

FAQ

Von der Pflicht zur Chance -
PV bei Dachsanierungen
gewinnbringend einsetzen

Ab wann gilt die PV-Pflicht bei Dachsanierungen?

Bei neuen Nichtwohngebäuden ab 01.01.2024, kommunalen Dachsanierungen ab 01.07.2024, Wohnungsneubauten ab 01.01.2025.

Bei Dachsanierungen in Bestandsgebäuden ab dem 01.01.2026.

Gilt ab Einreichung des Bauantrags (Neubau) bzw. ab tatsächlichem Baubeginn (Sanierung).

 **Praxis-Tipp:** Kunden frühzeitig über die jeweiligen Stichtage informieren.

Was zählt als wesentliche Dachsanierung?

Nur die vollständige Erneuerung der Dachhaut (Eindeckung oder Abdichtung).

Reparaturen oder der Austausch einzelner Ziegel gelten nicht als Dachsanierung und lösen keine PV-Pflicht aus.

 **Praxis-Tipp:** Bei der Auftragsannahme dokumentieren, ob eine vollständige Eindeckung geplant ist - das schützt vor unnötigen Pflichten.

Muss bei einer einlagigen Bitumen-Regenerationslage eine PV-Anlage installiert werden?

Nein. Eine einlagige Regenerationslage (z. B. Bitumen) gilt als Instandhaltungsmaßnahme; die Dachabdichtung wird nicht vollständig erneuert.

Die PV-Pflicht greift nur bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut (Eindeckung oder Abdichtung) (kapellmann.de).

 **Praxis-Tipp:** Dokumentieren Sie im Angebot, dass es sich um eine Regenerationslage handelt, um unnötige Nachweispflichten zu vermeiden.

Wie wird die Nettodachfläche berechnet und wie groß muss die Anlage sein?

Nettodachfläche = Bruttodachfläche - ungeeignete Bereiche (Nordseite, Verschattung, Dachfenster).

Bei Dachsanierungen müssen 30 % der Nettodachfläche mit PV-Modulen belegt werden.

Alternative PV-Leistung: 3 kWp (1-2 WE), 4 kWp (3-5 WE), 8 kWp (≥ 6 WE & Nichtwohngebäude).

 **Praxis-Tipp:** Eine präzise Flächenberechnung (mit Fotos und Plänen) sichert die Nachweisführung gegenüber der Behörde.

Welche Ausnahmen und Befreiungen gibt es?

Kleingebäude < 50 m² Nutzfläche sowie behelfsartige und fliegende Bauten sind befreit.

Technische Gründe: Norddächer, statische Probleme, Dächer aus Glas, Reet, Holz oder Stroh.

Wirtschaftliche Gründe: Amortisation > 25 Jahre oder Zusatzkosten > 70 % der reinen PV-Kosten.

Weitere Befreiungen: Vorgaben wie Denkmalschutz, fehlender Netzanschluss oder negativer Netzverträglichkeitsprüfung.

 Praxis-Tipp: Ausnahmegründe frühzeitig prüfen und bei Bedarf gemeinsam mit dem Kunden einen Befreiungsantrag einreichen.

Gilt die PV-Pflicht auch bei Garagendächern?

Kleingebäude < 50 m² Nutzfläche sind befreit (typisch: Einzelgarage, viele Doppelgaragen; Carports meist ebenfalls < 50 m²).

Garagen ≥ 50 m²: Bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut kann die PV-Pflicht greifen

Angebaut / integriert (durchlaufendes Hausdach, gemeinsamer Dachstuhl): Zählt als Teil des Hauptgebäudes → bei kompletter Erneuerung des Gesamtdachs Pflicht möglich

Konstruktiv getrennt (eigene kleine Dachkonstruktion, Fuge): Separates Kleingebäude → bei < 50 m² befreit

 Praxis-Tipp: Bei Grenzfällen um 50 m² oder integrierten Garagen vorab kurz mit der unteren Bauaufsicht abstimmen; 1-seitiges Memo für die Bau-Akte erstellen.

Wie sind Nachweis- und Aufbewahrungspflichten geregelt?

Berechnungen der Nettodachfläche, Fotos und Verträge müssen der Bauaufsicht vorgelegt werden.

Alle Unterlagen sind mindestens 10 Jahre aufzubewahren.

Bußgelder: bis 5 000 € (1-2 WE), bis 25 000 € (3-5 WE), bis 50 000 € (Nichtwohngebäude).

 Praxis-Tipp: Führen Sie eine digitale Dokumentation und archivieren Sie alle Unterlagen zentral in der Bau-Akte- das erleichtert mögliche Prüfungen.

Was gilt für vermietete Mehrfamilienhäuser ohne Mieterstrom?

Die PV-Pflicht gilt auch bei vermieteten Mehrfamilienhäusern, unabhängig von der Nutzung durch Mieter.

Der erzeugte Strom kann für Allgemeinverbrauch (Treppenhaus, Aufzug) genutzt oder vollständig eingespeist werden.

