auf die durch dieses Gesetz erfassten Emissionen nach der Verbrauchstatistik aus.

Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE hat ermittelt, dass im Jahr 2025 durch die PV-Pflicht rund 37.000 t CO<sub>2</sub> eingespart werden könnten. Durch die Einführung des Solargesetzes und den dadurch ausgelösten Zubau der Photovoltaik wird ein Pfad der kontinuierlichen Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Land Berlin beschritten.

Die Nutzung der Photovoltaik wirkt sich strukturell positiv auf die Steigerung der regionalen Wertschöpfung aus.<sup>3</sup> Im Land Berlin trägt die Photovoltaik unter den erneuerbaren Energien den mit Abstand größten Anteil zur Steigerung der Wertschöpfung bei.<sup>4</sup> Die Erfüllung des Ziels nach § 1 Absatz 2 für einen Solarstromanteil von 25% am Strombedarf des Landes bis 2050 führt zu einer kontinuierlichen und deutlichen Steigerung des Zubaus an Photovoltaikanlagen von bislang 2,5 bis 13,6 Megawattpeak (MWp) pro Jahr (vor 2018) auf im Durchschnitt 134 MWp pro Jahr (2018-2050) (Masterplan Solarcity, S. 27). Dies bedeutet rund eine Verhundertfachung des jährlichen PV-Zubaus. Hierdurch wird der Anteil der in Berlin selbst produzierten Energie erhöht, was die Einfuhr von Energie und damit verbundene finanzielle Aufwendungen für den Import verringert. Zugleich weitet sich der Tätigkeitsbereich zahlreicher Branchen aus, woran erfahrungsgemäß auch und gerade im Land Berlin ansässige Unternehmen teilhaben werden, z.B. im Installationsgewerbe, bei klein- und mittelständischen Technologieherstellern und im Bereich der Dienstleistung, u.a. beim Vertrieb von Solarstrom. Die ursprünglich für die Einfuhr fossiler Energie nach Berlin aufgewendeten Finanzmittel werden vor Ort zur Herstellung, Installation und zum Betrieb von PV-Anlagen eingesetzt.

Zu den Absätzen 3 und 4:

Das Gesetz verfolgt das Ziel, die Solarwende und die Umsetzung des Masterplans Solarcity<sup>5</sup> in der Verwaltung zu verankern und darüber mit der Bürgerschaft in Dialog zu treten. Dies wird durch einen Verbund aus Instrumenten vom Ordnungsrecht bis zur Beratung über die Nutzung der Photovoltaik und über die Verwendung von Förderprogrammen erreicht.

Über die Solarpflicht hinaus sollen weitere Solarpotenziale erschlossen werden. Mit dem Solargesetz wird lediglich ein Mindestmaß vorgegeben, um den Grundrechtseingriff gering zu halten. Darüber hinaus wird die für Energie zuständige Senatsverwaltung durch Beratung, Kommunikation und weitere Maßnahmen die Solarwende in Berlin voranbringen. 27 geeignete Maßnahmen sind im Masterplan Solarcity zusammengefasst, der auf dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm fußt. Die Umsetzung des Masterplans Solarcity wurde im März 2020 vom Senat von Berlin beschlossen. Auch die Gebäudeeigentümerinnen und Eigentümer, die zukünftig eine Solaranlage errichten müssen, profitieren von diesen Maßnahmen. Hierbei bieten vor allem folgende Instrumente eine konkrete Unterstützung:

Maßnahme	Umsetzungsstand
1.1 Solarberatung für alle Zielgruppen	SolarZentrum Berlin <sup>6</sup> seit Mai 2019 u.a. <ul style="list-style-type: none"><li>• Beratung, auch vor Ort</li><li>• Informationsveranstaltungen</li><li>• Leitfaden Mieterstrom (seit Mai 2020)</li><li>• Solarleitfaden (wird noch erstellt)</li></ul>
1.3 Webportal Solarwende Berlin und weitere digitale Werkzeuge	Webportal Solarwende Berlin <sup>7</sup> seit Mai 2019 u.a. <ul style="list-style-type: none"><li>• zielgruppenspezifische Information</li><li>• Innovationsradar</li></ul>

<sup>3</sup> Vgl. GWS/DIW/DLR/Prognos/ZSW (Hrsg.), Beschäftigung durch erneuerbare Energien in Deutschland: Ausbau und Betrieb heute und morgen, Berlin 2015, Internet: [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/beschaeftigung-durch-erneuerbare-energien-in-deutschland.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/beschaeftigung-durch-erneuerbare-energien-in-deutschland.pdf?__blob=publicationFile&v=6)

<sup>4</sup> IÖW (Hrsg.), Wertschöpfung durch Erneuerbare Energien – Ermittlung der Effekte auf Länder- und Bundesebene, Schriftenreihe des IÖW 210/15, Berlin 2015, S. 138 ff., 144, Internet: [https://www.ioew.de/fileadmin/user\\_upload/BILDER\\_und\\_Downloaddateien/Publikationen/Schriftenreihen/IOEW\\_SR\\_210\\_Wertschöpfung\\_durch\\_erneuerbare\\_Energien\\_auf\\_Landes-\\_und\\_Bundesebene.pdf](https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/Schriftenreihen/IOEW_SR_210_Wertschöpfung_durch_erneuerbare_Energien_auf_Landes-_und_Bundesebene.pdf)

<sup>5</sup> <https://www.berlin.de/sen/energie/energie/erneuerbare-energien/masterplan-solarcity/>

<sup>6</sup> <https://www.solarwende-berlin.de/solarzentrumberlin/das-solarzentrum-berlin>

<sup>7</sup> <https://www.solarwende-berlin.de/startseite>

Maßnahme	Umsetzungsstand
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Energieatlas Berlin<sup>8</sup></li><li>• Darstellung des theoretischen Solarpotenzials Solartool</li><li>• (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, voraussichtlich ab 1. Quartal 2021)</li></ul>
3.2 Ergänzende Solar-Förderprogramme in Berlin	Förderprogramm EnergiespeicherPLUS <sup>9</sup> Förderprogramm GründachPLUS <sup>10</sup> Förderprogramm Wirtschaftsnaher Elektromobilität <sup>11</sup> Evtl. weitere Förderprogramme Novelle des EEG bleibt abzuwarten, insbesondere zur Förderung von Mieterstrom
4.1 Solardachbörse	seit September 2020 auf Solarwende.de nutzbar

Darüber hinaus wird derzeit ergänzend zu den Förderungen auf Bundesebene von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ein Förderprogramm zur energetischen Gebäudesanierung erarbeitet. Hierin soll nach derzeitigem Stand eine Regelung vorgesehen werden, nach der ein sog. „Solar-Readiness-Bonus“ für die Vorbereitung der Installation einer PV- oder Solarthermieanlage bei der Dämmung von Flach- und Steildächern gewährt werden soll.

Im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ werden praktische Hinweise zur Auslegung des Gesetzes gegeben.

## Zu § 2 (Begriffsbestimmungen)

In den Begriffsbestimmungen werden die im Gesetz verwendeten Begriffe definiert, um ein einheitliches Verständnis zu gewährleisten.

### Zu Nummer 1 Bruttodachfläche:

Der Begriff „Bruttodachfläche“ muss definiert werden, da sie als Bezugsgröße in § 4 Absatz 1 genannt ist und davon ausgehend die Nettonutzfläche berechnet wird, auf der Solarmodule zu installieren sind. Die Berechnung erfolgt je nach Dachform anhand der Maße des Daches, die sich bei mehreren Teildachflächen aus der Summe aller Teildachflächen ergeben. Das Außenmaß der Bruttodachfläche schließt einen möglichen Dachüberstand ein, allerdings ohne die abschließende Dachrinne. Dadurch ist nicht die Grundfläche des Gebäudes für die Berechnung der Dachfläche maßgeblich, sondern die Dachfläche selbst. So kann bei einer starken Neigung eines Daches und einem Dachüberstand die Bruttodachfläche die Grundfläche des Gebäudes deutlich übersteigen. In den Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ werden Praxisbeispiele für die Berechnung der in Berlin üblichen Dacharten – mindestens Flachdach, Satteldach, Walmdach, Nurdach, Pultdach – aufgenommen.

### Zu Nummer 2 Eigentümerinnen und Eigentümer:

Durch die Begriffsbestimmung werden „Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden“ in Abgrenzung zum Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) in der jeweils geltenden Fassung definiert. Das EWG Bln bestimmt abhängig von der jeweiligen Einzelvorschrift, was unter öffentlichen Gebäuden zu verstehen ist. Das EWG Bln legt auch fest, welche Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zur Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtet sind. Die übrigen, danach nicht adressierten Eigentümerinnen und Eigentümer werden vom Solargesetz Berlin erfasst.

