

**3437**

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Solargesetz Berlin**



Der Senat von Berlin  
WiEnBe, III A 2(V)/III A 24  
Tel.: 9(0)13 -8337/8373

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über das Solargesetz Berlin

#### A. Problem

Um den gravierenden Auswirkungen des globalen Klimawandels auf Mensch und Natur entgegenzuwirken, hat sich das Land Berlin zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Vor diesem Hintergrund werden unterschiedliche Maßnahmen ergriffen. Eine wesentliche Maßnahme zur Zielerreichung ist gemäß dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm, möglichst schnell 25 Prozent der Berliner Stromversorgung durch Solarenergie zu decken. Im Masterplan Solarcity wurde dieses Ziel in zeitlicher Hinsicht konkretisiert: Bis 2050 soll das 25-Prozent Ziel spätestens erreicht werden.

Bislang deckte die Photovoltaik circa 0,7 Prozent des Stromverbrauchs im Land Berlin. Im Jahr 2018 betrug die Gesamtleistung der im Land Berlin installierten Photovoltaikanlagen 106 Megawatt peak (MWp). Um das 25-Prozent Ziel zu erreichen, muss die Gesamtleistung der installierten Photovoltaikanlagen auf circa 4.400 MWp gesteigert werden.

Die Maßnahmen des im März 2020 vom Senat beschlossenen Masterplans Solarcity zielen in erster Linie darauf ab, die Aufmerksamkeit für die Solarenergienutzung zu erhöhen, Informationsdefizite und sonstige Barrieren abzubauen, Solarpotenziale aufzuzeigen, die erforderlichen Akteurinnen und Akteure zur Umsetzung zu motivieren und Solarinvestitionen durch spezifische Förderprogramme zu unterstützen. Die bestehenden Ausbauhemmnisse lassen sich jedoch nicht allein mit indirekt wirkenden informationellen und ökonomischen Steuerungsinstrumenten überwinden. Die Gründe für ein Nichthandeln bzw. der Nicht-Initiative von Akteurinnen und Akteuren, wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, Bauherrinnen und Bauherren, Planerinnen und Planern, Handwerkerinnen und Handwerkern oder Architektinnen und Architekten sind hierbei vielfältig. Häufig haben sie ihren Ursprung in fehlender Praxiserfahrung und dem Meiden des zusätzlichen und vermeintlich hohen Aufwandes. Zwar amortisiert sich die Solarenergieanlage grundsätzlich innerhalb ihrer Nutzungsdauer und wirft in den überwiegenden Fällen sogar eine Rendite ab. Dies entspricht aber nicht immer den Renditeerwartungen insbesondere von investierenden Unternehmen. Die Investition in eine Solaranlage aus rein ökonomisch-rationaler Motivation ist daher eher unwahrscheinlich, weshalb es zusätzlicher nicht-monetärer Motive - wie Beiträge zum Klimaschutz, Imagebildung oder Unabhängigkeit - für diese Akteurinnen und Akteure braucht. Sind diese Motive nicht vorhanden, sind die Konsequenz ungenutzte Dachflächen. Da dem Land Berlin als Stadtstaat nur begrenzt Ressourcen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien im Strombereich zur Verfügung stehen, gehen somit bei jedem Neu- und Umbau ohne

Solarenergienutzung wertvolle und notwendige Potenziale mitunter über Jahrzehnte verloren. Um das sehr ambitionierte Ziel der weitgehenden Ausschöpfung vorhandener Solarpotenziale zu erreichen, müssen also auch Akteurinnen und Akteure zum Handeln animiert werden, bei denen allein die bestehenden ökonomischen Anreize und Informationsangebote nicht greifen.

## B. Lösung

Das Land Berlin erkennt das erhebliche Potenzial auf den Dächern in der Stadt und geht mit einem Solargesetz wichtige Schritte zur Nutzung möglichst vieler Dachflächen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie. Es strebt langfristig an sicherzustellen, dass alle geeigneten Dachflächen von Neubauten und bei Bestandsbauten im Falle einer umfangreichen Dachsanierung möglichst in Kombination mit Gründächern und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schutzes von Bäumen im Stadtgebiet zur Stromerzeugung durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet bzw. Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Der Maßnahmenkatalog des Masterplans Solarcity enthält die Maßnahme 8.2 "Solarpflicht für Neubauten und für Bestandsbauten prüfen". Diese Prüfung wurde im Rahmen eines kurSORischen Gutachtens und im Zuge der Erarbeitung des Solargesetzes durchgeführt. Die Beantwortung der Fragen hat insgesamt zu dem Ergebnis geführt, dass die Einführung einer Solarpflicht in Berlin möglich ist.

Es wurde auch geprüft, ob mit dem Solargesetz eine Pflicht zur zwingenden Errichtung einer Ladeinfrastruktur bei Neubauten sowie einer möglichen Duldungspflicht der Eigentümer bei Errichtung einer Ladestation durch Mietende bei Neubauten und Bestandsgebäuden verbunden werden kann. Ergebnis ist, dass eine verpflichtende Vorgabe zur Errichtung von Ladeinfrastruktur nicht erforderlich ist. Es wurden durch die Bundesregierung u.a. zwei Gesetzesentwürfe erarbeitet, die das Ziel haben, den Ausbau der Ladeinfrastruktur zu befördern. Die Gesetzesentwürfe beinhalten z.B. bereits Vorgaben für die Errichtung/Vorhaltung von Ladeinfrastruktur/Leerrohren bei Neubauten/größeren Renovierungen oder aber den Anspruch von Wohnungseigentümern und Mietern auf Errichtung von Ladeinfrastruktur auf eigene Kosten.

Mit der Einführung einer gesetzlichen Pflicht zur Installation und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen bei Neubauvorhaben und konkreten Investitionsanlässen bei Bestandsgebäuden werden bestehende Ausbauhemmnisse überwunden. Zugleich bietet die Photovoltaikpflicht neue Perspektiven für Innovation und Wachstum. Die erforderliche Erhöhung des durchschnittlichen jährlichen Zubaus auf 134 MWp würde eine Verfünfzehnfachung der bisherigen Leistung bedeuten. Durch die Photovoltaikpflicht ist daher mit einer erheblichen Steigerung der Wertschöpfung im Land Berlin zu rechnen, insbesondere im Bereich des Installationsgewerbes. Sie kann dabei auch einen Beitrag zur Bewältigung der Corona-Krise leisten, indem sie neue Arbeitsplätze u.a. in Planungs- und Architekturbüros und in Handwerksbetrieben schafft. Neben der regionalen Wertschöpfung im Land Berlin leistet die Photovoltaikpflicht einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele, indem Treibhausgasemissionen verringert werden. Das Fraunhofer-Institut für Solar Energiesysteme (ISE) hat festgestellt, dass innerhalb eines kurzfristigen Betrachtungszeitraums von fünf Jahren unter Berücksichtigung der Neubau- und Sanierungstätigkeit durch die Photovoltaikpflicht rund 37.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden könnten.

Konkret soll daher ab dem 01.01.2023 beim Neubau und bei wesentlichen Umbauten von Dächern im Gebäudebestand grundsätzlich eine Installationspflicht von Photovoltaikanlagen bei Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 50 Quadratmetern gelten. Adressat der Regelung sind alle privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, die gegebenenfalls auf die jeweiligen Bauherrinnen und Bauherrn zwecks Pflichterfüllung einzuwirken haben.

Möchten Eigentümerinnen und Eigentümer beispielsweise mangels finanzieller oder personeller Möglichkeiten eine Photovoltaikanlage nicht selber installieren und betreiben, kann dies im Rahmen eines Pachtmodells auch ein Dritter übernehmen.

#### C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine, denn bei einem Verzicht auf die gesetzliche Pflicht blieben Dachpotenziale ungenutzt, die zur Erreichung des 25-Prozent-Ziels aktiviert werden müssen.

