

April - 2024

## **Solardachpflicht NRW: Ab 2025 Photovoltaik auf jedem Neubau, ab 2026 auch bei Dachsanierungen an Altbauten**

Ab 2025 müssen Dächer von Wohngebäuden in NRW schrittweise mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

- [1. Wann werden Solaranlagen Pflicht in NRW?](#)
- [2. Für wen wird die Solaranlage Pflicht?](#)
- [3. Gilt die Solardachpflicht auch für Altbauten?](#)
- [4. Wie groß muss die verpflichtende Solaranlage sein?](#)
- [5. Muss die PV-Anlage zwingend auf dem Hausdach errichtet werden?](#)
- [6. Was ist, wenn mein Dach nicht für eine Solaranlage geeignet ist?](#)
- [7. Welche Mehrkosten entstehen Eigentümern durch die neue Solarpflicht?](#)
- [8. Kann man auch eine Solarthermieanlage errichten?](#)
- [9. Rechnet sich eine Photovoltaikanlage?](#)
- [10. Reicht eine Miet-Solaranlage zur Erfüllung der Solarpflicht in NRW?](#)
- [11. Welche Ausnahmen gibt es von der Solarpflicht in NRW?](#)



### **Das Wichtigste in Kürze:**

- **In NRW müssen ab 2025 Neubauten, ab 2026 bei Dachsanierungen auch Altbauten** mit einer Photovoltaikanlage (oder alternativ einer Solarthermieanlage) ausgestattet werden.
- Wie groß die Solaranlage werden muss, ist noch nicht klar. In einem Entwurf hieß es, dass das "wirtschaftlich-technische Optimum" ausgenutzt werden solle. Diese Formulierung wurde im verabschiedeten Gesetz aber wieder gestrichen.
- **Eignet sich eine Dachfläche nicht für die Installation einer PV-Anlage, entfällt die Pflicht. Die genauen Bestimmungen dazu sind aber auch noch nicht bekannt.**
- Auch gemietete Solaranlagen sollen für die Erfüllung der Pflicht ausreichen.
- Zusätzlich gelten weitere Ausnahmen von der Solarpflicht.
- Der Verband Wohneigentum NRW setzt sich dafür ein, dass Miet- und Pachtmodelle – z.B. durch die Stadtwerke und Grundversorger – verpflichtend angeboten werden müssen.
- Auch ein zinsfreies Finanzierungsmodell durch die NRW.Bank, praxisnahe Vorgaben zur Größe der Anlage sowie Übergangsfristen bei Handwerkerangel sollten berücksichtigt werden.

Sie ist – wenn man so möchte – die „kleine Schwester des Heizungsgesetzes“: Die Solardachpflicht in NRW. Mit der Änderung der Landesbauordnung will die schwarz-grüne Landesregierung Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden in Nordrhein-Westfalen ab 2025 in die Pflicht nehmen. Denn bei jedem ab dem 1. Januar 2025 neu beantragten Wohngebäude soll eine Solaranlage – genauer gesagt eine Photovoltaikanlage – auf dem Dach installiert werden. Die Solarpflicht soll aber auch bei bestehenden Gebäuden greifen. Denn ab dem 1. Januar 2026 muss auch bei der Dachsanierung von Altbauten eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Wer also plant, sein Dach neu einzudecken, sollte diese neue Regelung kennen.

### **Wann werden Solaranlagen Pflicht in NRW?**

Die Ende Oktober 2023 geänderte Landesbauordnung schreibt vor, dass in Zukunft auf den dafür geeigneten Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen.

Diese Pflicht soll schrittweise für unterschiedliche Gebäude-Arten in Kraft treten:

- ab dem 1. Januar 2024 bei neuen Nichtwohngebäuden
- ab dem 1. Januar 2025 bei neuen Wohngebäuden
- ab dem 1. Januar 2026 bei der vollständigen Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden

**digi.tab**



Herausgeber: Dachdecker-Verband Nordrhein, Graf-Recke-Str. 43, 40239 Düsseldorf  
Tel.: 0211 – 91429-27, Fax.: 0211 – 69932688  
Verantwortlich: Dachdeckermeister und Rechtsanwalt Thomas G. Schmitz  
E-Mail : heck@ddv-nr.de



April - 2024

Bei Gebäuden, die neu errichtet werden, bezieht sich der Stichtag auf die Einreichung des Bauantrags. Bei Dachsanierungen gilt hingegen der Beginn der Baumaßnahme.

Die Details der neuen Vorgaben müssen allerdings noch über eine gesonderte Verordnung konkretisiert werden.