<sup>8</sup> <https://energieatlas.berlin.de/>

<sup>9</sup> <https://www.energiespeicherplus.de/>

<sup>10</sup> <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/gruendachplus.html>

<sup>11</sup> <https://www.welmo.de/ueber-uns/>

Zu Nummer 3 Gebäude:

Gebäude werden analog der Definitionen in § 3 Nummer 23 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (derzeit EEG 2017) und § 2 Absatz 2 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) bestimmt, damit der Begriff einheitlich angewendet wird.

Zu Nummer 4 Nettodachfläche:

Der Begriff „Nettodachfläche“ muss definiert werden, da sie als Bezugsgröße in § 4 Absatz 2 für die Berechnung der mit PV-Modulen zu belegenden Dachfläche von Bestandsgebäuden genannt ist. Die Berechnung erfolgt anhand einer Subtraktionsmethode. Maßgeblich ist die Bruttodachfläche nach § 2 Nummer 1 abzüglich der Flächenanteile des Daches, die einer Nutzung für eine PV-Anlage entgegenstehen. In den Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ werden Praxisbeispiele für die Berechnung der üblichen Dacharten – mindestens Flachdach, Satteldach, Walmdach, Nurdach, Pulldach – aufgenommen.

Zu Nummer 5 Norden:

Der z.B. in § 5 Absatz 1 Nummer 3 a) und b) verwendete Begriff wird weit ausgelegt, was durch die Definition festgelegt wird.

Zu Nummer 6 Sachkundige:

Sachkundige sind Personen, die den notwendigen Sachverstand haben, Nachweise, die nach § 6 und § 7 zu erbringen sind, zu erstellen. Bei einer entsprechenden Ausbildung entweder an einer Hochschule oder als Handwerkerin oder Handwerker kann davon ausgegangen werden, dass der Sachverstand vorhanden ist. Im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ wird eine nicht abschließende, regelmäßig zu erneuernde Liste mit Sachkundigen geführt, die die Voraussetzungen für die Erbringung der Nachweise erfüllen.

Zu Nummer 7 wesentliche Umbauten des Daches:

Da die Solarpflicht nach § 3 Absatz 1 Nummer 2 zu erfüllen ist, wenn wesentliche Umbauten des Daches erfolgen, muss dieser Begriff definiert werden. Den Eigentümerinnen und Eigentümern muss klar sein, ob sie die Solarpflicht erfüllen müssen. Wesentliche Umbauten des Daches umfassen den Dachausbau, die Dachaufstockung und die grundständige Dachsanierung, jedoch nicht die Dachinstandhaltung. Indem die Dachinstandhaltung nicht einbezogen wird, wird gewährleistet, dass eine Solarpflicht nicht vorgenommen werden muss, wenn wesentliche Teile der Dacheindeckung z.B. nach einem Sturmschaden erneuert werden müssen.

Eine grundständige Dachsanierung liegt insbesondere dann vor, wenn die wasserführende Schicht weit überwiegend erneuert wird.

Der Bezug auf die „wasserführende Schicht“ stellt sicher, dass die Solarpflicht nur dann greift, wenn die äußere Schicht des Daches erneuert wird.

Detailliertere Ausführungen zum Auslösetatbestand im Gebäudebestand werden im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ dargestellt.

**Zu § 3 (Geltungsbereich)**

Berlin erkennt das erhebliche Potenzial auf den Dächern in der Stadt und geht mit diesem Gesetz wichtige Schritte zur Nutzung möglichst vieler Dachflächen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie. Der „Energieatlas Berlin“<sup>12</sup> bietet als Dachflächenkataster schon heute eine Datenbasis an, in dem Dachflächen der Berliner Stadtfläche aufgenommen und nach Solareignung eingestuft sind.

---

<sup>12</sup> <https://energieatlas.berlin.de/>

Zudem verfügen *Eigentümerinnen und Eigentümer* nicht-öffentlicher Gebäude über alle Rechte und Pflichten nach dem Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz, EnWG), insbesondere über einen Stromnetzanschluss und Wahlfreiheit bezüglich ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet werden, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren oder ob sie den Strom in das öffentliche Netz einspeisen. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (derzeit EEG 2017). Ziel des Solargesetz Berlin ist ein Beitrag der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie für die öffentliche Elektrizitätsversorgung, der deutlich über die Eigenversorgung hinausgeht. Über die Mindestpflicht hinausgehende Beiträge sind freiwillig und nicht verpflichtend. Aufgrund der Mindestgröße der pflichtigen Solarmodulfläche ist es von Vorteil, den über die Eigenversorgung erzeugten Solarstrom in das öffentliche Netz einzuspeisen. Nach Abschaffung des 52-Gigawatt-Deckels im Jahr 2020 (§ 49 Absatz 5 und 6 EEG 2017 in der alten Fassung vom 21. Dezember 2018) ist die Netzeinspeisung auch in Zukunft zu wirtschaftlich vertretbaren Randbedingungen möglich.

Die Installation einer Photovoltaikanlage stellt eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nummer 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Grundsätzlich können damit die Installationskosten gemäß § 559 Absatz 1, 3a BGB unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben aus dem Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) auf die Miete umgelegt werden. Voraussetzung für eine Umlage der Installationskosten auf die Miete ist dabei jedoch, dass durch den Betrieb der Photovoltaikanlage in Bezug auf die Mietsache Endenergie nach Maßgabe des § 555b Nummer 1 BGB eingespart wird. Das bedeutet, dass es zu einer Verringerung der an der Gebäudeschnittstelle zu übergebenden bzw. zu bezahlenden Endenergie kommen muss. Kommt der Strom aus der Photovoltaikanlage in dem Mietshaus zum Einsatz, muss regelmäßig weniger Endenergie an der Gebäudehülle übergeben werden. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der erzeugte Strom (anteilig) als sogenannter „Allgemeinstrom“ im gemeinsam genutzten Personen- und Lastenaufzug, Treppenhaus, Flur oder im gemeinschaftlichen Waschkeller zum Einsatz kommt. Kommt der Strom aus der Photovoltaikanlage den Mieterinnen und Mietern nicht zugute, können die Installationskosten nicht umgelegt werden. An dem erforderlichen Bezug zur Mietsache fehlt es insbesondere, wenn der Strom vollständig in das allgemeine Netz eingespeist wird.<sup>13</sup> Gleichermaßen kommt eine Umlage der Installationskosten auch bei Mieterstrommodellen nicht in Betracht, da sich diese allein aus dem Mieterstromzuschlag nach dem EEG sowie den Erlösen durch den Verkauf des erzeugten Stroms an die Mieterinnen und Mieter und die Überschusseinspeisung ins Netz finanzieren.

Hinsichtlich der Höhe der zulässigen Umlage der Installationskosten sind die im MietenWoG Bln geregelten Preisobergrenzen als öffentlich-rechtliche Verbote zu beachten. Eine Modernisierung i.S.d. § 7 Absatz 1 MietenWoG Bln führt dazu, dass die Mietobergrenzen nach §§ 3 und 6 MietenWoG Bln um maximal einen Euro pro Quadratmeter erhöht werden darf.

---

<sup>13</sup> BT-Drs. 17/10485, S. 20.

Bezüglich der Aufwendungen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage gilt ebenfalls die Rechtslage nach dem BGB. Diese sind demnach nur dann von den Mieterinnen und Mietern zu tragen, wenn es sich um Betriebskosten i.S.d. § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB i.V.m. der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) handelt und sich eine entsprechende Regelung im Mietvertrag befindet. Regelmäßig wird eine konkrete Bezeichnung der anfallenden Betriebskosten im Mietvertrag und damit eine Anpassung des Mietvertrags erforderlich sein, damit diese von den Mieterinnen und Mietern zu tragen sind. Keine Betriebskosten sind nach § 1 Absatz 2 BetrKV die Verwaltungs- sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Mangelbedingte Reparaturkosten sind somit nicht von Mieterinnen und Mietern zu tragen. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Beträge für Wartungs- und Prüfarbeiten, wie die Kontrolle der Betriebssicherheit und Pflege und Reinigung der Photovoltaikanlage. Voraussetzung hierbei ist jedoch ebenfalls, dass ein Bezug zur Mietsache vorliegt und die Mieterinnen und Mieter den Strom aus der Photovoltaikanlage zumindest mitbenutzen. Eine Umlage der Aufwendungen für den Betrieb ist bei Mieterstrommodellen, die sich wie oben dargestellt finanzieren müssen sowie bei einer vollständigen Einspeisung des erzeugten Stroms ins allgemeine Stromnetz nicht zulässig. Auch darf mit den Betriebskosten kein Gewinn erzielt werden.

#### Zu Absatz 1

Adressat der Regelung sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer nicht-öffentlicher Gebäude und nicht die, auch in der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) begrifflich verankerten, Bauherren. Es ist unpassend, in den Konstellationen, in denen die Bauherreneigenschaft und Eigentümerstellung auseinanderfallen, die Photovoltaikpflicht einer Nichteigentümerin oder einem Nichteigentümer aufzuerlegen. Eigentümerinnen und Eigentümer haben vielmehr zur Erfüllung ihrer Pflicht auf die Bauherren einzuwirken („müssen sicherstellen, dass“). Die Pflicht kann auch durch Dritte erfüllt werden.