Alternative regulatorische Instrumente, die gleich effektiv sind, sind nicht ersichtlich. Die Implementierung einer Solarpflicht in Bebauungsplänen wäre nicht zweckmäßig, da sich darin zwar die Errichtung, nicht hingegen die Nutzung von Photovoltaikanlagen regeln ließe. Auch ließen sich keine großflächigen Bebauungspläne aufstellen, da der Klimaschutz im Baurecht kein von der örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot beinhaltet. Eine generelle Regelung für Berlin ist zudem weniger aufwändig als Einzelfallregelungen in Bebauungsplänen und schafft eine verbindliche Grundlage für alle Bezirke. Für Solarsatzungen als Vorschriften auf kommunaler Ebene, die von den Bezirken zu erlassen wären, fehlt es an einer entsprechenden Rechtsgrundlage. Die Aufnahme einer Solarpflicht in Grundstückskaufverträge hat nur geringe Relevanz im Land Berlin, da wenige Grundstücksverkäufe durch die öffentliche Hand erfolgen. Städtebauliche Verträge schließlich werden im Rahmen von §§ 34 und 35 Baugesetzbuch, in denen eine Regelung erfolgen könnte, nicht abgeschlossen.

#### D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Alle Menschen sind von den Vorschriften in gleicher Weise betroffen.

#### E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer sowie soziale Träger entstehen im Zusammenhang mit der Photovoltaikpflicht nicht zwangsläufig Kosten, da die Photovoltaikanlage auch durch Dritte installiert und betrieben werden kann. Mögliche Kostenauswirkungen auf Neubauinvestitionen freier Träger in Kita und Schule sind im Rahmen der Förderprogramme zu berücksichtigen.

Installieren und betreiben die Eigentümerinnen und Eigentümer die Photovoltaikanlage selbst, entstehen ihnen bei der Umsetzung der Photovoltaikpflicht Investitions- und Betriebskosten, die sich jedoch aufgrund der gesunkenen Herstellungskosten in der Regel während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage amortisieren. Laut einer Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE kann durch neue Photovoltaikanlagen sogar eine gute Rendite erzielt werden. Das gilt sowohl bei der vollständigen Einspeisung des Stroms als auch in Eigenverbrauchskonstellationen. Um Sachverhalten Rechnung zu tragen, in denen etwa aus Gründen des Denkmalschutzes, der Statik (insbesondere im Bestand), der Ausrichtung des Daches (ausschließlich nach Norden) etc. eine sinnvolle Umsetzung der Pflicht nicht möglich ist, sind Ausnahmeregelungen vorgesehen. In Fällen, in denen eine unbillige Härte durch die Umsetzung der Photovoltaikpflicht entstehen würde, kann eine Befreiung gewährt werden. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Ermächtigung für den Erlass einer Rechtsverordnung, mit der weitere Ausnahme- und Befreiungstatbestände festgelegt werden können. Ersatzweise kann eine Solarthermieanlage oder eine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder an anderer Stelle auf der Gebäudehülle (z.B. auf der Fassade) errichtet werden.

Eine Umlage der Installationskosten auf die Miete ist nur möglich, wenn ein Bezug zur Mietsache vorliegt und der in der Photovoltaikanlage erzeugte Strom von den Mieterinnen und Mietern genutzt wird. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Strom aus der Photovoltaikanlage in der Mietwohnung, im gemeinsam genutzten Treppenhaus oder im Personen- und Lastenaufzug zum Einsatz kommt. Im Ergebnis führt dies regelmäßig zu

einer Verringerung der Strombezugskosten der Mieterinnen und Mieter, da keine Netzentgelte, Konzessionsabgaben, Stromsteuer und weniger Umlagen für den Strom aus der Photovoltaikanlage zu zahlen wären. Bei einer Umlage weiterhin die Obergrenzen aus dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) als gesetzliche Verbote. Demnach wäre eine Mieterhöhung von bis zu einem Euro je Quadratmeter möglich. Profitieren die Mieterinnen und Mieter nicht von dem Strom aus der Photovoltaikanlage, können die Kosten nicht auf die Miete umgelegt werden, sodass keine Kostenauswirkungen zu erwarten sind. Die Unterhaltungskosten, die circa ein bis zwei Prozent der Investitionskosten betragen, sind nur dann von den Mieterinnen und Mietern zu tragen, wenn sie den Strom aus der Photovoltaikanlage (mit)nutzen und wenn sich eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag befindet.

Eine konkrete Bezifferung der zu erwartenden Kostenauswirkungen auf einzelne Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen ist pauschal nicht möglich, da diese in Abhängigkeit von der individuellen Ausgestaltung und jeweiligen Betriebsweise der Photovoltaikanlage stark variieren können. So können etwa die Größe der Anlage, die gewählten Module und der Einsatz eines Batteriespeichers zu erheblichen Kostenunterschieden führen. In der Regel amortisiert sich die Investition im Laufe der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage. Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Kosten selbst nicht tragen können, haben die Möglichkeit, ihr Dach an einen Energiedienstleister zu verpachten.

#### F. Gesamtkosten

Unmittelbare Sach- und Personalkosten entstehen für den Landeshaushalt insbesondere durch den Vollzug. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Befreiungen und für die Erarbeitung der Formulare für Nachweise und Anträge liegt bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung. Dabei handelt es sich um neue Aufgaben, die einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringen können. Zum Zeitpunkt der Haushaltaufstellung 2020/2021 war der Sachverhalt noch nicht veranschlagungsreif und konnte daher nicht berücksichtigt werden. Ein etwaiger zusätzlicher Bedarf wäre im Rahmen der verfügbaren Haushaltssmittel zu decken bzw. bei der Aufstellung künftiger Haushalte zu berücksichtigen.

Die Stichprobenkontrollen sowie die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten werden durch die Bauaufsichtsämter der Bezirke erfolgen. Der damit verbundene personelle Aufwand kann durch das vorhandene Personal der Bauaufsichtsämter erbracht werden.

Durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage werden Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Dritte zu Anlagenbetreibern und somit aus steuerlicher Sicht unter Umständen zu Gewerbebetreibenden. In diesem Zusammenhang ist mit höheren steuerlichen Einnahmen zu rechnen, deren Höhe zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beziffert werden kann.

#### G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine, da die Solaranlagen auf Dächern von Neubauten bzw. bestehender Gebäude errichtet werden.

#### H. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gesetz wird umweltentlastende Wirkungen haben. Das Fraunhofer ISE hat festgestellt, dass innerhalb eines kurzfristigen Betrachtungszeitraums von nur fünf Jahren unter Berücksichtigung der Neubau- und Sanierungstätigkeit durch die Photovoltaikpflicht rund 37.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden könnten. Damit wird ein wirksamer Beitrag zum internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutz geleistet.

## I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

## J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Der Senat von Berlin  
WiEnBe, III A 2 (V)/III A 24  
Tel.: 9(0)13 -8337/8373

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Beschlussfassung –

über das Solargesetz Berlin

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

## **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

---

<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 ABI. L 241 vom 17.9.2015, S. 1) notifiziert.

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 Gesamtfläche 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;
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
  - a. unterirdische bauliche Anlagen,
  - b. Unterglasanlagen und Kulturbauten für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
  - c. Traglufthallen und fliegende Bauten,
  - d. 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 abzuwagen, 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 Verfügbungs- und Gebrauchsbeauftragung 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 Maßnahme wird durch das Solargesetz gewahrt. 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

---

<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.

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 Verfünfzehnfachung 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

<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/IÖEW\\_SR\\_210\\_Wertschöpfung\\_durch\\_erneuerbare\\_Energien\\_auf\\_Landes-\\_und\\_Bundesebene.pdf](https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/Schriftenreihen/IÖEW_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/>

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><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 Wirtschaftsnahe 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-berlin.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

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

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

<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/>

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.

#### 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.

Bei der Verschattung eines Flächenanteils des Daches ist stets zu berücksichtigen, ob es sich dabei um eine dauerhafte oder nur um eine zeitweilige, etwa durch die jeweilige Jahreszeit bedingte Verschattung handelt. Darüber hinaus ist auch die Intensität der Verschattung zu beachten.

