

Art. 44 a BayBO Solaranlagenpflicht für alle?

Referent: Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Bad Reichenhall



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PARTGMBH

The background of the slide features several architectural blueprints and rolled-up plans. The blueprints are spread out, showing various technical drawings, including floor plans, elevations, and sections. The lines and text on the blueprints are in black ink on a light-colored paper. The rolled-up plans are positioned at the top and sides, showing the edges of the paper and the binding. The overall scene is a professional and technical environment.

- **Betroffene Gebäude:**

- Art. 44 a Abs. 1 BayBO: Gebäude, die im Eigentum des Freistaat Bayern stehen.

- Art. 44 a Abs. 2 BayBO: Nichtwohngebäude, die im Privateigentum stehen.

- Art. 44 a Abs. 4 BayBO: Wohngebäude, die im Eigentum Privater stehen.

Solaranlagenpflicht bei Nichtwohngebäuden, Art. 44 a Abs. 2 BayBO

- Begriff des „Nichtwohngebäudes“, nicht in BayBO geregelt.
- Definition ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 23 GEG, nämlich, Gebäude, „das nicht unter Nr. 33 fällt“.
- Negativabgrenzung Nichtwohngebäude/Wohngebäude; Wohngebäude ist Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich von Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen. Überwiegende Wohnnutzung dann (+), wenn mehr als 50 % der Nutzfläche des Gebäudes zu Wohnzwecken im vorgenannten Sinne verwendet wird.

Wann gilt die Pflicht?

- Die Pflicht gilt für Gebäude, für die nach der vom Gesetz vorgesehenen Frist (01.03.2023 für ausschließlich gewerblich oder industriell genutzte Gebäude, 01.08.2023 für sonstige Nichtwohngebäude) ein **Antrag auf Baugenehmigung** gestellt oder für die vollständigen Bauvorlagen eingegangen sind.



Solaranlagen auf Wohngebäuden, Art. 44 a Abs. 4 BayBO

- Eigentümer von Wohngebäuden „sollen“ sicherstellen, dass Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom errichtet und betrieben werden.
- Es handelt sich um eine Empfehlung, also keine Pflicht.
- Einhaltung der Empfehlung wird weder im Baugenehmigungsverfahren noch sonst wo geprüft.
- Erlass von bauaufsichtlichen Verfügungen ist ausgeschlossen.
- Aber evtl. Pflicht durch Festsetzungen in der Bauleitplanung.

Entfall der Solaranlagenpflicht, Art. 44 a Abs. 5 BayBO

- Ortsgestaltungssatzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO können Installationen von Solaranlagen entgegenstehen. Eigentümer hat keine Pflicht eine Ausnahme nach Art. 63 BayBO zu beantragen.
- Denkmalschutzrecht.
- Technische Unmöglichkeit; keine Verpflichtung zum Umbau eines Daches um Installation von Solaranlagen zu ermöglichen.
- Unangemessener Aufwand (Einzelfallentscheidung), übersteigt wirtschaftlicher Aufwand für Solaranlagen den Ertrag in langfristiger Betrachtung mehr als 30 %, dürfte von unangemessenem Aufwand auszugehen sein.
- Unbillige Härte, § 361 AO, insbesondere dann, wenn wirtschaftliche Existenz des Verpflichteten gefährdet würde.

Vorrang des GEG, Art. 44 a Abs. 6 BayBO

- Bundesrechtspflicht Landesrecht Art. 31 GG.
- Regelungen des GEG erhalten Vorrang vor Art. 44 a BayBO.
- Pflicht des § 10 Abs. 2 Nr. 2 GEG, betrifft nur „zu errichtende Gebäude“, § 10 Abs. 1 GEG.
- Art. 44 a BayBO erfasst auch Änderungen und Nutzungsänderungen (s.o.).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!

HERRMANN UND STARKE

Starke Rechtsanwälte

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Poststraße 21

83435 Bad Reichenhall

www.starke-rechtsanwaelte.de

E. office@sra-law.de

T. +49 (0) 86 51 96 43 0

F. +49 (0) 86 51 96 43 40



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PARTGMBH

Ihr Ansprechpartner für Wirtschafts- und öffentliches Recht

Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Partner, Bad Reichenhall



- Frank C. Starke ist seit Beginn seiner juristischen Berufstätigkeit als Rechtsanwalt zugelassen. Im Rahmen seiner Anwaltstätigkeit hat er sich immer mehr in den Bereichen des Wirtschaftsrechts spezialisiert. Zu diesem weiten Begriff gehören u. a. die Vertragsgestaltung, das Immobilien- und Erbrecht als auch das Verwaltungs- und Wirtschaftsstrafrecht.
- Frank C. Starke verfügt über Erfahrung in internationalen schiedsgerichtlichen Verfahren (Arbitration) bei der International Chamber of Commerce, Paris. Als Referent für namhafte Seminarveranstalter und in Unternehmensseminaren gibt er sein Wissen weiter.