Die Solarpflicht wird nur für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht-öffentlicher Gebäude vorgesehen, da im EWG Bln eine Regelung zur Nutzung von Solarenergie für Eigentümerinnen und Eigentümer öffentlicher Gebäude geregelt ist.

Solarstrom ist inzwischen die kostengünstigste Art der Stromerzeugung. Die Technologieentwicklungen haben zu starken Kostensenkungen geführt, so dass die Photovoltaik schon im Jahr 2018 unter allen Kraftwerkstypen im Mittel die kostengünstigste Technologie in Deutschland ist.<sup>14</sup>

In der Studie „Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland“ vom Juni 2020<sup>15</sup> kommt das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (Fraunhofer ISE) zu dem Ergebnis, dass neue Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) eine Rendite bringen können und zwar sowohl durch die Einspeisung von Strom als auch durch Eigenversorgung. Dies liegt vor allem daran, dass die Preise für PV-Module stark gesunken sind. Die Photovoltaik kann in allen Anwendungen bei Wohngebäuden und im Gewerbe für Bestand und Neubau grundsätzlich wirtschaftlich eingesetzt werden (vgl. Masterplan Solarcity, S. 67 ff., 139 ff.).

Der Kostenvorteil der Photovoltaik wird wegen gesetzlicher Regulierungen und der bislang nicht konsistent auf die erneuerbaren Energien ausgerichteten Energiemarktordnung zwar

---

<sup>14</sup> Fraunhofer ISE, Stromgestehungskosten erneuerbare Energien, Freiburg 2018:

[https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018\\_ISE\\_Studie\\_Stromgestehungskosten\\_Erneuerbare\\_Energien.pdf](https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018_ISE_Studie_Stromgestehungskosten_Erneuerbare_Energien.pdf)

<sup>15</sup> Fraunhofer ISE, Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Juni 2020:

<https://www.ise.fraunhofer.de/de/veroeffentlichungen/studien/aktuelle-fakten-zur-photovoltaik-in-deutschland.html>

nicht in Gänze für Betreiberinnen und Betreiber sowie Verbraucherinnen und Verbraucher wirksam. Aufgrund der hohen Gleichzeitigkeit der wetterabhängigen Technologien (insbes. Wind an Land und PV) und der hohen notwendigen Ausbaumengen und damit zusammenhängenden niedrigen Strompreiseffekten an der Börse wird neben dem Strommarkt auch langfristig ein Finanzierungs- bzw. Kapazitätsinstrument wie das EEG benötigt, um die Ausbaumengen sicher erreichen zu können und die Finanzierungskosten niedrig zu halten. Nur bei niedrigen Finanzierungskosten können die Gesamtkosten des EE-Ausbaus gering gehalten werden.

Das EEG gleicht regulatorische Wettbewerbsnachteile der Photovoltaik aus. Wegen des Ziels des kosteneffizienten Ausbaus erneuerbarer Energien nach § 1 Absatz 2 Satz 2 EEG 2017 und des EU-beihilferechtlichen Verbots der Überförderung fällt die gesetzliche Vergütung nach dem EEG 2017 so aus, dass jedenfalls ein kostendeckender, sich wirtschaftlich amortisierender Betrieb von PV-Anlagen nach allen Nutzungsarten dieses Gesetzes einschließlich der Volleinspeisung des Solarstroms möglich ist (Masterplan Solarcity, S. 67 ff.). Die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen ist bei den Investitionssicherheit bietenden gesetzlichen Festvergütungen nach dem EEG 2017 nicht zu verwechseln mit einer in jedem Fall signifikanten Rendite auf das eingesetzte Kapital. Bei bestimmten Fallkonstellationen des Einsatzes der Photovoltaik kann auch eine Rendite erzielt werden, wie im EEG-Erfahrungsbericht zum Bereich Solare Strahlungsenergie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie<sup>16</sup> ausgeführt. Dies ist allerdings nach den vom deutschen Gesetzgeber beachteten Regularien des Beihilferechts nicht das Ziel. Es geht vielmehr um die Wirtschaftlichkeit der Investition im Sinne einer Kostendeckung während eines angemessenen Zeitraums innerhalb der Nutzungsdauer sowie um eine gewisse Ertragsmöglichkeit. Dieser wirtschaftliche Horizont reicht vielen Investoren aus einzelwirtschaftlichen Gründen nicht aus, da sie ihr Kapital nur in Projekte investieren wollen, in denen sie es in signifikanter Weise vermehren können. Hier greift bei einer Solarpflicht die Gemeinwohlbindung des Eigentums. Die Erfüllung bedeutender Gemeinwohlbelange wie die Nutzung erneuerbarer Energien zum öffentlichen Zweck des Klimaschutzes müssen keine signifikanten Renditen bringen. Es gibt auch keinen Zwang, Gemeinwohlbelange nur in wirtschaftlich amortisierbarer Weise zu erfüllen. Insofern erfüllt die Verpflichtung zur Solarenergienutzung mehr als das verfassungsrechtlich Gebotene, wonach eine Solarpflicht die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Eigentums nur nicht unmöglich machen darf. Denn der wirtschaftliche Betrieb einer PV-Anlage ist in allen Nutzungsarten möglich und zwar in einem engen Verständnis von Wirtschaftlichkeit (ohne Internalisierung der Umweltkosten bei konventionellen Energieträgern), in dem die Kosten während eines angemessenen Zeitraums innerhalb der Nutzungsdauer gedeckt werden können.

Aus verfassungsrechtlichen Gründen der Schonung des Grundrechts auf Eigentumsfreiheit ist zwischen Neubau und Gebäudebestand zu differenzieren. Im Neubau kann die Planung des Bauvorhabens von Beginn an baulich und technisch auf die Nutzung der Solarenergie hin ausgerichtet werden. Deshalb haben es die Eigentümerinnen und Eigentümer bei Neubauten stärker selbst in der Hand, die Solarenergie wirtschaftlich zu nutzen. Dieser Gestaltungsspielraum ist im Gebäudebestand wegen teilweise nicht mehr beeinflussbarer baulicher und technischer Vorprägung geringer. Und die Investitionskosten für die PV-Anlage können im Verhältnis zu einer isolierten Erneuerung der Dachhaut einen erheblichen Anteil der gesamten Investitionskosten ausmachen. Im Neubaubereich fällt dieser Anteil weit hinter die Investitionskosten des Bauvorhabens (ohne PV) zurück.

---

<sup>16</sup> Zentrum für Sonnenenergie und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg und Bosch & Partner im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, Abschlussbericht Vorbereitung und Begleitung bei der Erstellung eines Erfahrungsberichts gemäß § 97 Erneuerbare-Energien-Gesetz, Teilvorhaben II c: Solare Strahlungsenergie“, S. 40 – 50, [https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/bmwi\\_de/zsv-boschundpartner-vorbereitung-begleitung-eeg.html](https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/bmwi_de/zsv-boschundpartner-vorbereitung-begleitung-eeg.html)



Die Pflicht gilt nicht für Gebäude mit einer Nutzfläche unter 50 Quadratmeter, weil eine Nutzung der Solarenergie dann in der Regel wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die Nutzungsfläche ist bei Zweifelsfragen nach DIN 277 -1, Ausgabe 2016-01 zu berechnen.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen nicht nur die Installation der PV-Anlage sicherstellen, sondern auch dafür Sorge tragen, dass die Anlage betrieben wird. Sie sind daher im Fall einer Beschädigung der Anlage dazu verpflichtet, diese ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) zu reparieren bzw. reparieren zu lassen.

Es gibt Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die der Installation einer PV-Anlage gegenüber offen sind, aber aus ökonomischen und anderen Gründen oder auch mangels finanzieller und personeller Möglichkeiten eine PV-Anlage nicht selbst installieren und betreiben wollen oder können. Mit der Solardachbörse sollen Dachflächen dieser Eigentümerinnen und Eigentümer für Investorinnen und Investoren sowie Projektiererrinnen und Projektierer zugänglich gemacht werden. Damit wird ein sonst brachliegender Teil des Solarpotenzials erschlossen und die Zahl der PV-Anlageninstallationen erhöht. Die Solardachbörse wird vom SolarZentrum Berlin koordiniert und ist auf der Website solarwende-berlin.de integriert (<https://www.solarwende-berlin.de/solardachboerse>).

#### Zu Absatz 1 Nummer 1

Nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 gilt für alle Neubauten im Land Berlin ab dem 01.01.2023 eine Installationspflicht für PV-Anlagen.

Nach Absatz 1 Satz 2 gilt die Installationspflicht für PV-Anlagen bei Neubauten ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Fertigstellung bestimmt sich nach den allgemeinen Regeln des Bauordnungsrechts.

Nach Absatz 1 Satz 3 gilt die Pflicht zur Inbetriebnahme der PV-Anlage bei Neubauten ab Beginn der Nutzung des Gebäudes entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck des Gebäudes.