In den Praxisleitfaden „Solargesetz Berlin“ werden Praxisbeispiele für die Berechnung der üblichen Dacharten sowie zur Ermittlung von relevanten Verschattungen – mindestens Flachdach, Satteldach, Walmdach, Nurdach, Pultdach – 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. Maßgeblich für die Ermittlung der Ausrichtung der Dachfläche ist grundsätzlich der Verlauf des Dachfirsts.

#### 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.

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

---

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

„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.

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

---

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

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 Wohnungsgebäuden 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 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

---

<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>

<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)

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.

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 Projektiererinnen 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 Solaranbau 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 geschlossen 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 Gebäudeutzfläche 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 Gebäudeutzfläche 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 Modulararten, 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>

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

---

<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>

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 Dachumbaus, 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 Ausnahmeverordnungen 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 Aufständерungssysteme 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“

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.

---

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

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“ (Marktanreizprogram – 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 aufzubrauchen.

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 Konfliktlösung 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, eine andere Möglichkeit ist beispielsweise die Überprüfung des Marktstammdatenregisters.

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

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.

## **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

---

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

erreichen. Außerdem können die Ergebnisse die Grundlage für die Weiterentwicklung des Solargesetz Berlin sein.

### **Zu § 11 (Inkrafttreten)**

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

#### c) Wesentliche Ansichten der angehörten Fachkreise und Verbände

Für die Erarbeitung des Entwurfs hat eine informelle Beteiligung des erweiterten Expertenkreises zum „Masterplan Solarcity“ stattgefunden. Hierzu wurden die wesentlichen Regelungen in einer Präsentation als Tischvorlage am 2. September 2020 zur Verfügung gestellt.

Folgende Verbände, Institutionen oder Einrichtungen haben die Möglichkeit erhalten, im Vorfeld mündlich Stellung zu nehmen:

- Architektenkammer Berlin
- Auxsolar GmbH
- BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Berlin-Brandenburg Energy-Network e.V.
- Berliner Energieagentur GmbH
- Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)
- Berliner Stadtreinigung (BSR)
- Berliner Stadtwerke GmbH
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)
- Berliner Wasserbetriebe (BWB)
- Bundesverband Neue Energiewirtschaft, bne
- DGS - Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie, Landesverband Berlin Brandenburg e.V.
- E.ON Energie Deutschland GmbH
- EWS Elektrizitätswerke Schönau eG
- Handwerkskammer Berlin
- Haus & Grund e.V.
- Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW)
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Institut für ökologische Wirtschaftsforschung - IÖW
- Solarimo GmbH
- Stromnetz Berlin GmbH
- Vattenfall Wärme Berlin AG
- Verbraucherzentrale Berlin

In den mündlichen Stellungnahmen wurden einige wesentliche Hinweise gegeben.

Wesentliche inhaltliche Hinweise bezogen sich auf

- die vorgesehene Mindestgröße für Photovoltaikanlagen im Neubau von 30 Prozent der Bruttodachfläche. Dieser wurde insgesamt als praxisgerechter Wert erachtet. Allein die Umsetzung in Kombination mit einer Gründachverpflichtung kann im Einzelfall schwierig sein.

- die Mindestleistung für Photovoltaikanlagen bei Mehrfamilienhäusern im Gebäudebestand von 6 kWp. Die vorgesehene Mindestleistung als Untergrenze wurde im Allgemeinen als adäquat erachtet. Teilweise wurde auch eine höhere Untergrenze von 10 kWp als vertretbar angesehen,
- die Begriffsdefinition „wesentliche Umbauten des Daches“, die den Auslösetatbestand für die Solarpflicht im Gebäudebestand festlegt. Die bisher vorgesehene Definition bedarf nach Ansicht einiger Teilnehmer einer stärkeren Präzisierung. Hierzu wurde u.a. vorgeschlagen, mit der Dachdecker-Innung Berlin das Gespräch zu suchen.
- das Risiko von Vermieterinnen und Vermietern durch die Umsetzung der Solarpflicht das Privileg der erweiterten Gewerbesteuerkürzung zu verlieren. Die zur Verfügung stehenden Lösungsmöglichkeiten, die im Wesentlichen in einer Umsetzung der Solarpflicht durch einen Dritten oder die Auslagerung der Energieerzeugung (und ggf. Vermarktung) in eine eigene Gesellschaft bestehen, werden nicht in jedem Fall als zufriedenstellend erachtet. Daher wurde begrüßt, diese Fälle in die Härtefallregelung aufzunehmen.
- die Frage, welche Gebäudearten mit dem Solargesetz Berlin adressiert werden. Konkret kam die Frage auf, ob auch Nebengebäude, wie etwa Garagen oder Ställe, die eine Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> aufweisen, umfasst sind.
- die Regelung zur Befreiung von der Solarpflicht in Fällen, in denen die Kosten für Infrastruktur zur Errichtung einer Solaranlage (Verkabelung, Messtechnik etc.) einen bestimmten Schwellenwert – vorgeschlagen wurden 75 Prozent der Investitionskosten – überschreiten. Der vorgeschlagene Schwellenwert wurde überwiegend als zutreffend erachtet. Allerdings wurde auch darauf hingewiesen, dass die Verankerung eines festen Prozentsatzes im Gesetz im Hinblick auf die Entwicklung der Preise in den nächsten Jahren problematisch sein könnte.

Diese Aspekte wurden mit dem vorliegenden Entwurf im Vergleich zur Fassung vom 26. August 2020 grundsätzlich umgesetzt.

#### d) Umgang mit der Stellungnahme des Rates der Bürgermeister

##### Beschluss - Nr. R-1007/2021 vom 18.02.2021

Der Rat der Bürgermeister stimmt dem von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe mit Vorlage R-975/2020 vorgelegten Entwurf eines -Solargesetz Berlin- unter Beachtung und Präzisierung des Entwurfs gemäß nachfolgend genannter Hinweise zu:

##### I. Allgemeine Hinweise / Personalbedarfe:

- a. In der jetzigen Form wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren ein zweites, davon unabhängiges Verfahren installiert. Dies führt zu einem erheblichen zusätzlichen bürokratischen Aufwand sowohl bei den Bauherren als auch bei der Verwaltung. Das Controlling wiederum wird in die bezirklichen Fachbereiche der Bauaufsicht verlagert, die ihre Arbeit in der Bauordnung verankert sehen. Dadurch entstehen weitere Reibungsverluste. Daher sollte das Verfahren in die Bauordnung Berlin und damit in das Baugenehmigungsverfahren integriert werden.
- b. Die Bauaufsicht ist im Rahmen der Bauantragsgenehmigung auch zuständig, um mehrere andere vergleichbare Rechtspflichten durchzusetzen (Pflicht zur Anlage von Spielplätzen, Pflicht zur Anlage von Fahrradabstellanlagen etc.). Es wäre unabhängig von der Frage der rechtlichen Einbindung in die Bauordnung sinnvoll, hier auch die Pflicht des Nachweises der PV-Anlagen anzusiedeln. Damit würden zusätzliche Formulare, Aufbewahrungspflichten etc. entfallen und die PV-Anlagen müssten im normalen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Das Gesetz in der jetzigen Fassung weist den Bauaufsichten die Kontrolle in Form von Stichproben zu. Die Kontrollpflichten der Bauaufsicht wurden früher im Rahmen der Bauabnahme durchgeführt. Damit war sichergestellt, dass die Baumaßnahmen entsprechend der

Genehmigung ausgeführt wurden. Mit der Bauordnungsnovelle vor über 14 Jahren wurde die Bauabnahme gestrichen. Seitdem haben die Fachbereiche Bauaufsicht keine regelmäßige Zuständigkeit und kein Personal für diese Tätigkeiten mehr.

Die Abschaffung der Bauabnahme stellt sich damit als hochproblematisch für die Erreichung der Ziele dar. Daher kann eine zusätzliche Kontrollpflicht keinesfalls, wie in der Vorlage vorgesehen, ohne zusätzliches Personal eingeführt werden.

