

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

München, 05.03.2024

Trend erkennbar: Entwicklungen zu Photovoltaik über Parkplätzen

Adrian Grüner

Bei beinahe jedem Bauvorhaben stellt sich die Frage, wie und nach welcher Maßgabe der Vorhabenträger Parkplätze herstellen muss. In diesem Zusammenhang stellt sich in jüngerer Zeit eine zusätzliche Frage: Muss der Vorhabenträger über den Parkplätzen Photovoltaikanlagen errichten („**PV-Anlagen-Pflicht**“)?

Diese Frage war in den vergangenen Jahren vermehrt Gegenstand in der Gesetzgebung. Elf Bundesländer haben inzwischen Vorschriften geschaffen, die jedenfalls die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern regeln. Vorreiter waren dabei Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. GÖRG hat hierzu bereits verschiedene Legal Updates veröffentlicht.¹ Dieses Legal Update beschäftigt sich mit den aktuellen Entwicklungen zur Rechtslage rund um das Thema PV-Anlagen-Pflicht. Eines vorab: Ein Trend beginnt sich abzuzeichnen.

Vereinheitlichung der Rechtslage

Acht Bundesländer haben mittlerweile ausdrückliche Regelungen in Hinsicht auf eine PV-

Anlagen-Pflicht erlassen.² Die folgenden gemeinsamen Kernpunkte haben sich hierbei herausgebildet:

Bestandsparkplätze betroffen?

Die PV-Anlagen-Pflicht bezieht sich nur auf Neubauten und nicht zugleich auf bestehende Parkanlagen (anders teilweise bei landeseigenen Parkplätzen). Privaten Parkplatzeigentümern bleibt es gleichwohl unbenommen, bereits bestehende Stellplätze durch eine geeignete Dachgestaltung mit PV-Anlagen nachzurüsten. Insbesondere infolge einer gesteigerten Effizienz von PV-Anlagen mag dies unter ökonomischen Gesichtspunkten zunehmend sinnvoll erscheinen, gerade in Verbindung mit einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für E-Mobilität.

„Offene“ Parkplätze versus Parkhäuser

Die PV-Anlagen-Pflicht bezieht sich auf „*offene*“ Parkplätze und damit nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht auf Parkhäuser. Es ist indes nicht auszuschließen, dass für Parkhäuser im Einzelfall eine PV-Anlagen-Pflicht nach den

¹ Legal Update vom 08.03.2022 von Dr. Thomas Christner zur Gesetzeslage in NRW; Legal Update vom 17.02.2023 von Dr. Liane Thau und Freya Elisabeth Humbert, LL. M. (UCT), zur Gesetzeslage in Berlin und Legal Update vom

26.09.2023 von Nicoletta Bader, LL. M. (Stellenbosch) und Yvonne Hoppenstaedt mit einem allgemeinen Überblick.

² Baden-Württemberg, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

generellen Regelungen über eine PV-Pflicht auf Dachflächen in Betracht kommt.

Mindestanzahl an Parkplätzen

Die PV-Anlagen-Pflicht greift immer erst ab einer gewissen Mindestanzahl von Stellplätzen. Die Zahlen schwanken von mindestens 36 bis zu 101 zu errichtenden Stellplätzen (Letzteres in Schleswig-Holstein). Dies wird teilweise damit begründet, dass ein zweckmäßiges Verhältnis zwischen (i) dem Aufwand infolge einer PV-Anlagen-Pflicht und (ii) dem Ertrag durch den Betrieb einer solchen PV-Anlage erst ab einer gewissen Mindestgröße gegeben sei.

Abweichungen im Detail

Auch wenn sich bei der PV-Anlagen-Pflicht eine allgemeine Entwicklung erkennen lässt, so weichen die Regelungen im Detail voneinander ab. So gilt die PV-Anlagen-Pflicht teilweise auch dann, wenn bereits bestehende Anlagen aus- oder angebaut werden sollen (Beispiel: Baden-Württemberg). Zudem bezieht sich die PV-Anlagen-Pflicht mitunter nur auf Parkplätze, die einem Nichtwohngebäude dienen (Beispiel: Nordrhein-Westfalen).

Des Weiteren ist noch viel Bewegung in der Gesetzgebung zu beobachten. Jüngst hat Baden-Württemberg die Möglichkeit, Ausnahmen von der PV-Anlagen-Pflicht zu erteilen, mit Wirkung zum 1. Januar 2024 erheblich eingeschränkt.

Inzwischen ist eine Ausnahme von der PV-Anlagen-Pflicht nur noch möglich, wenn diese „*nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand erfüllbar wäre*“ (§ 23 Abs. 3 KlimaG BW).

Entgegen dem Trend

Bei den anderen Bundesländern ergibt sich hingegen kein Bild. In drei Bundesländern gibt es bereits Vorschriften über eine Solarpflicht auf Dachflächen, allerdings noch keine PV-Anlagen-Pflicht.³ In Bayern scheiterte vor einigen Monaten der Versuch der Opposition, die bayerische Regelung an die oben beschriebene Entwicklung anzupassen. In fünf weiteren Bundesländern gibt es überhaupt (noch) keine Regelungen zur verpflichtenden Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen.⁴

Fazit

Die PV-Anlagen-Pflicht, wie sie sich in dem vorbeschriebenen Trend abzeichnet, ist grundsätzlich zu begrüßen. In Hinsicht auf die konkrete Ausgestaltung der PV-Anlagen-Pflicht ist viel Bewegung festzustellen, die Bundesländer feilen noch an ihren jeweiligen Regelungen. Für Vorhabenträger lohnt es sich deshalb, bereits in einem frühen Stadium der Projektentwicklung zu prüfen, ob und inwiefern eine PV-Anlagen-Pflicht besteht und wie sie am besten umzusetzen ist.

³ Bayern, Berlin und Bremen.

⁴ Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Adrian Grüner unter +49 89 309066725 oder agruener@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90