#### Zu Absatz 1 Nummer 2

Die Pflicht gilt nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ab dem 01.01.2023 auch, wenn wesentliche Umbauten am Dach erfolgen. Langfristig sollen alle geeigneten Dachflächen im Land Berlin zur Stromerzeugung mit PV-Anlagen genutzt werden, da ansonsten das Ziel, 25 Prozent der Stromversorgung aus Solarenergie zu decken, nicht erreicht werden kann. Daher müssen auch die Dächer von Bestandsbauten für den Solarausbau genutzt werden. Um den Grundrechtseingriff gering zu halten, greift die Pflicht jedoch nur, wenn das Dach in einem wesentlichen Umfang umgebaut wird. Der Aufwand für die Errichtung der PV-Anlage wird in diesen Fällen als vertretbar angesehen, weil z.B. Beispiel Baustelleneinrichtungen wie Gerüste genutzt werden können. Zudem kann die PV-Anlage in die Planung einbezogen werden.

Nach Absatz 1 Satz 2 und 3 gilt die Pflicht zur Installation und Inbetriebnahme für PV-Anlagen im Gebäudebestand ab Fertigstellung des wesentlichen Umbaus des Daches. Nur wenn die Nutzung des Gebäudes entsprechend dem Nutzungszweck während der Baumaßnahme unterbrochen war, gilt die Pflicht zur Inbetriebnahme erst ab Nutzung des Gebäudes entsprechend des Nutzungszwecks.

#### Zu Absatz 2

Die Solarpflicht gilt nicht für unterirdische baulichen Anlagen, Unterglasanlagen und Kulturbauten für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen, Traglufthallen und fliegende Bauten, da auf diesen Gebäuden eine PV-Anlage technisch ausgeschlossen, technisch zu aufwändig oder kontraproduktiv ist oder nicht installiert oder nicht wirtschaftlich

betrieben werden kann. Bei fliegenden Bauten wechselt die Lage der Bauten häufig, weshalb die Anlage wiederholt angeschlossen werden müsste, was zu aufwändig ist.

Eine weitere Abweichung vom Gebäudebegriff nach § 2 Nummer 3 des Gesetzes sieht Nummer 4 vor. Danach soll die Solarpflicht auf einem Grundstück nur einmal einschlägig sein, wenn auch Garagen und Nebenanlagen gebaut werden. Es erscheint unverhältnismäßig, die Solarpflicht auch auf Garagen oder Nebenanlagen errichten zu müssen, wenn bereits das Hauptgebäude die Solarpflicht erfüllt.

#### Zu Absatz 3

Sollte sich nach Inkrafttreten dieses Gesetzes herausstellen, dass weitere Ausnahmen vom Geltungsbereich erforderlich sind, kann der Senat von Berlin diese Ausnahmen in einer Rechtsverordnung regeln. Dadurch ist gewährleistet, dass schnell eine praxisnahe Lösung gefunden werden kann. Der Grundrechtseingriff kann durch neue Ausnahmen vom Geltungsbereich weiter minimiert werden, wenn die Praxis dies erfordert.

#### **Zu § 4 (Mindestgröße der Photovoltaikanlagen)**

Aus Klimaschutzsicht ist eine maximal mögliche Belegung der Dächer anzustreben (§ 1 Absatz 3 Satz 3). Allerdings bestehen auch andere Interessen an der Nutzung von Dächern und die Wirtschaftlichkeit der Anlagen kann im Einzelfall gegen eine Vollbelegung sprechen. Contractingunternehmen, die Mieterstrom anbieten, werden dagegen ein Interesse daran haben, die Dächer möglichst gut auszunutzen.

Anders als nach den Anrechnungsmöglichkeiten für Solarstrom im GEG, das auf eine kleinteilige Auslegung der Solarstromanlagen zur Eigenversorgung und zur optimierten Energiebedarfsdeckung im Gebäude abzielt, hat das Solargesetz Berlin die Zielrichtung, den Anteil des aus erneuerbaren Energieträgern erzeugten Stroms an der Energieversorgung im Land Berlin allgemein zu steigern. Deshalb geht es beim Solargesetz Berlin um die möglichst weitgehende Ausnutzung der größten erneuerbaren Energieressource im urbanen Raum, den Dachflächen. Die nach dem Solargesetz Berlin festgelegten Mindestflächen für die Belegung mit PV-Anlagen gehen daher in der Regel über die anrechenbaren Flächen nach GEG hinaus. Die Größenbegrenzungen nach § 4 sind zum Zweck der Grundrechtsschonung vorgesehen, damit die Baufreiheit so ausgeübt werden kann, dass gewöhnliche Dachnutzungen möglich sind. Das Solargesetz Berlin setzt im Zusammenspiel der ordnungsrechtlichen mit den unterstützenden Instrumenten nach § 1 Absätze 3 und 4 darauf, möglichst viel Solarfläche für die Stromversorgung der Allgemeinheit im Land zu schaffen. Das Recht der Eigentümerinnen und Eigentümer, einen Teil von diesem Strom zur Gebäudeenergieversorgung zu verwenden und nach dem GEG auf die Energiebilanz des Gebäudes anrechnen zu lassen, wird dabei gewährleistet. Der darüberhinausgehende Teil der Solarstromerzeugung wird für die Versorgung der Allgemeinheit genutzt.

Um einen Klimaeffekt durch einen zuverlässigen zusätzlichen Beitrag der Solarenergie zur Energieversorgung zu erzielen, werden Mindestgrößen vorgegeben. Größenbegrenzungen der Solarmodulfläche nach dem § 4 richten sich nach technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Einschränkungen, die auf die Möglichkeiten der Nutzung der Solarenergie wirken. Diese Größenvorgaben dienen damit der proportionalen Zweckverfolgung im Sinne eines Ausgleichs der Interessen zwischen den Grundrechtsgewährleistungen der Eigentumsfreiheit auf der einen und dem Klimaschutz sowie der Wertschöpfung auf der anderen Seite.

Das Land Berlin legt in Bebauungsplänen einen Flächenanteil für Gründächer fest, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Eine Kombination von Solaranlagen mit Gründächern ist gewünscht. Deshalb sind die Mindestgrößen der PV-Anlagen so dimensioniert, dass eine Kombination mit Gründächern möglich ist. Dabei muss der Reihenabstand zwischen den

Solarmodulen größer gewählt werden, damit die Pflanzen genügend Licht bekommen und die Grünfläche gepflegt werden kann.

Die tatsächliche Größe der PV-Anlage wird in den meisten Fällen entsprechend der Wirtschaftlichkeit der Anlage oder nach gestalterischen Gesichtspunkten gewählt werden.

Die Dachfläche (Bruttodachfläche im Neubau und Nettodachfläche im Bestand) als Grundlage für die Ermittlung der Mindestgröße der Fläche, auf der die PV-Anlage errichtet werden muss, ist sinnvoll, weil die Fläche einfach zu berechnen ist und weil die Dachfläche auch für Gründächer in Bebauungsplänen genutzt wird, wodurch eine Kombination von Gründächern und PV-Anlagen auch in der Berechnung erreicht werden kann. Wäre als Bezugsgröße die Gebäudefläche (wie nun nach § 36 Satz 2 GEG die Gebäudenutzfläche geteilt durch die Geschosse) gewählt worden, bestünde insbesondere im Gebäudebestand das Problem, dass eine Korrelation mit der Dachfläche an der Wirklichkeit vorbeigeht. Es gibt Geschosswohnungsbauten mit großer Gebäudenutzfläche und sehr kleinem bestehenden Dach einschließlich Dachfenstern und Dachaufbauten.

Da im Solargesetz Berlin (anders als im GEG) nicht vorrangig die Eigenversorgung im Mittelpunkt steht, wird zusätzlich entweder von Solarstrom zur Zwischenspeicherung oder für zusätzliche Nutzungen wie Elektromobilität, für eine Überschuss- oder Volleinspeisung ins öffentliche Stromnetz ausgegangen. Alle Optionen sollen möglich sein, eine Optimierung auf alleinige Eigenversorgung erfolgt nicht.

Bei der Festlegung des Flächenanteils, den die PV-Anlagen erfüllen müssen, wurde berücksichtigt, dass:

- dieser grundrechtsschonend (verhältnismäßig) ausgestaltet sein muss,
- Solaranlagen im Neubau einfacher zu installieren sind als im Bestand, u. a. weil die Solaranlage beim Neubau bereits in der Planung berücksichtigt werden kann und bei Bestandsbauten die statischen Voraussetzungen zu berücksichtigen sind,
- der erzeugte Strom unterschiedlich genutzt werden kann (Eigenversorgung mit Überschusseinspeisung, Eigenversorgung mit Speicher und Überschusseinspeisung, Direktversorgung mit Mieterstrom, ausschließlich Netzeinspeisung, Betrieb durch Dritte)
- eine Kombination mit einer extensiv genutzten Gründachfläche möglich sein muss,
- die Dimensionierung von der Art des Daches (z.B. Satteldach, Flachdach) abhängig ist,
- unterschiedliche Arten der Montage möglich sein müssen und
- unterschiedliche Modularten, deren Wirkungsgrad und Preis unterschiedlich sind, verwendet werden können.