- c. Das Gesetz sieht für Neubauten die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf 30 % der Bruttodachfläche vor. Es sind bestimmte Befreiungstatbestände vorgesehen. Über diese soll die Senatswirtschaftsverwaltung entscheiden und behält sich hierfür vor, entsprechende Personal- und Sachmittel zu benötigen.  
Die Durchführung von Stichproben, das ordnungsbehördliche Nachverfolgen im Falle, dass die Photovoltaikanlagen nicht hergestellt wurden, sowie die Ahndung von Ordnungswidrigkeit soll durch die bezirklichen Bauaufsichten erfolgen.  
Für diese zusätzliche Aufgabe werden weder Personal- noch Sachmittel als erforderlich angesehen. Der Ansatz der Begründung, dass sich Bauherr\*in an das Gesetz halten werden und die Bauaufsicht im Zweifel Überwachungen mit Drohnen (!) durchführen kann und daher der personelle Aufwand gering sein wird, kann nicht überzeugen. Die Erfahrung zeigt, dass die Gesetzesstreue nur in Teilen ausgeprägt ist und dass ein wesentlicher Aufwand der Bearbeitung in der Nachverfolgung besteht. Der Einsatz von Drohnen bedarf des Weiteren entsprechender Genehmigungen, Fachkunde und einer datenschutzrechtlichen Folgenabschätzung, wobei letztere nicht durch die einzelnen Bauaufsichten vorgenommen werden kann.  
Es bestehen daher insbesondere angesichts des personell nicht untersetzten Aufgabenzuwachses erhebliche Bedenken gegen die Ausgestaltung des Gesetzes.  
Für die Erledigung der zusätzlichen Aufgaben ist im Gesetz bei den Personalkosten demzufolge pro Bezirk zusätzlich 1 VZÄ einzuplanen.
- d. Die Aufgabenabgrenzung zwischen den bezirklichen Bauaufsichten und SenWEB scheint überarbeitungswürdig.

## II. Stadtentwicklungs fachliche Hinweise:

- a. Die Herstellung von PV-Anlagen auf 30% der Bruttodachfläche erscheint angesichts der weiteren auf dem Dach befindlichen Aufbauten/Anforderungen/Nutzungen, wie Dachterrassen, teilweise Rettungswege, Oberlichter und Begrünungen nur schwer möglich. Eine Nutzung der aus dem Straßenraum sichtbaren Dachfläche für PV Anlagen ist gestalterisch nicht zu befürworten. Das Ziel der 30% für PV- Anlagen unter der Bezugsgröße der Bruttodachfläche sollte überarbeitet werden. Ein Bezug auf die Nettodachfläche ist praxisnaher.
- b. Es wird richtigerweise vorgesehen, dass die Pflicht nicht gilt, sofern die Pflicht anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Neben dem Denkmalschutz wird hier auch auf städtebauliche Erhaltungsgebiete verwiesen. Die in Aussicht gestellte Arbeitshilfe zur Prüfung der Entscheidung sollte daher mit dem Landesdenkmalamt und der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt werden.

## III. Umweltrechtliche Hinweise:

- a. Die Definition der Nettodachfläche sollte geschärft werden, insbesondere: Es wird eine pauschale Nichteignung aufgrund von Verschattung angesetzt, die von Bauherren dahingehen ausgelegt werden könnte, möglichst wenig Solaranlagen zu errichten, auch bei nur kurzzeitiger Verschattung oder Verschattung nur in den Wintermonaten. Es sollte eine quantifizierbare Definition genutzt werden, beispielsweise unter Rückgriff auf die Solar-Ertragsprognosen des Berliner Energieatlasses.

- b. Dachflächen von Nebengebäuden sollten zur Bruttodachfläche des Hauptgebäudes hinzugerechnet werden und damit eine Solarnutzungspflicht auslösen, da ansonsten Bauherren dazu motiviert werden, bevorzugt Nebengebäude zu errichten. Es ist aus hiesiger Sicht nicht notwendig, dass die Nutzung auch auf dem Nebengebäude stattfindet, es genügt, wenn die Nutzungspflicht auf dem Grundstück erfüllt wird.
- c. Die Mindestgröße der Solaranlagen sollte genauer definiert werden. Vorgeschlagen wird, auf die Spitzenleistung der installierten Solarmodule abzuzielen, da es sich dabei um das in der Branche übliche und dementsprechend normierte Maß handelt. Zusätzlich sollte eine Pflicht aufgenommen werden, die Wechselrichteranlage so zu dimensionieren, dass die erzeugte Leistung auch jederzeit genutzt werden kann.
- d. Es wird vorgeschlagen, analog zu den Kombinationsmöglichkeiten im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, die Erfüllungsoptionen Solarthermie, Photovoltaik, intensive Dachbegrünung auch kombiniert zuzulassen. Dies könnte beispielsweise prozentual nach genutzter Dachfläche geschehen. Damit wird auch die Nutzung von Solarthermie-Photovoltaik-Kombikollektoren ermöglicht.
- e. Weiterhin wird empfohlen, für eine unmissverständliche Auslegung des Gesetzes die „Nordausrichtung“ des Gebäudes mit einer Präzisierung zum Verlauf des Dachfirsts zu versehen.
- f. Abschließend könnte der Anlass der Gesetzesregelung genutzt werden, um den Fehler zu korrigieren und eine Stichprobe von mindestens 1/3 zur Durchführung regulärer Bauabnahmen wiedereinzuführen und die Bezirke dafür auch mit dem notwendigen Personal auszustatten.

Die vorstehend aufgeführten Hinweise des Rates der Bürgermeister (RdB), unter deren Beachtung dem vorgelegten Entwurf eines Solargesetz Berlin mit Beschluss - Nr. R-1007/2021 vom 18.02.2021 zugestimmt wurde, finden teilweise bereits Berücksichtigung im Gesetzesentwurf oder ihnen wurde durch entsprechende Anpassungen Rechnung getragen. Einige Hinweise konnten indes nicht umgesetzt werden. Im Folgenden finden sich die Erläuterungen und Begründungen zum Umgang mit den einzelnen Hinweisen in der Reihenfolge des Beschlusses:

#### zu I. Allgemeine Hinweise / Personalbedarfe - Stellungnahme

Die Regelungen zum Vollzug und deren Aufteilung zwischen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie den bezirklichen Bauaufsichtsämtern ist im Rahmen der Erarbeitung des Gesetzes sehr umfassend diskutiert und geprüft worden. Die vorgesehene Aufteilung der Vollzugsaufgaben berücksichtigt dabei soweit wie möglich die vorhandenen fachlichen Aufgaben und Kenntnisse. Danach fallen die energiespezifischen Aufgaben (Erstellung von Leitfäden und Formularen sowie die Entscheidung über komplexe Befreiungsanträge) in die Zuständigkeit der für Energie zuständigen Senatsverwaltung, während der Vollzug (Stichproben zur Umsetzung der Solarpflicht und die sich daraus ggf. ergebenden Ordnungswidrigkeitsverfahren) von den Bauaufsichtsämtern zu verantworten ist.

Die angeregte Integration des Vollzugs in das Bauaufsichtsverfahren könnte zu einer Stärkung des Vollzugs gegenüber den vorgesehenen Stichprobenkontrollen führen. Denn dies würde eine systematische Prüfung der Umsetzung der Solarpflicht bei Neubauten bedeuten. Allerdings genügt nach Auffassung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zunächst die nach dem Gesetzesentwurf vorgesehene Erhebung von Stichproben, um einen Vollzug der neuen Pflichten nach dem Gesetz zu

gewährleisten. Ob sich das bestätigt, ist im Rahmen der vorgeschriebenen Evaluierung des Solargesetzes drei Jahre nach Inkrafttreten der Solarpflicht zu überprüfen.

Nach der Gesetzesbegründung zum Solargesetz sind Stichprobenkontrollen von zwei Prozent der Gebäude vorgesehen. Dies orientiert sich an der Stichprobenanzahl der EEWärmeG-DV Bln. Nach Berechnungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe führt dies zu rund acht Proben pro Bezirk und Jahr. Dieser Umfang sowie die in Einzelfällen daraus resultierenden Ordnungswidrigkeitsverfahren dürfte nach Auffassung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe mit den vorhandenen personellen Ressourcen der Bauaufsichtsämter zu leisten sein.