## **Für wen wird die Solaranlage Pflicht?**

Grundsätzlich betrifft die Solarpflicht – früher oder später – jede Eigentümerin und jeden Eigentümer von Gebäuden in NRW. Als erstes gilt die Photovoltaik-Pflicht für Gebäude der öffentlichen Hand – denn Gebäude im Eigentum des Landes müssen bereits bis Ende 2025 mit Solaranlagen ausgestattet werden. Für Gebäude im Eigentum der Städte und Gemeinden gilt die Solarpflicht zudem bei Dachsanierungen bereits ab dem 1. Juli 2024. Ab dem 1. Januar 2024 sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Nichtwohngebäuden – also z.B. Gewerbeimmobilien – betroffen. Spätestens durch die Regelung, bei einer neuen Dacheindeckung eine Photovoltaikanlage zu installieren, wird die Solaranlage aber auch für fast alle privaten Wohneigentümerinnen und -eigentümer in NRW zur Pflicht.

## **Gilt die Solardachpflicht auch für Altbauten?**

Die Änderung der Landesbauordnung gilt auch für Altbauten, weil ab dem 1. Januar 2026 auch bei jeder neuen Eindeckung des Daches eine Photovoltaikanlage installiert werden muss. Allerdings gilt dies nur für geeignete Dachflächen – und gerade ältere Dachstühle können häufig nicht das zusätzliche Gewicht einer Solaranlage tragen. Die Pflicht für Bestandsgebäude könnte auch entfallen, wenn Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht oder wenn Ihre Stadt eine Gestaltungssatzung verabschiedet hat, die die Installation von Solaranlagen ausschließt.

## **Wie groß muss die verpflichtende Solaranlage sein?**

Manch einer könnte auf die Idee kommen, mit einer Stecker-Solaranlage – auch Balkonkraftwerk genannt – die Solardachpflicht erfüllen zu wollen. Das wird vermutlich nicht möglich sein. Ein früher Entwurf der neuen Landesbauordnung in NRW sieht vor, dass jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum auszuschöpfen ist. Im Klartext heißt das: Bauherren und Sanierer sind verpflichtet, im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Grenzen die größtmögliche Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren.

Diese Formulierung wurde aber vor der Verabschiedung des Gesetzes wieder gestrichen. So wird nun nur noch darauf verwiesen, dass die konkreten Vorgaben in einer gesonderten Rechtsverordnung bestimmt werden.

## **Muss die PV-Anlage zwingend auf dem Hausdach errichtet werden?**

Die Photovoltaik-Pflicht gilt auch als erfüllt, wenn man eine den noch unbekanntenen Vorgaben der Rechtsverordnung entsprechende Solaranlage auf anderen Außenflächen des Gebäudes errichtet. Spannend bleibt, ob zur Erfüllung der Pflicht auch eine PV-Anlage auf einem Nebengebäude oder ggf. auch einer Freifläche errichtet werden darf.

## **Was ist, wenn mein Dach nicht für eine Solaranlage geeignet ist?**

Die Solardachpflicht in NRW gilt nur für Dachflächen, die für die Installation und den Betrieb einer Solaranlage geeignet sind. Wenn ein Dach für die Installation ungeeignet ist, besteht entsprechend auch keine Pflicht zur Installation einer PV-Anlage. Das kann z.B. bei älteren Dächern der Fall sein, die das zusätzliche Gewicht einer Photovoltaikanlage nicht tragen können. Auch bei großflächigen Verschattungen und einer ungünstigen Ausrichtung der Dachflächen sind diese häufig nicht für einen sinnvollen Betrieb einer Solaranlage geeignet.



April - 2024

**Tipp:** [Ob sich auf Ihrem Gebäude Dachflächen befinden, die sich aufgrund der Sonneneinstrahlung gut für eine Solaranlage eignen, können Sie ganz einfach mit dem Solardachkataster im Energieatlas NRW herausfinden.](#)

## Welche Mehrkosten entstehen Eigentümern durch die neue Solarpflicht?

Das lässt sich pauschal nicht beantworten. Eine Photovoltaikanlage für ein durchschnittliches Ein- bis Zweifamilienhaus kostet inklusive Montage und Anschluss meist zwischen 10.000 und 20.000 Euro. Das ist natürlich abhängig von der installierten Leistung. Wer zusätzlich einen Speicher installieren möchte, muss auch hier noch einmal 750 bis 1.500 Euro pro kWh in die Hand nehmen. Die Installation eines Speichers wird aber in keinem Fall verpflichtend sein. Positiv ist zudem, dass auf den Kauf und die Montage von Solaranlagen momentan keine Mehrwertsteuer anfällt.

