

INDICAMUS

Ingenieure und Bausachverständige

Soldardachpflicht NRW verständlich gemacht

Chancen, Pflichten und Fallbeispiele aus der
Energieberatung

Lennart Feldmann

Bauingenieur M.Sc. · Geschäftsführer INDICAMUS GmbH

WIR Baurecht + Sachverstand · 08. Oktober 2026, 12:00 Uhr



Kurzvorstellung

Werdegang



Bachelor of Engineering

FH Münster



Master of Science

Bauhaus-Universität Weimar



seit 2018

Energie-Effizienz-Experte „EEE“ (dena)



seit 2019

Gründer & Geschäftsführer INDICAMUS GmbH



seit 2021

Presse- & Öffentlichkeitsarbeit im GIH NRW



seit 2024

Vorstand im GIH-Bundesverband



Lennart Feldmann M.Sc.

Was gibt's Neues bei INDICAMUS?

Ingenieure und Bausachverständige – von der Gebäudediagnose bis zur Energieberatung.



Sachverständigenwesen

- Schäden an Gebäuden
- Fachplanung & Bauleitung
- Privat- & Gerichtsgutachten



Energieberatung

- Bauphysik
- Sanierungsfahrpläne (iSFP)
- Baubegleitung & Koordination



Neuer Standort: Aachen

Drei Standorte in Nordrhein-Westfalen

Wuppertal

Köln

Aachen · neu

Fahrplan für die nächsten 45 Minuten

Pos.	Vorgang	12:00	12:05	12:10	12:15	12:20	12:25	12:30	12:35	12:40	12:45
01	Intro & Umfrage	10 Min.									
02	Rechtsrahmen & Auslöser			5 Min.							
03	Umfang & Erfüllungsoptionen				5 Min.						
04	Ausnahmen, Befreiung, Nachweis					5 Min.					
05	Fallbeispiele & Quick-Check						10 Min.				
06	Chancen & Ausblick								5 Min.		
07	Fazit & Fragen									5 Min.	

Ihre Meinung ist gefragt: Live-Umfrage

Machen Sie mit – anonym und in unter einer Minute.

- 1 QR-Code scannen**
mit der Handykamera
- 2 Oder menti.com öffnen**
und den Code eingeben
- 3 Abstimmen**
die Ergebnisse sehen Sie live

MENTIMETER



menti.com

Code: 8962 1266

Solardachpflicht NRW = “Kleine Schwester vom Heizungsgesetz”?



GROSSE SCHWESTER · BUND

„Heizungsgesetz“ (GEG)

Erneuerbare Wärme, wenn eine neue Heizung eingebaut wird

KLEINE SCHWESTER · LAND

Solardachpflicht NRW

Photovoltaik, wenn neu gebaut oder das Dach saniert wird

Gleiches Prinzip: Erneuerbare Pflicht dann, wenn ohnehin gebaut wird.

→ Mehr zum Heizungsgesetz (Gebäudemodernisierungsgesetz) erfahren Sie heute Nachmittag im nächsten Vortrag.

Die BauO NRW regelt die Pflicht, die SAN-VO die Umsetzung



§ 42a BauO NRW

Pflicht zur Installation und zum Betrieb von PV auf geeigneten Dachflächen – gestaffelt nach Gebäudeart und Stichtag.



§ 48 Abs. 1a BauO NRW

PV-Pflicht über neuen Stellplatzflächen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Nichtwohngebäude.



SAN-VO NRW

Solaranlagen-Verordnung vom 06.06.2024, in Kraft seit 19.06.2024: Mindestgrößen, Ausnahmen, Nachweis, Bußgelder.

Die Stufen der Solarpflicht

01.01.2024



Nichtwohngebäude – Neubau

Bauantrag danach; dazu
Stellplätze > 35

01.07.2024



Kommunale Gebäude

Beginn vollständige
Erneuerung der Dachhaut

01.01.2025



Wohngebäude – Neubau

Bauantrag danach

31.12.2025



Landesliegenschaften

„möglichst“ bis zu diesem
Datum

01.01.2026



Alle Gebäude – Bestand

Beginn vollständige
Erneuerung der Dachhaut

Maßgeblich im Neubau: Datum des Bauantrags. Im Bestand: Beginn der Baumaßnahme – nicht Auftrag, nicht Angebot.

Wer ist verpflichtet – und wer nicht?