Eine Ansiedlung des kompletten Vollzugs bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung ist nicht zweckmäßig, da dann die Daten über die Bauvorhaben in den einzelnen Bezirken bei den Bauaufsichtsämtern abzufragen wären. Es entstünde zusätzlicher administrativer Aufwand und Synergien blieben ungenutzt. Dies gilt gleichermaßen auch für die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren, was bei den Bauaufsichtsämtern zu einem üblichen Instrumentarium gehört. Vor diesem Hintergrund bedarf weder die Aufgabenverteilung einer Anpassung noch ist eine zusätzliche personelle Ausstattung der Bauaufsichtsämter von einer VZÄ pro Bezirk bei den Personalkosten im Gesetzesentwurf vorzusehen.

## zu II. Stadtentwicklungs fachliche Hinweise - Stellungnahme

- a. Der angeregten generellen Bezugnahme auf die Nettodachfläche für die Ermittlung der Mindestgröße der zu errichtenden PV-Anlage kann nicht gefolgt werden. Die Bruttodachfläche wird nur für Neubauten zugrunde gelegt. Eine Bezugnahme auf die Bruttodachfläche ist hier gerechtfertigt, da die PV-Anlage im Rahmen der Planung berücksichtigt werden kann. Darüber hinaus sind möglichst große Anlagen auch für die Zielsetzung des Gesetzes zur Unterstützung des Klimaschutzes erforderlich. Vorgeschriebenen Rettungswegen oder anderen zwingenden Aufbauten, sollten die Vorgaben der Solarpflicht diesen entgegenstehen, könnten im Wege von Ausnahmen oder Befreiungen begegnet werden.

Bei Bestandsbauten ist hingegen die Nettodachfläche für die Mindestgröße der zu errichtenden PV-Anlage heranzuziehen, um den bestehenden Verhältnissen vor Ort ausreichend Rechnung zu tragen. Darüber hinaus genügt es hier bereits, wenn die vorgeschriebene Leistung mit der PV-Anlage erreicht wird. Die Mindestgröße ist im Bestand nicht zusätzlich einzuhalten. Damit wird die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs durch die Solarpflicht in die Eigentumsfreiheit nach dem Grundgesetz gewahrt.

Eine generelle Ausnahme für die aus dem Straßenraum sichtbaren Dachflächen wird im Gesetzesentwurf ebenfalls keine Berücksichtigung finden. Aufgrund der Vielfalt an PV-Modulen auf dem Markt, können hier Lösungen gefunden werden, die trotzdem eine ansprechende Optik für die aus dem Straßenraum sichtbaren Dachflächen ermöglichen. Stehen hingegen öffentlich-rechtliche Festsetzungen wie etwa im Bebauungsplan oder in städtebaulichen Erhaltungsverordnungen, so sieht der Gesetzesentwurf hierfür eine Ausnahme vor.

- b. Um den Vollzug für die beteiligten öffentlichen Stellen, wie auch die betroffenen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zu erleichtern, wird speziell zum Thema Denkmalschutz neben dem Praxisleitfaden zum Solargesetz Berlin eine weitere Arbeitshilfe erstellt werden. Dabei wird die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe - wie angeregt – die zuständigen Stellen beim Denkmalschutz wie auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in den Prozess einbinden. Die Leitfäden sollen im Wesentlichen im Laufe des Jahres 2021 entwickelt werden, damit sie rechtzeitig vor Inkrafttreten der Solarpflicht ab dem 1. Januar 2023 vorliegen.

### zu III. Umweltrechtliche Hinweise - Stellungnahme

- a. Dem Hinweis einer Schärfung der Definition der Nettodachfläche insbesondere im Hinblick auf die Abzugsmöglichkeit von verschatteten Dachflächen ist im Gesetzesentwurf Rechnung getragen worden. Die Gesetzesbegründung wurde dazu ergänzt. Nunmehr wird zwischen dauerhafter oder nur zeitweiser Verschattung differenziert. Weitere praktische Hinweise werden im Rahmen des Praxisleitfadens zum Solargesetz aufgenommen werden.
- b. Eine Hinzurechnung der Dachflächen von Nebengebäuden zu denen des Hauptgebäudes kann nicht umgesetzt werden. Denn der Auslösetatbestand (Neubau oder Dachsanierung) für die Solarpflicht beim Hauptgebäude, dem die Dachflächen der Nebengebäude hinzugerechnet würden, würde dann nicht greifen.

Allerdings wird den hinter diesem Hinweis stehenden Erwägungen überwiegend bereits im vorgelegten Gesetzesentwurf Rechnung getragen, denn die Solarpflicht auf Garagen und Nebenanlagen greift nicht, sofern die Pflicht mit einem anderen Gebäude auf demselben Grundstück erfüllt wird. Darüber hinaus sind kleine Gebäude mit einer Nutzungsfläche bis 50 m<sup>2</sup> von der Solarpflicht ausgenommen.

- c. Aus den folgenden Erwägungen kann dem Hinweis aus Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe nicht gefolgt werden, wonach generell auf die Mindestleistung der zu errichtenden PV-Anlagen anstatt wie vorgesehen auf Mindestgröße abgestellt werden sollte. Für Neubauten bedarf es im Sinne des Klimaschutzes einer möglichst weitgehenden Ausnutzung der vorhandenen Dachfläche. Mit der Vorgabe von Mindestleistungen lässt sich das praktisch nicht sinnvoll steuern, da die Mindestleistung u. a. von den gewählten PV-Modulen abhängt. Bereits Berücksichtigung findet die Vorgabe einer Mindestleistung der zu errichtenden PV-Anlagen für Bestandsbauten. Sie ist hier aus Gründen der Verhältnismäßigkeit vorgesehen.

Von einer Vorgabe zur Dimensionierung der Wechselrichter – wie vorgeschlagen – wird ebenfalls abgesehen. Denn es ist davon auszugehen, dass allein aus wirtschaftlichen Gründen – die Anschaffungskosten für die PV-Anlage amortisieren sich umso schneller, wenn der gesamte erzeugte Strom genutzt wird – auf eine ausreichende Dimensionierung geachtet wird. Darüber hinaus gibt es hierzu energiewirtschaftliche Vorgaben im EEG, die zu beachten sind.

- d. Die angeregten Kombinationsmöglichkeiten von Solarthermie, Photovoltaik und intensiver Dachbegrünung sind aus Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe bereits nach dem vorgelegten Gesetzesentwurf weitestgehend möglich. Eine Kombination ist sowohl mit einem extensiven Gründach (mit Gräsern und Moosen) als auch mit einer Solarthermieranlage möglich, sofern die Gegebenheiten des Daches dies zulassen. Die Erfüllung der Pflicht nach dem Solargesetz sowie nach dem GEG ist durch die Installation von Solarthermie-Photovoltaik-Kombikollektoren ohne Änderung des Gesetzesentwurfs möglich, sofern damit den Anforderungen nach dem GEG genügt würde. Aufgrund der Erfüllungsoption nach dem Solargesetz wäre der Solarpflicht damit ebenfalls genügt. Weitergehende Kombinationsmöglichkeiten werden derzeit abgelehnt. Der Aspekt der Kombinationsmöglichkeit mit anderen Dachnutzungen wird aber im Rahmen der vorgesehenen Evaluierung ebenfalls mit untersucht werden und danach soweit erforderlich angepasst werden.
- e. Dem Hinweis auf Präzisierung der Definition für „Norden“ ist durch eine Ergänzung in der Gesetzesbegründung Rechnung getragen worden.

- f. Zu dem Hinweis, dass der Anlass der Gesetzesregelung genutzt werden sollte, um den Fehler zu korrigieren und eine Stichprobe von mindestens einem Drittel zur Durchführung regulärer Bauabnahmen wiedereinzuführen und die Bezirke dafür mit dem notwendigen Personal auszustatten, kann die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aufgrund der fehlenden Zuständigkeit keine Position beziehen. Eine Regelung im Rahmen des Gesetzesentwurfs zum Solargesetz Berlin ist nicht möglich.