Grundsätzlich gilt zu beachten: Durch die neue Solardachpflicht müssen die Photovoltaikanlagen immer im Zuge von ohnehin stattfindenden Baumaßnahmen installiert werden. Wird ein Dach neu errichtet oder saniert, steht beispielsweise sowieso ein Gerüst. Ein Teil der bei der Installation einer Photovoltaikanlage anfallenden Fixkosten muss hier also herausgerechnet werden.

## Kann man auch eine Solarthermieanlage errichten?

Die Landesbauordnung hat in der finalen und gültigen Änderung Solarthermieanlagen explizit auch Solarthermieanlagen als Erfüllungsoption aufgenommen. Wenn eine bestehende oder neu errichtete Solarthermieanlage aber das "wirtschaftliche Flächenpotenzial" Ihres Dachs noch nicht ausgeschöpft hat, müssen Sie ggf. die verbleibende Fläche mit einer PV-Anlage ausrüsten.

## Rechnet sich eine Photovoltaikanlage?

Photovoltaikanlagen rechnen sich in den meisten Fällen schnell. Die Installationskosten haben sich bei den aktuellen Stromkosten meist innerhalb von 10 bis 15 Jahren amortisiert. Hohe Installationskosten, niedrige Erträge aufgrund von Verschattungen oder einer schlechten Ausrichtung der Dachfläche sowie sinkende Strompreise können aber dazu führen, dass sich die Solaranlage erst später „bezahlt“ macht. Auch der eigene Energiebedarf spielt eine Rolle: Wer viel Strom verbraucht und diesen zu einem größeren Teil durch die eigene Solaranlage decken kann, hat mehr Vorteile als Eigentümer mit einem niedrigen Stromverbrauch. Aber selbst bei einer vollen Einspeisung des Sonnenstroms ohne eigene Nutzung können Photovoltaikanlagen durch das neue EEG 2023 wirtschaftlich attraktiv sein.

Zu bedenken gilt: Wer das Geld für eine PV-Anlage gerade nicht parat hat und deshalb auf einen Kredit angewiesen ist, muss die Zinskosten in die Wirtschaftlichkeits-Rechnung mit einbeziehen. Gerade weil die Preise für Photovoltaikanlagen aber verhältnismäßig niedrig sind und sich auch die Einspeisevergütungen für überschüssigen Strom seit 2023 verbessert haben, sind PV-Anlagen oft eine lohnende Investition.

## Reicht eine Miet-Solaranlage zur Erfüllung der Solarpflicht in NRW?

Die schwarz-grüne Landesregierung hatte sich bereits in ihrem Koalitionsvertrag darauf geeinigt, die Solarpflicht einzuführen. Auch gemietete Solaranlagen sollten zur Erfüllung der Pflicht ausreichen. Entscheidend ist, dass auf den geeigneten Dachflächen das wirtschaftlich-technische Optimum installiert wird. Wie die genauen Regelungen ausgestaltet werden, lässt sich aber erst sagen, wenn auch die ergänzend notwendige Rechtsverordnung erlassen wird.

## Welche Ausnahmen gibt es von der Solarpflicht in NRW?

Es gibt auch eine Reihe von Ausnahmen von der Solardachpflicht in NRW. So entfällt die Pflicht beispielsweise bei Dächern von Gebäuden mit weniger als 50 Quadratmetern Nutzfläche. Hier wurde im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf der Solarpflicht eine wesentliche Verschärfung eingeführt. Denn ursprünglich bezog sich die Fläche auf die Größe des Dachs und nicht auf die Nutzfläche des Gebäudes.



April - 2024

Auch bei Behelfsbauten, untergeordneten Gebäuden oder fliegenden Bauten gilt die Pflicht nicht. Für Schuppen, Gartenhäuser oder Garagen ist die neue Regelung also nicht relevant.

Die Solarpflicht in NRW entfällt ebenfalls, wenn:

- die Installation einer PV-Anlage anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht
- im Einzelfall technisch nicht umsetzbar ist
- oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist

Außerdem kann man eine Befreiung von der Pflicht beantragen, wenn dessen Erfüllung in Einzelfall mit einem wegen besonderer Umstände unangemessenen Aufwand bzw. unbilligen Härten verbunden ist.

Quelle: <https://www.wohneigentum.nrw/beitrag/solardachpflicht>