Eine Befreiung ist nur möglich, wenn die Anlage wirtschaftlich unzumutbar ist (Amortisation > 25 Jahre oder Zusatzkosten > 70 %).

 Praxis-Tipp: Bei fehlendem Mieterstrommodell prüfen Sie die Verpachtung an einen Drittanbieter oder die Nutzung des Überschussstroms zur Refinanzierung.

Welche Alternative gibt es zum Mieterstrommodell?

Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) wurde im Mai 2024 eingeführt.

Bewohner nutzen den Solarstrom anteilig; restlicher Strom kommt über ihre bestehenden Verträge.

Weniger Pflichten als beim geförderten Mieterstrom: keine Pflicht zur Reststromlieferung, vereinfachte Abrechnung.

Teilnahme der Mieter ist freiwillig; eine Kopplung an den Mietvertrag ist nicht zulässig.

 **Praxis-Tipp:** Nutzen Sie GGV als unkomplizierte Lösung und informieren Sie Mieter über Vorteile und freiwillige Teilnahme.

Gibt es eine Höchstgrenze für die PV-Pflicht? (z.B. bei Mietshäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten)

Bei Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten kann die Pflicht nicht anhand einer Mindestleistung erfüllt werden - hier muss die Anlagegröße mindestens 30 % der Nettodachfläche betragen.

Die Solaranlagenverordnung setzt eine Obergrenze: die installierte Leistung muss nur so hoch sein, dass sie noch unter die EEG-Förderung fällt - aktuell bis maximal 750 kW, danach greift Ausschreibungspflicht (kapellmann.de).

Eine wirtschaftliche Dimensionierung der Anlage ist daher entscheidend; große Mietshäuser sollten die 30 %-Regel und die EEG-Grenze beachten (kapellmann.de).

 **Praxis-Tipp:** Planen Sie bei großen Gebäuden gemeinsam mit Energieberater, um die Anlage optimal zwischen Flächenanforderung und EEG-Obergrenze auszubalancieren.

Wann kann man aus persönlichen Gründen eine Befreiung von der PV-Pflicht beantragen?

Neben den allgemeinen Ausnahmen können Eigentümer eine Befreiung beantragen, wenn die Pflicht zu einem unangemessenen Aufwand führt oder eine unbillige Härte darstellt (kapellmann.de).

Beispiele: notwendige Kreditmittel sind nicht zu erhalten oder die Pflichterfüllung ist finanziell nicht zumutbar (kapellmann.de).

Der Antrag muss bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt werden; nur ein genehmigter Bescheid schafft Rechtssicherheit (kapellmann.de).

 **Praxis-Tipp:** Dachdecker sollten Kunden über diese Möglichkeit informieren und empfehlen, eine juristische Beratung hinzuzuziehen, um den Antrag sauber zu begründen.

Muss nach einem Sturm oder Hagelschaden, wenn die komplette Dacheindeckung erneuert wird, eine PV-Anlage installiert werden?

In NRW gilt: Nein. Wird die Dachhaut ausschließlich zur Behebung eines kurzfristig eingetretenen Schadens (z. B. Sturm-, Orkan- oder Hagelschaden) erneuert, greift die PV-Pflicht nicht (§ 2 Abs. 5 SAN-VO NRW, MHKBD 06.06.2025).

Die Pflicht gilt nur, wenn die Erneuerung als eigenständige Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird und nicht durch ein Schadensereignis veranlasst ist.

 **Praxis-Tipp:** Prüfen Sie den Umfang der Erneuerung sorgfältig und dokumentieren Sie diese.

 Reicht eine bestehende kleine PV-Anlage (<2 kWp), die nach der Dacherneuerung wieder montiert wird, zur Erfüllung der PV-Pflicht?

Nein. Die SAN-VO NRW verlangt bei Ein- und Zweifamilienhäusern mindestens 3 kWp, bei 3-5 Wohneinheiten 4 kWp und bei ≥ 6 Wohneinheiten 8 kWp (kapellmann.de).

Alternativ muss die Anlage mindestens 30 % der Nettodachfläche bedecken. Eine Anlage unter 2 kWp erfüllt diese Anforderungen in der Regel nicht.

 **Praxis-Tipp:** Nutzen Sie die Dachsanierung, um die PV-Anlage zu erweitern oder zusätzliche Module zu installieren, damit die gesetzlichen Mindestanforderungen erreicht werden.

 Wie sieht ein regelkonformer Nachweis für eine Ausnahme von der PV-Pflicht aus?

Bei allgemeinen Ausnahmen (technisch unmöglich, wirtschaftlich unzumutbar oder andere öffentliche Pflichten) ist kein Antrag erforderlich, aber Eigentümer müssen fundierte Unterlagen vorhalten (kapellmann.de).

Nachweise sind z. B. statische Gutachten, Verschattungsanalysen oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Amortisation >25 Jahre bzw. Zusatzkosten >70 % der PV-Kosten) (kapellmann.de).