## B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin.

## C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer sowie soziale Träger entstehen im Zusammenhang mit der Photovoltaikpflicht nicht zwangsläufig Kosten, da die Photovoltaikanlage auch durch Dritte installiert und betrieben werden kann. Mögliche Kostenauswirkungen auf Neubauinvestitionen freier Träger in Kita und Schule sind im Rahmen der Förderprogramme zu berücksichtigen.

Installieren und betreiben die Eigentümerinnen und Eigentümer die Photovoltaikanlage selbst, entstehen ihnen bei der Umsetzung der Photovoltaikpflicht Investitions- und Betriebskosten, die sich jedoch aufgrund der gesunkenen Herstellungskosten in der Regel im Laufe der Nutzungszeit amortisieren. Laut einer Studie des Fraunhofer ISE kann durch neue Photovoltaikanlagen sogar eine gute Rendite erzielt werden. Das gilt sowohl bei der vollständigen Einspeisung des Stroms als auch in Eigenverbrauchskonstellationen. Um Sachverhalten Rechnung zu tragen, in denen etwa aus Gründen des Denkmalschutzes, der Statik (insbesondere im Bestand), der Ausrichtung des Daches (ausschließlich nach Norden) etc. eine sinnvolle Umsetzung der Pflicht nicht möglich ist, sind Ausnahmeregelungen vorgesehen. In Fällen, in denen eine unbillige Härte durch die Umsetzung der Photovoltaikpflicht entstehen würde, kann eine Befreiung gewährt werden. Um zu verhindern, dass die Photovoltaikpflicht im Einzelfall gleichwohl eine dauerhafte wirtschaftliche Überforderung für die Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet, sieht das Gesetz zahlreiche Ausnahmeregelungen und Befreiungen vor. Die Pflicht entfällt von Gesetzes wegen, wenn die Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Erfüllung aus verschiedenen, konkret benannten Gründen unwirtschaftlich wäre oder eine unbillige Härte bedeuten würde. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Ermächtigung für den Erlass einer Rechtsverordnung, mit der weitere Ausnahme- und Befreiungstatbestände festgelegt werden können. Ersatzweise kann eine Solarthermieanlage errichtet oder eine Photovoltaikanlage anstatt auf dem Dach, an anderer Stelle auf der Gebäudehülle (z.B. auf der Fassade) errichtet werden.

Eine Umlage der Installationskosten auf die Miete ist nur möglich, wenn ein Bezug zur Mietsache vorliegt und der in der Photovoltaikanlage erzeugte Strom von den Mieterinnen und Mietern genutzt wird. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Strom aus der Photovoltaikanlage in der Mietwohnung, im gemeinsam genutzten Treppenhaus oder im Personen- und Lastenaufzug zum Einsatz kommt. Im Ergebnis führt dies regelmäßig zu einer Verringerung der Strombezugskosten der Mieterinnen und Mieter, da keine Netzentgelte, Konzessionsabgaben, Stromsteuer und weniger Umlagen für den Strom aus der Photovoltaikanlage zu zahlen wären. Bei einer Umlage gelten weiterhin die Obergrenzen aus dem MietenWoG Bln als gesetzliche Verbote. Demnach wäre eine Mieterhöhung von bis zu einem Euro je Quadratmeter möglich. Profitieren die Mieterinnen und Mieter nicht von dem Strom aus der Photovoltaikanlage, können die Kosten nicht auf die Miete umgelegt werden, sodass keine Kostenauswirkungen zu erwarten sind. Die Unterhaltungskosten, die circa ein bis zwei Prozent der Investitionskosten betragen, sind nur dann von den Mieterinnen und Mietern zu tragen, wenn sie den Strom aus der Photovoltaikanlage (mit)nutzen und wenn sich eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag befindet.

Eine konkrete Bezifferung der zu erwartenden Kostenauswirkungen auf einzelne Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen ist pauschal nicht möglich, da diese in Abhängigkeit von der individuellen Ausgestaltung und jeweiligen Betriebsweise der Photovoltaikanlage stark variieren können. So können etwa die Größe der Anlage, die gewählten Module und der Einsatz eines Batteriespeichers zu erhebliche Kostenunterschiede führen. In der Regel amortisiert sich die Investition im Laufe der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage. Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Kosten selbst nicht tragen können, haben die Möglichkeit, ihr Dach an einen Energiedienstleister zu verpachten.

#### D. Gesamtkosten

Unmittelbare Sach- und Personalkosten entstehen für den Landeshaushalt insbesondere durch den Vollzug. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Befreiungen und für die Erarbeitung der Formulare für Nachweise und Anträge liegt bei der für Energie zuständigen Senatsverwaltung. Dabei handelt es sich um neue Aufgaben, die einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringen können. Zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung 2020/2021 war der Sachverhalt noch nicht veranschlagungsreif und konnte daher nicht berücksichtigt werden. Ein etwaiger zusätzlicher Bedarf wäre im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel zu decken bzw. bei der Aufstellung künftiger Haushalte zu berücksichtigen.

Die Stichprobenkontrollen sowie die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten werden durch die Bauaufsichtsämter der Bezirke erfolgen. Der damit verbundene personelle Aufwand kann durch das vorhandene Personal der Bauaufsichtsämter erbracht werden.

Durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage werden Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Dritte zu Anlagenbetreibern und somit aus steuerlicher Sicht unter Umständen zu Gewerbebetreibenden. In diesem Zusammenhang ist mit höheren steuerlichen Einnahmen zu rechnen, deren Höhe zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beziffert werden kann.

#### E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

#### F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bezogen auf die Auswirkung auf Einnahmen und Ausgaben des Landes Berlin durch die Vorgaben des Solargesetzes Berlin gelten die Ausführungen unter D.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Bezogen auf die personalwirtschaftlichen Auswirkungen des Landes Berlin gelten die Ausführungen zu D.

#### G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine, da die Solaranlagen auf Dächern von Neubauten bzw. bestehender Gebäude errichtet werden.

#### H. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gesetz wird umweltentlastende Wirkungen haben. Das Fraunhofer ISE hat festgestellt, dass innerhalb eines kurzfristigen Betrachtungszeitraums von nur fünf Jahren durch die Photovoltaikpflicht rund 37.000 t CO<sub>2</sub> eingespart werden könnten. Damit wird ein wirksamer Beitrag zum internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutz geleistet.

Berlin, den 2. März 2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Ramona Pop

.....

Senatorin für Wirtschaft,  
Energie und Betriebe

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

**EU-Recht**

**Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 2008 (ABl. C 115 S. 47)  
zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndBeschl. 2012/419/EU vom 11.7.2012 ( ABl. L 204 S.  
131)**

Artikel 49

Die Beschränkungen der freien Niederlassung von Staatsangehörigen eines Mitgliedstaats im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verboten. Das Gleiche gilt für Beschränkungen der Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften durch Angehörige eines Mitgliedstaats, die im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats ansässig sind.

Vorbehaltlich des Kapitels über den Kapitalverkehr umfasst die Niederlassungsfreiheit die Aufnahme und Ausübung selbstständiger Erwerbstätigkeiten sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften im Sinne des Artikels 54 Absatz 2, nach den Bestimmungen des Aufnahmestaats für seine eigenen Angehörigen.

Artikel 191

(1) Die Umweltpolitik der Union trägt zur Verfolgung der nachstehenden Ziele bei:

- Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Verbesserung ihrer Qualität;
- Schutz der menschlichen Gesundheit;
- umsichtige und rationelle Verwendung der natürlichen Ressourcen;
- Förderung von Maßnahmen auf internationaler Ebene zur Bewältigung regionaler oder globaler Umweltprobleme und insbesondere zur Bekämpfung des Klimawandels.

