

Was verbirgt sich hinter Art. 44 a BayBO?

Text: Jutta Heinkelmann

Im (relativ) neuen Art. 44a wird geregelt, dass auf bestimmten Gebäuden, und dort auf den hierfür geeigneten Dachflächen, Photovoltaikanlagen installiert werden müssen. In der Begründung zum Gesetzesentwurf wurde ausgeführt, dass es Ziel dieser Regelung sei, langfristig in Bayern die dafür infrage kommenden Dachflächen möglichst umfangreich für solare Strahlungsenergie zu nutzen und so den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung zu erhöhen. Da es bislang noch keine entsprechende bundesrechtliche Regelung gibt, einigte sich die bayerische Regierungskoalition auf eine Regelung im Landesrecht – und zwar in der BayBO. Der so neu geschaffene Art. 44a „Solaranlagen“ trat zum 1. Januar 2023 in Kraft.

Welche Gebäude sind betroffen?

Artikel 44 a BayBO regelt in Abs. 1 die Solarpflicht des Freistaats Bayern für seine eigenen Immobilien, sofern diese hierfür geeignet sind. Für die Eigentümer von Nichtwohngebäuden wird die Pflicht in Abs. 2 eingeführt, und zwar zeitlich gestaffelt: Für Gebäude mit ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung begann die Verpflichtung zum 1. März 2023, für alle restlichen, also „sonstigen Nichtwohngebäude“ zum 1. Juli 2023. Maßgeblicher Zeitpunkt ist jeweils der Eingang des Antrags auf Baugenehmigung bzw. der vollständigen Bauvorlagen. Gemäß Abs. 4 startet für Eigentümer von Wohngebäude die Pflicht ab dem

1. Januar 2025. Und Vorsicht: Die Pflichten nach Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1, also für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude, gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut dieser Gebäude, wenn mit dieser ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Sind die Maßnahmen genehmigungspflichtig?

In Art. 44a BayBO geht es um gebäudeabhängige Solaranlagen, die der jeweilige Eigentümer errichten und betreiben muss. Diese sind, soweit sie nicht Teil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a BayBO verfahrensfrei. Für Maßnahmen an Baudenkmälern besteht jedoch eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG. Die Pflichten des Art. 44a Abs. 1, 2 und 4 BayBO beziehen sich auf Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen), sie können aber alternativ auch – gemäß Abs. 6 – durch die Errichtung von solarthermischen Anlagen nach § 35 Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder Anlagen für Strom aus erneuerbaren Energien nach § 36 GEG erfüllt werden.

Sind Ausnahmen möglich?

Abs. 3 benennt für Gebäude des Freistaats Bayern und für Nicht-Wohngebäude Ausnahmen von der Solarpflicht, z. B. für Gebäude mit einer Dachfläche bis 50 m². Eine weitere gesetzliche Ausnahmeregelung findet sich in Abs. 5. Diese schließt Wohngebäude mit ein. Für bereits im Gesetz selbst

definierte Ausnahmen bedarf es keiner Abweichung nach Art. 63 BayBO., Im Zweifel sollte der Kontakt zur unteren Bauaufsichtsbehörde gesucht werden. Insbesondere Abs. 5 Nr. 2 b – also den Entfall der Pflicht im „Einzelfall“ wegen „besonderer Umstände“, wegen eines „unangemessenen Aufwands“ oder in „sonstiger Weise“, wenn ihre Erfüllung zu einer „unbilligen Härte“ führen – kann einer Abklärung bedürfen. Als Beispiel nennt das Gesetz den Fall, dass die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer nicht erwirtschaftet werden können und dass dies entsprechend glaubhaft gemacht wird. Als Argumentationsgrundlage können hier die Grundsätze des § 5 GEG zur Wirtschaftlichkeit herangezogen werden.

Was sind „Wohngebäude“ und „Nicht-Wohngebäude“ im Sinne des Art. 44a?

Der Begriff des „Nicht-Wohngebäudes“ ist in der BayBO selbst nicht definiert. Nach den Vollzugshinweisen des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, kann zur Auslegung der Begriffe „Wohngebäude“ und „Nichtwohngebäude“ Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO (Genehmigungsfiktion für Wohngebäude) herangezogen werden. Daraus lässt sich entnehmen, dass der Gesetzgeber diejenigen Gebäude als „Wohngebäude“ ansieht, die entweder ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen. □



Foto: Thomas Lenz