Ein bloßer formloser Antrag ohne Belege reicht nicht; bei einer Prüfung durch die Bauaufsicht drohen sonst Bußgelder (kapellmann.de).

 **Praxis-Tipp:** Erstellen Sie gemeinsam mit Sachverständigen eine ausführliche Dokumentation und bewahren Sie diese mindestens zehn Jahre auf.

Wo muss ein Antrag auf Befreiung in Nordrhein-Westfalen gestellt werden?

Befreiungen wegen unbilliger Härten (§ 42a BauO NRW i.V.m. § 9 SAN-VO NRW) sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises oder der kreisfreien Stadt zu beantragen. Der Antrag ist mit geeigneten Nachweisen einzureichen. Das Ministerium stellt hierfür ein einheitliches Formular bereit (derzeit in Erarbeitung) (MHKBD NRW 2025).

Für allgemeine Ausnahmen (technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit, Denkmalschutz) ist kein Antrag nötig, aber die Nachweise müssen auf Verlangen der Bauaufsicht vorgelegt werden(kapellmann.de).

 **Praxis-Tipp:** Nehmen Sie frühzeitig Kontakt mit der Bauaufsichtsbehörde auf und erkundigen Sie sich nach den erforderlichen Formularen und Unterlagen.

Wann liegt eine unbillige Härte in Nordrhein-Westfalen vor?

Eine Befreiung kann beantragt werden, wenn ...

- keine Kreditmittel erhältlich sind
- die Finanzierung wirtschaftlich unzumutbar ist
- persönliche Gründe (z. B. hohes Alter) vorliegen

(§ 9 SAN-VO NRW; MHKBD NRW 2025)

 **Praxis-Tipp:** Antrag bei zuständiger Bauaufsicht mit Nachweisen einzureichen.

Muss man auf die Antwort der Behörde warten, oder kann man mit der Sanierung beginnen (z. B. bei Gefahr in Verzug)?

Bei einer förmlichen Befreiung (Härtefall) sollte der Bescheid abgewartet werden, da nur er Rechtssicherheit bietet (kapellmann.de).

Bei allgemeinen Ausnahmen können Eigentümer die Arbeiten ohne Antrag durchführen, tragen aber das Risiko einer späteren Beanstandung (kapellmann.de).

Bei Gefahr in Verzug (z. B. Wassereinbruch) dürfen Dach und Abdichtung sofort gesichert werden; anschließend ist zu prüfen, ob die PV-Pflicht greift.

 **Praxis-Tipp:** Bei dringenden Schäden informieren Sie die Bauaufsicht über die Notmaßnahme und dokumentieren Sie den Zustand des Daches ausführlich.

Gilt eine Solarthermieanlage als Ersatzmaßnahme für die PV-Pflicht?

Ja. Die Solardachpflicht gilt auch als erfüllt, wenn das wirtschaftliche Flächenpotenzial durch eine solarthermische Anlage ausgeschöpft wird (kapellmann.de).

Alternativ kann eine PV-Anlage auf anderen Außenflächen (z. B. Fassade) installiert werden, sofern sie die Vorgaben der Verordnung erfüllt (kapellmann.de).

Die Kombination von Solarthermie mit PV-Modulen ist rechtlich noch nicht abschließend geklärt - im Zweifel gilt die gesetzliche Regelung vor der Verordnung.

 **Praxis-Tipp:** Prüfen Sie mit Ihrem Kunden, ob eine Solarthermieanlage sinnvoll ist und wie der Warmwasserbedarf damit gedeckt werden kann.

Reicht es, in 2025 nur ein Gerüst zu stellen - oder zählt die Fertigstellung der Dachsanierung?

- Maßgeblich ist der Beginn der Erneuerung der Dachhaut (Eindeckung/Abdichtung) - nicht Vertragsdatum oder Gerüstaufbau.
- Start ab 01.01.2026 $\Rightarrow$ PV-Pflicht greift.
- Vorarbeiten 2025 (Gerüst, Baustelleneinrichtung, Materialanlieferung)
- $\Rightarrow$ kein Baubeginn der Dachhauserneuerung.
- Reparaturen/Teilflächen = Instandhaltung $\Rightarrow$ keine PV-Pflicht.
- Nachweisbar begonnene Dachhauserneuerung noch 2025 (z. B. Abtragen alter Eindeckung) und einheitliches Vorhaben $\Rightarrow$ in der Regel keine Sanierungs-PV-Pflicht nach 2026 (Dokumentation wichtig).

 **Praxis-Tipp:** „Baubeginn“ beweisfest dokumentieren: Fotos (mit Datum), Bautagebuch, Lieferscheine. Bei Zweifeln kurz die untere Bauaufsicht informieren / Rückmeldung einholen. In Angebote/Verträge einen Hinweis zum Stichtag und zur PV-Pflicht bei vollständiger Dachhauserneuerung aufnehmen.