Die Dimensionierung von PV-Anlagen muss für jeden Einzelfall berechnet werden. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe plant ein sogenanntes „Solartool“, mit dem diese Berechnung am konkreten Objekt als Unterstützungsmaßnahme im Sinne des § 1 Absatz 4 möglich sein wird. Das Solartool soll vor Inkrafttreten der Solarpflicht zur Verfügung stehen.

Für die Planung von PV-Anlagen müssen folgende Größen bekannt sein:

- Globalstrahlung (2019, Berlin 1.150 kWh/m<sup>2</sup>)<sup>17</sup>
- Nettodachfläche (Bruttodachfläche abzüglich von Teilen, die in ungünstige Himmelsrichtungen ausgerichtet sind, Dachneigung, Beschattung, für andere Dachnutzungen, z. B. Dachfenster etc.)
- benötigte Quadratmeter pro Leistung<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> [https://www.dwd.de/DE/leistungen/solarenergie/lstrahlungskarten\\_su.html?nn=16102](https://www.dwd.de/DE/leistungen/solarenergie/lstrahlungskarten_su.html?nn=16102)

<sup>18</sup> <https://www.solaranlage-ratgeber.de/photovoltaik/photovoltaik-planung/photovoltaikanlage-dimensionierung>

Aus der Nettodachfläche lässt sich die ungefähre mögliche Leistung der Anlage errechnen, die jedoch bei Sattel- und Flachdächern sehr unterschiedlich ist und von der Art der verwendeten Module abhängig ist. So geht man bei Satteldächern von einem Platzbedarf zwischen sechs qm/kWp (monokristalline Zellen) und 16 qm/kWp (Dünnschichtmodule) aus. Bei Flachdächern ist der Flächenbedarf mindestens doppelt so hoch, weil die Reihen mit Abstand installiert werden müssen, damit sie sich nicht gegenseitig beschatten. Deshalb ist bei Festlegungen der Flächengrößen für das Solargesetz von einer Installation auf einem Flachdach und einer mittleren Leistung ausgegangen worden (20 qm Solarmodulfläche pro kWp).

#### Zu Absatz 1

Im Neubau wird von der Bruttodachfläche ausgegangen, da die PV-Anlagen bereits in der Planung berücksichtigt werden können und eventuelle andere Dachnutzungen oder Dachaufbauten entsprechend geplant werden können. Die Mindestgröße wurde mit 30 Prozent relativ gering angesetzt, damit die Grundrechtseinschränkung begrenzt wird und um zu berücksichtigen, dass nicht die gesamte Bruttodachfläche für die PV-Anlage zur Verfügung steht, da notwendige Dachaufbauten, Ausstiege oder Dachflächenfenster vorzusehen sind.

#### Zu Absatz 2

Im Bestand wird von der Nettodachfläche ausgegangen, um die Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Nettodachfläche werden von der Bruttodachfläche alle Flächen abgezogen, die nicht für die Nutzung durch eine PV-Anlage zur Verfügung stehen, um die Fläche zu ermitteln, auf der tatsächlich eine PV-Anlage errichtet werden kann. Da die Ausgangsfläche damit geringer ist, wurde derselbe Prozentsatz wie für den Neubau angesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass der Aufwand im Bestand größer sein kann als im Neubau, z.B. müssen evtl. neue Schächte für Leitungen verlegt werden oder Räume für Zähler gebaut werden.

Im Gebäudebestand ist der weitere Gestaltungsspielraum zur wirtschaftlichen Optimierung der Solarenergienutzung durch die Einräumung der Obergrenze wegen der Angemessenheit des Grundrechtseingriffs erforderlich. Die Gesetzeszwecke können mit der Obergrenze zwar nicht ebenso effektiv erreicht werden. Um die Proportionalität zwischen Grundrechtseingriff und Zweckverfolgung sicherzustellen, ist im Gebäudebestand die Begrenzung der Solarpflicht nach installierter Leistung das Mittel der Wahl. Die Belastung mit Investitionskosten, mit denen Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Solarpflicht im Zuge einer Dacherneuerung zunächst in Vorleistung treten müssen, wird hierdurch zumutbar. Dies gilt in ähnlicher Weise für Nichtwohngebäude, deren Besonderheiten bei einem teilweise geringeren Strombedarf durch die Begrenzung der Größe der Solaranlagen nicht besonders ins Gewicht fallen.

#### Zu Absatz 2 Nummer 1

Für die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen können die Eigentümerinnen und Eigentümer von der Begrenzung auf drei Kilowatt installierter Leistung Gebrauch machen. Die Investitionskosten der PV-Anlage halten sich mit rund 5.000 Euro für die PV-Anlage in einem überschaubaren Bereich, der durch die herausgehobenen Gesetzeszwecke gedeckt ist. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dabei nicht von den Kosten der Erfüllung der Solarpflicht abhängig. Die Begrenzung des zu installierenden Pflichtanteils wirkt in zweierlei Richtung. Die Kosten übersteigen unabhängig von der Größe der Dachfläche eine bestimmte Höhe nicht (Kostendeckel). Und die Größe ermöglicht eine wirtschaftliche Optimierung auf alle verfügbaren Nutzungsarten, auch auf die Eigenversorgung, wodurch eine Amortisation der Kosten in einer überschaubaren Nutzungsdauer von ca. zehn Jahren erreicht werden kann. Selbst wenn im Einzelfall eine Amortisation erst kurz vor der vollständigen Nutzungsdauer von 20 Jahren eintreten sollte, besteht eine Wirtschaftlichkeit im engeren Sinne.

### Zu Absatz 2 Nummer 2:

Für die Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen können die Eigentümerinnen und Eigentümer von der Begrenzung auf sechs Kilowatt installierter Leistung Gebrauch machen. Auch hier halten sich die Investitionskosten von rund 10.000 Euro für die PV-Anlage in einem angemessenen Rahmen bezogen auf die Kosten des Dachbaus, die wirtschaftliche Bedeutung des gesamten Gebäudes und die wirtschaftlichen Betriebsmöglichkeiten von PV-Anlagen nach dem deutschen und europäischen Energiewirtschafts- und Energieumweltrecht.

Zur Zweckerreichung verfolgt der Senat das Ziel der Optimierung der PV-Anlagen auf eine maximale Größe (Dachvollbelegung). Dieses Ziel soll nicht durch reines Ordnungsrecht umgesetzt werden, auch weil die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit auf diesem Wege nicht gewährleistet werden kann. Das Optimierungsgebot soll mit Hilfe der Unterstützungsmaßnahmen nach § 1 Absatz 4 auf der Grundlage eines Instrumentenverbunds aus ordnungsrechtlichen Mindestpflichten und weiteren Instrumenten der Beratung und Kommunikation umgesetzt werden.

### Zu Absatz 3

Die Größenbegrenzung der Photovoltaikanlage ist sinnvoll, um eine Ausschreibungspflicht nach EEG zu vermeiden. Derzeit liegt die Schwelle zur Ausschreibungspflicht bei einer installierten Leistung oberhalb von 750 Kilowatt (§ 22 Absatz 3 EEG 2017). Dieser Fall ist daher nur in seltenen Fällen einer besonders großen Dachfläche im Neubaubereich berührt. In der Regel fallen Solaranlagen auf Dächern nicht unter die Ausschreibungspflicht. Für die Erfüllung der Solarpflicht muss daher derzeit nach diesem Gesetz keine PV-Anlage mit einer größeren installierten Leistung als 750 Kilowatt errichtet werden.

### **Zu § 5 (Ausnahmen und Erfüllungsoptionen)**

Im Solargesetz Berlin wird zwischen Ausnahmen und Erfüllungsoptionen (§ 5) sowie Befreiungen (§ 7) unterschieden, um zum einen den bürokratischen Aufwand gering zu halten und eine enge Auslegung des Gesetzes zu gewährleisten.

Bei den **Ausnahmen** nach § 5 Absatz 1 handelt es sich um Tatbestände, die kraft Gesetzes gelten. In diesen Fällen ist keine Genehmigung einer Behörde notwendig. Die Eigentümerinnen und Eigentümer tragen die Verantwortung dafür, dass die Tatbestände erfüllt sind. Als Ausnahmen wurden daher die Tatbestände festgelegt, die einfach zu beurteilen sind. Die für Energie zuständige Senatsverwaltung wird die Eigentümerinnen und Eigentümer bei Bedarf informieren und Verständnisfragen zu den Regelungen beantworten. Die Ausnahmen werden im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ erläutert.