Artikel 194

(1) Die Energiepolitik der Union verfolgt im Geiste der Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten im Rahmen der Verwirklichung oder des Funktionierens des Binnenmarkts und unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Erhaltung und Verbesserung der Umwelt folgende Ziele:

- a) ...
- c) Förderung der Energieeffizienz und von Energieeinsparungen sowie Entwicklung neuer und erneuerbarer Energiequellen

---

**Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (EU-Gebäuderichtlinie), veröffentlicht am 19. Juni 2018 im Amtsblatt der EU (L 156 S. 75)**

## Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

vom 23.05.1949 (BGBl. S. 1) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung,  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl.I S. 1546)

### Artikel 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

### Artikel 20a

Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.

### Artikel 70

(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

(2) Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemüht sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung.

### Artikel 72

(1) Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

### Artikel 74

(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:

1. ...

11. das Recht der Wirtschaft (Bergbau, Industrie, Energiewirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Handel, Bank- und Börsenwesen, privatrechtliches Versicherungswesen) ohne das Recht des Ladenschlusses, der Gaststätten, der Spielhallen, der Schaustellung von Personen, der Messen, der Ausstellungen und der Märkte;

12. ...

18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauräumienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

19. ...

24. die Abfallwirtschaft, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung (ohne Schutz vor verhaltensbezogenem Lärm);

25. ...

## **Bundesgesetze**

**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2017)**  
**in der Fassung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066)**  
**zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)**

### **§ 1 Zweck und Ziel des Gesetzes**

(2) Ziel dieses Gesetzes ist es, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch zu steigern auf

1. 65 Prozent bis zum Jahr 2030 und
2. mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

Dieser Ausbau soll stetig, kosteneffizient und netzverträglich erfolgen.

### **§ 3 Begriffsbestimmungen**

Im Sinn dieses Gesetzes ist oder sind

1. ...
23. „Gebäude“ jede selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und vorrangig dazu bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zudienen,

### **§ 22 Wettbewerbliche Ermittlung der Marktpreämie**

(3) Bei Solaranlagen besteht der Anspruch nach § 19 Absatz 1 für den in der Anlage erzeugten Strom nur solange und soweit eine von der Bundesnetzagentur ausgestellte Zahlungsberechtigung für die Anlage wirksam ist. Von diesem Erfordernis sind Solaranlagen mit einer installierten Leistung bis einschließlich 750 Kilowatt ausgenommen.

---

**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066)**  
**in der alten Fassung vor dem 21.12.2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. November 2018 (BGBl. I S. 1850)**

### **§ 49 Absenkung der anzulegenden Werte für Strom aus solarer Strahlungsenergie**

(5) Wenn die Summe der installierten Leistung der Solaranlagen, die in dem Register mit der Angabe eingetragen sind, dass für den Strom aus diesen Anlagen eine Zahlung nach § 19 in Anspruch genommen werden soll, und von Solaranlagen, die nach der Schätzung nach § 31 Absatz 6 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in der am 31. Dezember 2016 geltenden Fassung als gefördert anzusehen sind, 52.000 Megawatt überschreitet, verringern sich die anzulegenden Werte nach § 48 zum ersten Kalendertag des zweiten auf die Überschreitung folgenden Kalendermonats auf null. Die installierte Leistung von Solaranlagen, die in den Sonderauktionen nach § 28 Absatz 2 Satz 2 und 3 bezuschlagt worden ist, wird von der nach Satz 1 ermittelten Summe der installierten Leistung abgezogen.

(6) Die Bundesregierung legt rechtzeitig vor Erreichung des in Absatz 5 bestimmten Ziels einen Vorschlag für eine Neugestaltung der bisherigen Regelung vor.

---

**Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37),**

## § 1 Zweck und Ziel

- (1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.
- (2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

## § 10 Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude

(1) Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten.

(2) Das Gebäude ist so zu errichten, dass

1. der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt,
2. Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 vermieden werden und
3. der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 34 bis 45 gedeckt wird.

(3) Die Anforderungen an die Errichtung von einem Gebäude nach diesem Gesetz finden keine Anwendung, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Arbeitsschutz oder zum Schutz der Gesundheit entgegensteht.

(4) Bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude ist die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 nicht für Gebäudezonen mit mehr als 4 Metern Raumhöhe anzuwenden, die durch dezentrale Gebläse oder Strahlungsheizungen beheizt werden.

(5) Die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landesverteidigung dient, anzuwenden, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landesverteidigung entgegensteht.

## § 23 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

- (1) Strom aus erneuerbaren Energien, der in einem zu errichtenden Gebäude eingesetzt wird, darf bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes nach § 20 Absatz 1 oder Absatz 2 und nach § 21 Absatz 1 und 2 nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 in Abzug gebracht werden, soweit er
1. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird und

2. vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssige Strommenge in das öffentliche Netz eingespeist wird.

### § 35 Nutzung solarthermischer Anlagen

(1) Die Anforderung nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 ist erfüllt, wenn durch die Nutzung von solarer Strahlungsenergie mittels solarthermischer Anlagen der Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 15 Prozent gedeckt wird.

(2) Die Anforderung bezüglich des Mindestanteils nach Absatz 1 gilt als erfüllt, wenn 1. bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen solarthermische Anlagen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben werden und 2. bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen solarthermische Anlagen mit einer Fläche von mindestens 0,03 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben werden.

(3) Wird eine solarthermische Anlage mit Flüssigkeiten als Wärmeträger genutzt, müssen die darin enthaltenen Kollektoren oder das System mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein, solange und soweit die Verwendung einer CE-Kennzeichnung nach Maßgabe eines Durchführungsrechtsaktes auf der Grundlage der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (ABl. L 285 vom 31.10.2009, S. 10), die zuletzt durch die Richtlinie 2012/27/EU (ABl. L 315 vom 14.11.2012, S. 1) geändert worden ist, nicht zwingend vorgeschrieben ist. Die Zertifizierung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

### § 36 Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien

Die Anforderung nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 ist erfüllt, wenn durch die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien nach Maßgabe des § 23 Absatz 1 der Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 15 Prozent gedeckt wird. Wird bei Wohngebäuden Strom aus solarer Strahlungsenergie genutzt, gilt die Anforderung bezüglich des Mindestanteils nach Satz 1 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.

---

## **Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG) in der Fassung vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1818)**

### § 1 Zweck und Ziele des Gesetzes

(1) Zweck des Gesetzes ist eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und Gas, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht.

(2) Die Regulierung der Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetze dient den Zielen der Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas und der Sicherung eines langfristig angelegten leistungsfähigen und zuverlässigen Betriebs von Energieversorgungsnetzen.

(3) Zweck dieses Gesetzes ist ferner die Umsetzung und Durchführung des Europäischen Gemeinschaftsrechts auf dem Gebiet der leitungsgebundenen Energieversorgung.

(4) Um den Zweck des Absatzes 1 auf dem Gebiet der leitungsgebundenen Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität zu erreichen, verfolgt dieses Gesetz insbesondere die Ziele,  
1. die freie Preisbildung für Elektrizität durch wettbewerbliche Marktmechanismen zu stärken,  
2. den Ausgleich von Angebot und Nachfrage nach Elektrizität an den Strommärkten jederzeit zu ermöglichen,  
3. dass Erzeugungsanlagen, Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie und Lasten insbesondere möglichst umweltverträglich, netzverträglich, effizient und flexibel in dem Umfang eingesetzt werden, der erforderlich ist, um die Sicherheit und Zuverlässigkeit des Elektrizitätsversorgungssystems zu gewährleisten, und  
4. den Elektrizitätsbinnenmarkt zu stärken sowie die Zusammenarbeit insbesondere mit den an das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland angrenzenden Staaten sowie mit dem Königreich Norwegen und dem Königreich Schweden zu intensivieren.