Die **Erfüllungsoption** nach § 5 Absatz 2, nach der anstelle einer PV-Anlage eine Solarthermieanlage errichtet werden kann, gewährleistet, dass Eigentümerinnen und Eigentümer aufgrund der begrenzten Dachfläche in der Regel nicht sowohl eine Solarthermie als auch eine PV-Anlage errichten können, ihrer Pflicht nach dem GEG als auch nach dem Solargesetz Berlin aber genügen können, in dem sie sich für einen Anlagentyp entscheiden.

Die weitere **Erfüllungsoption** nach § 5 Absatz 3, nach der anstatt auf dem Gebäudedach auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine PV-Anlage errichtet werden kann, gewährleistet, dass Eigentümerinnen und Eigentümer in der Nutzung der Dachfläche weiterhin frei sind, sofern sie die PV-Anlage an anderer Stelle auf der Gebäudehülle anbringen. Dadurch können z.B. auch deutlich größere Dachterrassen eingerichtet werden, wenn die pflichtige Solarmodulfläche etwa an der Gebäudefassade installiert wird.

Die **Befreiung** von der PV-Pflicht nach § 7 bedarf eines Antrags. Über die Erteilung einer Befreiung entscheidet die für Energie zuständige Senatsverwaltung mit Bescheid.

Die Ausnahmen dienen der Grundrechtsschonung zur verhältnismäßigen Handhabung der Solarpflicht. Die Verhältnismäßigkeit der Solarpflicht soll weitgehend auf Tatbestandsebene durch die Berücksichtigung typischer Verhältnisse bei der Solarenergienutzung hergestellt werden.

#### Zu Absatz 1 (Ausnahmen)

Die Ausnahmebestimmungen sind grundsätzlich restriktiv auszulegen, um die Wirkung des Gesetzes nicht zu stark zu beschränken.

Die Solarpflicht entfällt nur dann, wenn trotz aller zumutbaren technischen und gestalterischen Umsetzungsmöglichkeiten die Ausnahmevorschriften greifen.

#### Zu Absatz 1 Nummer 1 „anderen öffentlichen Vorschriften widerspricht“

Die Installation einer PV-Anlage ist in Berlin grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Installation der PV-Anlagen darf aber öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die PV-Pflicht entfällt, sofern eine erforderliche *denkmalschutzrechtliche Genehmigung* für die Installation der PV-Anlage nicht erteilt wird. Ein Denkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert werden (§ 11 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin). Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt (§ 11 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz Berlin). Auch die Installation einer PV-Anlage stellt eine Veränderung dar.

Auslegungsfragen werden im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ behandelt und dienen als Leitfaden für die Ausübung des Beurteilungsspielraums der Vollzugsbehörden.

Auch *Festsetzungen eines Bebauungsplans* stehen möglicherweise mit baulichen Maßnahmen zur Installation der Photovoltaikanlage in Konflikt.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu einer *Dachbegrünung* lassen die Solarpflicht nur im Einzelfall entfallen, wenn ein Nebeneinander von Solarnutzung und Begrünung praktisch nicht umzusetzen ist, ohne dass die Begrünung ihre ökologische Wirkung vollständig einbüßt. Aufgrund der positiven Synergieeffekte ist in solchen Fällen vorrangig eine kombinierte Nutzung der Dachfläche anzustreben.

Gründächer sorgen im Sommer dafür, dass Wasser verdunstet und dadurch die Umgebung kühlt. Zudem wird die Kanalisation bei Starkregen vor Überflutung geschützt, weil das Wasser von Gründächern zurückhalten wird. Gründach- und PV-Anlagen schließen sich dabei nicht gegenseitig aus. Dank besonderer Aufständersysteme lassen PV-Anlagen eine extensive Begrünung nahezu uneingeschränkt zu.

In Berlin werden Gründächer über das Förderprogramm GründachPLUS<sup>19</sup> gefördert: In der Förderrichtlinie wird betont, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen zulässig und ausdrücklich erwünscht ist. Mehrkosten des Gründachs, die sich durch die Kombination mit einer Solaranlage ergeben, sind sogar förderfähig.

#### Zu Absatz 1 Nummer 2 „im Einzelfall technisch unmöglich“

---

<sup>19</sup> <https://www.berlin.de/senvvk/umwelt/stadtgruen/gruendaecher/>

Im Einzelfall technisch unmöglich ist die Erfüllung der PV-Pflicht, wenn aufgrund objektiver Umstände ausgeschlossen ist, dass auf der konkreten Dachfläche nach dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Errichtung bzw. Erneuerung 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.

Ein Fall der technischen Unmöglichkeit liegt nicht vor, wenn die Voraussetzungen für die Erfüllung der Pflicht bei bestehenden Gebäuden mit einfachen baulichen Maßnahmen oder geringfügigen Abweichungen von der wirtschaftlichsten Betriebsweise geschaffen werden können, die keine erheblichen Mehrkosten bedeuten.

Eine technische Unmöglichkeit liegt zudem vor, wenn nicht genügend Dachfläche zur Realisierung vorhanden ist oder das Dach keine ausreichenden Reserven aufweist, um das Gewicht der Photovoltaikmodule, der Montagegestelle und der zusätzlich erforderlichen Windgestelle aufnehmen zu können und eine statische größere Nachbesserung ausscheidet. Hierdurch wird sichergestellt, dass statisch für PV ungeeignete Dächer nicht nur wegen der Solarpflicht umgerüstet werden müssen. Ein weiterer Fall ist, wenn das Dach aus vielen verschiedenen Teilflächen besteht, und entweder auf allen diesen Flächen aufgrund der Dachform oder aufgrund der Kleinteiligkeit der Teilflächen der Realisierungsaufwand für die PV-Anlage unangemessen hoch ist.

Des Weiteren ist die Errichtung technisch unmöglich, wenn eine Photovoltaiknutzung neben einer Gründachnutzung nicht umzusetzen ist, weil die wasserrechtlichen Zielsetzungen dann nicht erreicht werden können. Hierbei gilt jedoch, dass sämtliche vernünftigen und zumutbaren technischen Möglichkeiten auszuschöpfen sind, um ein Nebeneinander von Gründach- und Solarnutzung zu ermöglichen.

Auch Sicherheitsaspekte können eine technische Unmöglichkeit im Einzelfall begründen. Durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Nähe von Flughäfen kann es durch den Spiegelungseffekt der Module zu Blendwirkungen und somit zu einer Beeinträchtigung der Flugsicherheit kommen. Dies gilt entsprechend für die Verkehrssicherheit in der Nähe von Stadtautobahnen und Bahnstrecken. Auch in den Fällen, in denen der Sicherheitsabstand zwischen Photovoltaikmodul und Dachoberfläche zur Vermeidung gefährlicher Wärmebildungen nicht eingehalten werden kann, entfällt die Pflicht. Vorgaben zum Blitzschutz und zum Schutz gegen Überspannungen sind bei der Frage der technischen Unmöglichkeit ebenfalls zu berücksichtigen.

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 können auch Flachdächer durch die Verwendung von Schrägstellungen für die Anbringung von Photovoltaikanlagen geeignet sein. 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.

#### Zu Absatz 1 Nummer 3 „nicht vertretbar“

##### „Nordausrichtung bei Neubauten“

Diese Ausnahmebestimmung greift vor allem in den seltenen Fällen, wenn der Bebauungsplan oder andere öffentlich-rechtliche Vorgaben bei Neubauten ausschließlich die Nordausrichtung des Daches möglich machen. Unter Nordausrichtung ist nach § 2 Nummer 5 der Bereich der Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest gemeint.

### „Nordausrichtung im Bestand“

Diese Ausnahmebestimmung greift, wenn eine Nettodachfläche im Gebäudebestand ausschließlich nach Norden ausgerichtet ist. Unter Nordausrichtung ist nach § 2 Nummer 5 der Bereich der Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest gemeint.

### Zu Absatz 2 (Erfüllungsoption Solarthermie)

Eigentümerinnen und Eigentümer nicht-öffentlicher Gebäude, die sich bei der Umsetzung der Solarpflicht für die Errichtung einer Solarwärmeanlage (Solarthermieanlage) entsprechend den Vorgaben des GEG entscheiden, können eine Solarwärmeanlage zur Erfüllung der PV-Pflicht errichten.

Grundsätzlich ist der Einsatz von Solarthermie immer dann sinnvoll, wenn warmes Wasser benötigt wird.

In Bezug auf Festlegungen von Mindeststandards für den Einbau von Solarwärmeanlagen ist der Aufwand zum Umbau des Heizungssystems in der Regel größer als bei der Gebäudestromversorgung. Bei der Installation einer Solarwärmeanlage muss zwar in den meisten Fällen die bestehende Heizungsanlage nicht ausgetauscht werden; sie dient dann als Ergänzung zur bestehenden Heizungsanlage. Der wesentliche Teil der Heizungsanlage bleibt daher unangetastet. Allerdings müssen die Gebäudeeigentümer bei der Solarpflicht im Falle von Dachsanierungen und Anbauten in der Regel den Warmwasserspeicher austauschen, da dieser für die effektive Nutzung der Solarwärme zumeist zu klein ausgelegt ist.