---

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**  
**in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)**  
**zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245)**

**§ 555b Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. ...

**§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort.

**§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

---

**Gewerbesteuergesetz (GewStG)**  
**in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167)**  
**zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1512)**

**§ 9 Kürzungen**

Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen wird gekürzt um

1. 1,2 Prozent des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden und nicht von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes; maßgebend ist der Einheitswert, der auf den letzten Feststellungszeitpunkt (Hauptfeststellungs-, Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt) vor dem Ende des Erhebungszeitraums (§ 14) lautet. An Stelle der Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1493), errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Satz 2 gilt entsprechend, wenn in Verbindung mit der Errichtung und Veräußerung von Eigentumswohnungen Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes errichtet und veräußert wird und das Gebäude zu mehr als 66 2/3 Prozent Wohnzwecken dient. Betreut ein Unternehmen auch Wohnungsbauten oder veräußert es auch Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, so ist Voraussetzung für die Anwendung des Satzes 2, dass der Gewinn aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes gesondert ermittelt wird. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht,

1. wenn der Grundbesitz ganz oder zum Teil dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters oder Genossen dient,
  - 1a. soweit der Gewerbeertrag Vergütungen im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes enthält, die der Gesellschafter von der Gesellschaft für seine Tätigkeit im Dienst der Gesellschaft oder für die Hingabe von Darlehen oder für die Überlassung von Wirtschaftsgütern, mit Ausnahme der Überlassung von Grundbesitz, bezogen hat. Satz 1 ist auch auf Vergütungen anzuwenden, die vor dem 19. Juni 2008 erstmals vereinbart worden sind, wenn die Vereinbarung nach diesem Zeitpunkt wesentlich geändert wird, oder
2. soweit der Gewerbeertrag Gewinne aus der Aufdeckung stiller Reserven aus dem Grundbesitz enthält, der innerhalb von drei Jahren vor der Aufdeckung der stillen Reserven zu einem unter dem Teilwert liegenden Wert in das Betriebsvermögen des aufdeckenden Gewerbebetriebs überführt oder übertragen worden ist, und soweit diese Gewinne auf bis zur Überführung oder Übertragung entstandenen stillen Reserven entfallen.

Eine Kürzung nach den Sätzen 2 und 3 ist ausgeschlossen für den Teil des Gewerbeertrags, der auf Veräußerungs- oder Aufgabegewinne im Sinne des § 7 Satz 2 Nr. 2 und 3 entfällt;

---

**Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)**  
**in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt**  
**geändert durch Art. 185 V v. 19.6.2020 I 1328 (BGBl. I S. 1328)**

**§ 17 Höhe der Geldbuße**

- (1) Die Geldbuße beträgt mindestens fünf Euro und, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt, höchstens eintausend Euro.

## Landesgesetze

**Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)**  
verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Energiewende und zur Förderung des Klimaschutzes in Berlin vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert am 26.10.2017 (GVBl. S. 548)

### § 3 Klimaschutzziele

(1) Im Land Berlin soll die Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent, bis zum Jahr 2030 um mindestens 60 Prozent und bis zum Jahr 2050 um mindestens 85 Prozent im Vergleich zu der Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen des Jahres 1990 verringert werden. Daneben sollen alle sonstigen Treibhausgasemissionen vergleichbar reduziert werden.

### § 15 Aufbau einer klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung

(1) Der Senat von Berlin strebt eine sichere, preisgünstige und klimaverträgliche Energieerzeugung und -versorgung mit Strom und Wärme im Land Berlin an, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht und wird darauf hinwirken, dass im Land Berlin die Energieerzeugung aus Braunkohle bis zum 31. Dezember 2017 und aus Steinkohle spätestens bis zum 31. Dezember 2030 beendet wird.

### § 16 Nutzung von erneuerbaren Energien

(1) Das Land Berlin strebt die vermehrte Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien auf öffentlichen Gebäuden sowie auf sonstigen öffentlichen Flächen an.

(2) Zur Erreichung der nach Absatz 1 angestrebten Nutzung haben die Bezirksverwaltungen, das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin und die Senatsverwaltungen, die nicht Mieter dieses Sondervermögens sind, ihre Gebäude auf die Verfügbarkeit, Lage und Ausrichtung von Flächen hinsichtlich deren Eignung zur Nutzung und Aufnahme von Anlagen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu überprüfen.

(3) Die in Absatz 2 genannten Stellen haben bei Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, nach Absatz 2 geeignete Dächer zur Aufnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie statisch und technisch zu ertüchtigen. Satz 1 gilt nicht, wenn

1. die Anlagen innerhalb einer angemessenen Frist wirtschaftlich nicht zu betreiben sind,
2. auf den Dachflächen zur Erfüllung der Nutzungspflicht nach § 3 Absatz 2 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bereits solare Strahlungsenergie genutzt wird oder eine solche Nutzung vorgesehen ist,
3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen oder
4. die statische und technische ertüchtigung im Einzelfall aus technischen Gründen unmöglich ist oder zu nicht unerheblichen Mehrkosten im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 2 Satz 3 und 4 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes führt.

(4) Dachflächen öffentlicher Gebäude, die sich nach den Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 für die Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien eignen, sind von den in Absatz 2 genannten Stellen zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen, sofern keine öffentlich-rechtlichen

Vorschriften entgegenstehen. Die Nutzungspflicht kann auch durch die Installation von Anlagen Dritter erfüllt werden. In letzterem Fall haben die in Absatz 2 genannten Stellen die geeigneten Dachflächen Dritten bekannt zu geben.

(5) Weitere Maßnahmen zur vermehrten Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf öffentlichen Gebäuden sowie auf sonstigen öffentlichen Flächen sind in dem nach § 4 Absatz 1 zu erstellenden Programm darzustellen.

---

**Bauordnung für Berlin (BauO BlN)  
in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2020 (GVBl. S. 322)**

**§ 2 Begriffe**

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

**§ 32 Dächer**

(5) Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind,

2. Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

**§ 53 Bauherrin oder Bauherr**

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Ein Wechsel der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers hat die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Sie oder er hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bau-ausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Wechselt die Bau-herrin oder der Bauherr, hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

(2) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherrin oder Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird, die oder der die der Bau-herrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen findet § 18

Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechende Anwendung

---

**Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50)**

**§ 3 Mietenstopp**

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich.

Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

**§ 6 Mietentabelle**

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro

<b>Nummer</b>	<b>Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung</b>	<b>Mietpreis pro Quadratmeter</b>
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

## § 7 Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeföhrter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustrausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzugeben. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

---

**Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG  
Bln)  
in der Fassung vom 24. April 1995 (GVBl. 1995, 274)  
zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)**

**§ 11 Genehmigungspflichtige Maßnahmen**

- (1) Ein Denkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde
1. in seinem Erscheinungsbild verändert,
  2. ganz oder teilweise beseitigt,
  3. von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder
  4. instand gesetzt und wiederhergestellt werden.

Dies gilt auch für das Zubehör und die Ausstattung eines Denkmals. Die Genehmigung nach Satz 1 ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

- (2) Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 

**Rechtsverordnungen**

**Betriebskostenverordnung  
in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)  
geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)**

**§ 1 Betriebskosten**

- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**Verordnung zur Durchführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes im Land  
Berlin (EEWärmeG-DV Bln)  
in der Fassung vom 7. Mai 2015 (GVBl. 2015, 258)**

**§ 4 Aufbewahrungs- und Vorlagepflichten**

- (1) Die Verpflichteten haben die Bescheinigungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 mindestens fünf Jahre ab dem Inbetriebnahmejahr der Heizungsanlage aufzubewahren. Die Aufbewahrungspflichten für Nachweise gemäß § 10 Absatz 2 und 3 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt.

(2) Die Verpflichteten haben die Nachweise nach § 10 Absatz 1 bis 4 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in Verbindung mit dessen Anlage sowie die Bescheinigungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 der zuständigen Behörde nur auf Verlangen vorzulegen.

## § 7 Überprüfung

(1) Für die Überprüfung nach § 11 Absatz 1 und 2 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind jährlich mindestens zwei Prozent der in dem vorangegangenen Jahr neu errichteten Gebäude zur Überprüfung auszuwählen. Die Überprüfung erfolgt auf der Grundlage der von den Verpflichteten nach § 6 eingereichten Muster, die zu diesem Zwecke von der zuständigen Behörde bei den ausgewählten Verpflichteten anzufordern sind.

(2) Die Überprüfung nach Absatz 1 kann sowohl durch eine Prüfung der Plausibilität der nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 eingereichten Nachweise und Bescheinigungen als auch durch eine Vor-Ort-Kontrolle nach § 11 Absatz 2 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes vorgenommen werden.