Das Förderprogramm des Bundes „Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ (Marktanreizprogramm – MAP) ermöglicht für einen Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer die Amortisation solarthermischer Anlagen innerhalb ihrer durchschnittlichen Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren.

### Zu Absatz 3 (Erfüllungsoption Fassaden-PV-Anlagen)

Die Pflicht nach § 3 gilt als erfüllt, wenn auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet wird, die mindestens eine Fläche entsprechend der nach § 4 vorgeschriebenen Größe aufweist. Damit haben Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit ersatzweise Photovoltaikanlagen an Fassaden anzubringen. Fassaden-PV-Anlagen werden derzeit noch selten installiert, da die Kosten höher sind als für Dachanlagen und der Wirkungsgrad niedriger ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch dieser Anwendungsbereich durch stärkere Anwendung weiterentwickelt und dadurch auch kostengünstiger wird.

Die Mindestgröße der Anlage entspricht der von Dachanlagen. In der Praxis wird die Größe der Anlage in den meisten Fällen so gewählt werden, dass eine ansprechende Gestaltung erreicht werden kann.

### Zu Absatz 4

Der Senat von Berlin wird ermächtigt, bei den Ausnahmebestimmungen und Erfüllungsoptionen nachzusteuern, um auf besondere wirtschaftliche Verhältnisse eingehen zu können. Dadurch ist gewährleistet, dass schnell eine praxisnahe Lösung gefunden wird. Der Grundrechtseingriff durch die Solarpflicht könnte durch neue Ausnahmen noch weiter verringert werden.

### **Zu § 6 (Nachweis- und Aufbewahrungspflichten)**



Das Solargesetz Berlin soll möglichst unbürokratisch umgesetzt werden. Die Kosten für die Eigentümerinnen und Eigentümer sollen dabei möglichst gering sein. Es bieten sich hierfür einzelne Maßnahmen des Masterplans Solarcity an, z.B. die Beratungen durch das SolarZentrum, die Informationen auf der Internetseite Solarwende Berlin und die Kommunikation im Rahmen der Solarcity-Kampagne.

Um die Umsetzung einfach zu gestalten, soll in den Fällen, in denen die Solarpflicht erfüllt wird, keine vorherige Prüfung oder Abnahme durch eine öffentliche Stelle oder deren Beauftragte erfolgen.

In den Fällen, in denen Eigentümerinnen und Eigentümer von einem der Ausnahmetatbestände Gebrauch machen, müssen sie auf Verlangen der Behörde nachweisen können, dass sie die Voraussetzungen der Ausnahme erfüllen. Sollten die Bedingungen nicht erfüllt sein, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die nach § 9 mit einem Bußgeld sanktioniert werden kann.

Durch die Verwendung von Formularen wird die Dokumentation (Nachweise) vereinheitlicht. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer wird damit die Nachweispflicht erleichtert, da in den Formularen die benötigten Angaben abgefragt werden.

Es wird angestrebt, den Prozess zu digitalisieren, d.h. die Formulare sollten online ausgefüllt werden und übermittelt werden können. Die Nachweise sind der zuständigen Behörde nur auf Verlangen vorzulegen, um den Aufwand zu minimieren und steuern zu können.

#### Zu Absatz 1

Mit der Regelung werden Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Solarpflicht nach § 3 Absatz 1 zu dokumentieren. Der Nachweis erfolgt anhand eines Formulars, welches dem zuständigen Bauaufsichtsamt auf Verlangen vorzulegen ist.

In den Fällen, in denen es Eigentümerinnen und Eigentümern wegen fehlender Sachkenntnis nicht möglich ist, selbst zu beurteilen, ob die Bedingungen für eine Ausnahme erfüllt sind, müssen sie Sachkundige, z. B. Architekten, Bauingenieure, hinzuziehen.

Es soll je Ausnahmetatbestand ein Formular entwickelt werden, das auf der Internetseite der für Energie zuständigen Senatsverwaltung zur Verfügung gestellt wird. Folgende Nachweise sind denkbar:

- für den Fall, dass die Solarpflicht einer anderen öffentlich-rechtlichen Vorschrift widerspricht: Nennung des Bebauungsplans mit Link, Bescheid der Denkmalschutzbehörde,
- für den Fall, dass die Erfüllung der Solarpflicht im Einzelfall technisch unmöglich ist: Darstellung der technischen Unmöglichkeit anhand von Plänen und Beschreibungen, evtl. Bestätigung von Fachplaner, z.B. Bauingenieuren
- für den Fall, dass das Dach verschattet oder nach Norden ausgerichtet ist: Lagepläne mit Darstellung der verschatteten Flächen

#### Zu Absatz 2

Eigentümerinnen und Eigentümer, die anstelle einer PV-Anlage eine Solarthermieanlage installieren (Erfüllungsoption), müssen dies gegenüber dem zuständigen Bauaufsichtsamt nachweisen können. Für den Nachweis wird ebenfalls ein Formular entwickelt. Denkbar wäre, die Installation der Anlage durch den ausführenden Handwerksbetrieb bestätigen zu lassen.

#### Zu Absatz 3

Eigentümerinnen und Eigentümer, die anstatt einer Installation der PV-Anlage auf dem Dach, diese auf anderen Außenflächen des Gebäudes errichten (Erfüllungsoption), müssen dies gegenüber dem zuständigen Bauaufsichtsamt nachweisen können. Für den Nachweis wird ein Formular entwickelt.

#### Zu Absatz 4

Es wird festgelegt, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer die Nachweise nach den Absätzen 1 bis 3 mindestens fünf Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes oder des wesentlichen Umbaus des Daches aufbewahren müssen. Diese Frist wird für ausreichend gehalten, da Stichprobenprüfungen innerhalb dieses Zeitraums erfolgen sollten. Auch in § 4 der EE-Wärme-DV Berlin werden Aufbewahrungsfristen von fünf Jahren festgelegt. Die Nachweise sollen von den Eigentümerinnen und Eigentümern aufbewahrt werden, weil sie die Verantwortung für die Anlagen haben.

Es wird den Eigentümerinnen und Eigentümern freigestellt, in welcher Form sie die Nachweise aufbewahren, auch die elektronische Aufbewahrung ist zulässig.

#### **Zu § 7 (Befreiungen)**

Eine Befreiung soll nur in den Fällen erteilt werden, in denen die Pflicht im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde. Um einen Missbrauch zu verhindern, muss ein Antrag auf Befreiung bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung gestellt werden. Die für Energie zuständige Senatsverwaltung prüft, ob die Voraussetzungen erfüllt sind. Über den Antrag wird von der Behörde per Bescheid entschieden.

Die Befreiungen beschränken sich auf diejenigen Sachverhalte, die sich aufgrund ihrer Vielzahl nach Konstellationen nicht abschließend tatbestandlich fassen lassen und häufig eine Bewertung unterschiedlichster Aspekte erfordern. Eine behördliche Entscheidung ist in diesen Fällen geboten.

Die zuständige Behörde soll bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung angesiedelt werden.

#### Zu Absatz 1

Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn atypische Sondersituationen zu einer außerordentlichen Belastung des Normadressaten auch unter Berücksichtigung von dessen besonderen wirtschaftlichen bzw. sozialen Verhältnissen führen.

Die Vorschrift stellt eine einzelfallbezogene Härtefallklausel dar, wodurch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen werden soll. Ob eine Errichtung mit unvertretbarem Aufwand verbunden ist oder die Pflicht in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde, kann demnach nicht pauschal beantwortet werden, sondern ist für jeden Einzelfall zu prüfen. Bei dieser Prüfung sind die tatsächlichen individuellen, persönlichen und sachlichen Umstände unter Einbeziehung der Wertungen des Gesetzes zu berücksichtigen. Die Vorschrift zielt – im Gegensatz zu den Ausnahmetatbeständen – auf eine vorrangig subjektive Betrachtung ab, ob die Solarpflicht die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern individuell über das typisierende Maß hinaus belastet.

#### „Unangemessener Aufwand“

Bei bestehenden Gebäuden kommt die Anwendung der Härtefallklausel beispielsweise dann in Betracht, wenn die Umsetzung der Solarpflicht einen unangemessenen Aufwand durch umfangreiche und kostspielige bauliche Umbaumaßnahmen bedeuten würde. Gleichwohl darf

die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Rahmen der Betrachtung der personellen Umstände nicht zu einer leichtfertigen „Opferung“ der Ziele des Solargesetzes führen.

Besondere persönliche Merkmale können einen Härtefall begründen, z.B. wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer aufgrund besonderer Umstände belegen kann, dass sie oder er über keine Eigenmittel verfügt und keinen Kredit aufnehmen kann. Eine solche Konstellation kann z.B. bei hohem Alter von Menschen eher auftreten, die nicht mehr in der Lage sind Kredite über einen längeren Zeitraum zu bedienen oder denen nicht zugemutet werden kann, ihre Ersparnisse vollständig aufzubreuchen.

Ein Härtefall kann gegeben sein, wenn ein besonders krasses Missverhältnis zwischen den Kosten der die Solarpflicht auslösenden Tatbestände (z.B. Überkleben der wasserführenden Schicht beim Flachdach) und den Kosten der Solarinstallation besteht. Verstärkt wird diese Konstellation, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Installation der PV-Anlage zudem nur zu Bedingungen erfolgen kann, die eine Amortisation der Kosten als unmöglich erscheinen lässt. Maßstab für die Amortisation der Kosten sind die marktüblichen Kosten für die Photovoltaikanlage bei einer üblichen Nutzungsdauer von 25 Jahren sowie die örtlichen Verhältnisse der PV-Anlage (u.a. Ausrichtung nach der Himmelsrichtung, technische Einschränkungen beim Neigungswinkel, Verschattung, Dachform). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gesetzlichen Tatbestände dieses Gesetzes bereits zahlreiche Regelungen zur Konfliktschlichtung beinhalten, z.B. die Einschränkung des Anlasses für die Solarpflicht im Gebäudebestand mit der Beschränkung auf wesentliche Umbauten des Daches (§ 2 Nummer 7) sowie die Ausnahmetatbestände (§§ 3, 5).

Nicht unter diese Generalklausel fällt eine etwaige „verunstaltende Wirkung“ durch eine Solaranlage. Hierbei ist nämlich die fortlaufende Gewöhnung an die energiepolitisch erwünschten Anlagen zu berücksichtigen. Eine architektonisch verträgliche Gestaltung kann im Regelfall die verunstaltende Wirkung ausschließen.

#### „Unangemessene Folgekosten“

Ein Härtefall kann auch vorliegen, wenn die Solarpflicht unangemessene Folgekosten auslöst. Zu diesen Folgekosten zählen auch steuerliche Tatbestände. Dies kann z.B. dadurch geschehen, dass der Eigentümerin oder dem Eigentümer durch die Erfüllung der Solarpflicht der Verlust des Privilegs der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für den Gewerbeertrag aus der Wohnraumvermietung nach § 9 Nummer 1 Gewerbesteuergesetz droht. Dies droht etwa Wohnungsbaugesellschaften durch die Ausübung von gewerblichen Tätigkeiten, die über die Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes hinausgehen. Eine solche gewerbliche Tätigkeit kann die Belieferung mit Strom aus einer selbst betriebenen PV-Anlage darstellen.

Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann die Dachfläche jedoch einem Dritten zur Verfügung stellen, der eine PV-Anlage installiert oder betreibt. Kann sie oder er nachweisen, dass drei Energieversorgungsunternehmen abgelehnt haben, eine Anlage zu installieren oder zu betreiben, kann eine Befreiung erteilt werden.

Als weiterer Fall, der Aufwand und Folgekosten hervorruft, in dem Befreiungen erteilt werden können, ist denkbar, dass durch die Erfüllung der Solarpflicht aufgrund der baulichen und technischen Verhältnisse im Gebäudebestand Kosten – z.B. für Zubehör, Leitungen oder Montage (BOS-Kosten) – entstehen, die in einem Missverhältnis zu den Investitionskosten für die PV-Anlage stehen. Übersteigen die BOS-Kosten einen Anteil von 70% der Gesamtkosten einer Photovoltaikanlage besteht ein erster Anhaltspunkt zur Prüfung einer Befreiung.

Im Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ werden Beispiele für unbillige Härten beschrieben, damit Eigentümerinnen und Eigentümer, vorab abschätzen können, ob ihr Antrag auf Befreiung erfolgversprechend ist.

### Zu Absatz 2

Befreiungen müssen bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung beantragt werden, damit diese prüfen kann, ob die Bedingungen für die Befreiung erfüllt sind. Es soll nur in begründeten Fällen befreit werden.

Die für Energie zuständige Senatsverwaltung wird Formulare entwickeln, aus denen hervorgeht, welche Informationen und Nachweise - ggf. von Sachverständigen - gefordert werden.

Durch die Verwendung von Formularen wird die Prüfung erleichtert und vereinheitlicht.

Es wird angestrebt, den Prozess zu digitalisieren, d.h. die Formulare sollten online ausgefüllt und online übermittelt werden können.

### Zu Absatz 3

Die Verwaltungspraxis wird zeigen, in welchen Fällen Befreiungen beantragt und genehmigt werden. Um gleichartige Fälle allgemein regeln zu können, wird eine Ermächtigung für den Erlass einer Rechtsverordnung aufgenommen.

### **Zu § 8 (Stichproben)**

#### Zu Absatz 1

Es wird davon ausgegangen, dass im Regelfall das Solargesetz Berlin in der Praxis umgesetzt wird, sodass nur stichprobenhaft überprüft wird, ob die Pflicht nach § 3 Absatz 1 erfüllt wird. Damit wird der bürokratische Aufwand gering gehalten. Den Eigentümerinnen und Eigentümern soll jedoch deutlich gemacht werden, dass eine Nichterfüllung aufgedeckt werden könnte. Die Kontrolle kann Vorort stattfinden, andere Möglichkeiten sind beispielsweise die Überprüfung des Marktstammdatenregisters oder ein Überfliegen mit Drohnen.

Photovoltaikanlagen, die an das Stromnetz angeschlossen werden, müssen bei der Bundesnetzagentur im Marktstammdatenregister<sup>20</sup> und beim zuständigen Netzbetreiber angemeldet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen in den allermeisten Fällen an das Stromnetz angeschlossen werden, nur in absoluten Einzelfällen, wird es sich um Inselanlagen handeln. Daher ist der Nachweis der Anmeldung beim Marktstammdatenregister ein geeigneter Nachweis. Das Marktstammdatenregister wird von der Bundesnetzagentur geführt. Die Daten sind teilweise öffentlich zugänglich, allerdings werden die Betreiberinnen und Betreiber der Anlagen nicht genannt. Organisationen wie z.B. Verwaltungen können sich registrieren lassen.

Es sollten analog § 7 EEWärme-DV Bln 2 Prozent der Gebäude für die Stichprobe ausgewählt werden. Eine Festlegung im Gesetz erfolgt nicht, um nachsteuern zu können, wenn geklärt ist, welche Datenbasis zur Verfügung steht.

Daten über neu errichtete Gebäude stehen zur Verfügung. Daten zu Umbauten an Dächern werden nicht routinemäßig erhoben. Bis zum Inkrafttreten der Pflicht wird ein Verfahren für die Ermittlung der Datenbasis festgelegt.

#### Zu Absatz 2

---

<sup>20</sup> <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR>

Ziel des Gesetzes ist es, den Solarausbau in Berlin voranzubringen, daher ist eine Nacherfüllungspflicht vorgesehen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Pflicht nicht im Zuge eines Neubaus eines Gebäudes oder eines wesentlichen Dachumbau erfüllt haben, werden verpflichtet nach Fertigstellung des Neubaus oder des wesentlichen Dachausbaus eine Photovoltaikanlage nachzurüsten. Es wird eine Frist von einem Jahr für die Nachrüstung vorgesehen, da die Installation der PV-Anlage geplant werden muss, Handwerksbetriebe beauftragt werden und Kapazitäten haben müssen, der Zeitpunkt der Installation von der Witterung abhängig ist und Meldepflichten zu erfüllen sind. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, dass sie der Nachfüllungspflicht genügt haben. Dies kann z.B. über die Meldung beim Marktstammdatenregister erfolgen.

1. Senatsbefassung

### **Zu § 9 (Ordnungswidrigkeiten)**

Die Nichterfüllung der Solarpflicht oder der Nachweispflichten soll als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden, um besser durchsetzen zu können, dass die Pflichten erfüllt werden. Auch falsche Angaben sollen als Ordnungswidrigkeit gelten. Ordnungswidrig handelt nur, wer vorsätzlich oder fahrlässig handelt.

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) sieht in § 17 vor, dass eine Geldbuße mindestens fünf Euro und höchstens eintausend Euro vor, sofern in dem betreffenden Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

Gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern, die Ordnungswidrigkeiten begangen haben, sollen Bußgelder verhängt werden können. Die Höhe bis zu von 10.000 Euro bietet einen Spielraum, sodass z.B. für private Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzern ein geringeres Bußgeld verhängt werden kann als einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Obergrenze erscheint im Verhältnis zu den Kosten einer größeren PV-Anlage angemessen.

### **Zu § 10 (Evaluierung)**

Die Umsetzung des Gesetzes soll drei Jahre nach Beginn der Solarpflicht Ende 2025 evaluiert werden, um festzustellen, ob das Gesetz dazu beiträgt, das Ziel nach § 1 Absatz 1 zu erreichen. Außerdem können die Ergebnisse die Grundlage für die Weiterentwicklung des Solargesetz Berlin sein.

### **§ 11 (Inkrafttreten)**

Ein Übergangszeitraum zwischen Beschlussfassung und Inkrafttreten ist nicht erforderlich. Das gegenständliche Solargesetz enthält in seinem § 3 die erforderlichen Übergangsbestimmungen.