Verpflichtet

- Eigentümerin / Eigentümer des Gebäudes
- auch Rechtsnachfolger (Kauf, Erbe)
- Erfüllung durch Dritte zulässig: Dachpacht, Contracting, Energiegenossenschaft
- Verantwortung bleibt beim Eigentümer



Nicht erfasst (Auszug)

- Gebäude bis 50 m² Nutzfläche
- Behelfsbauten, untergeordnete Gebäude
- Gewächshäuser, Traglufthallen, fliegende Bauten
- Unterirdische Anlagen, Tiefgaragen
- Störfall-Anlagen, wenn PV die Sicherheit erschwert
- Kein Netzanschluss (verweigert)

Auslöser im Bestand: Erneuerung der Dachhaut

 Pflicht wird ausgelöst	 Keine Pflicht
 1 Steildach komplett neu eingedeckt  2 Flachdachabdichtung komplett neu – auch ohne neue Dämmung	 1 Reparatur nach Sturm oder Hagel  2 Zwischensparrendämmung von innen, Eindeckung bleibt
 3 Aufsparrendämmung mit neuer Eindeckung  4 Anbau / Ausbau mit neuer geeigneter Dachfläche (gilt als Neubau)	 3 Tausch von Dachfenstern, Rinnen, Anschlüssen  4 Grauzone: nur einzelne Dachflächen erneuert

DIE REGEL

Abdichtung **oder** Eindeckung wird **vollständig** erneuert.

AUSNAHME

Arbeiten ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden.

§ 2 Abs. 5 SAN-VO NRW

Mythen-Check: Was im Netz kursiert



„Pflicht erst ab 80 % erneuerter Dachfläche“

Steht nicht in der VO. Maßstab ist die vollständige Erneuerung von Abdichtung oder Eindeckung.



„60 % der Dachfläche müssen belegt werden“

Falsch. Mindestens 30 % – brutto im Neubau, netto im Bestand.



„Gilt nur für Wohngebäude“

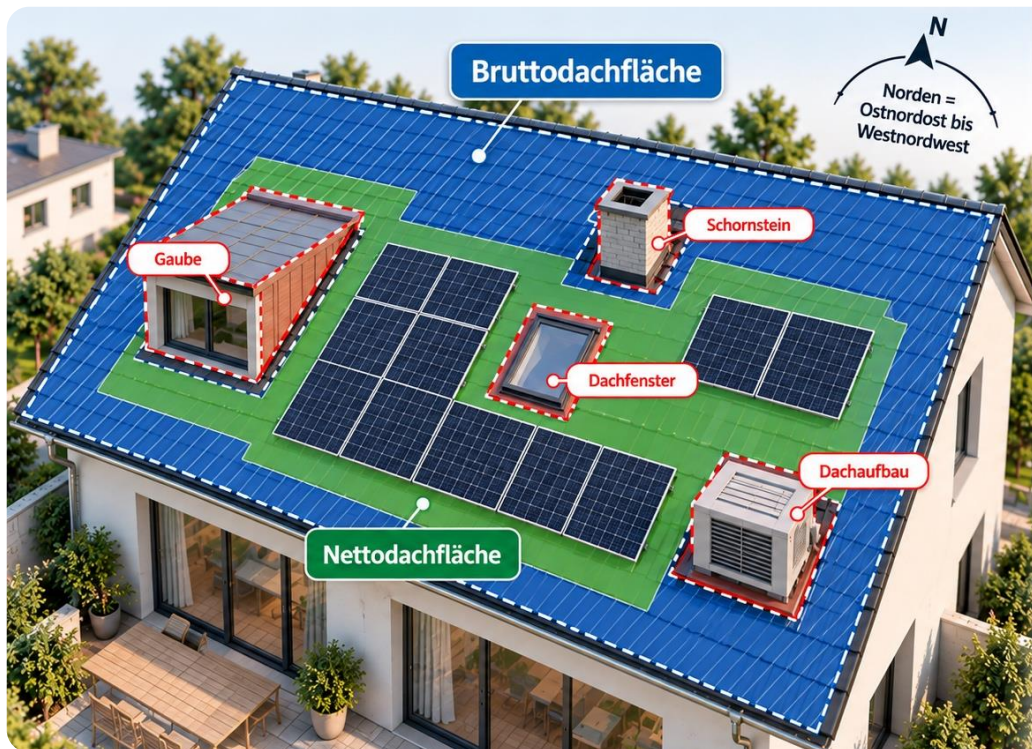
Falsch. Seit 2026 für alle Gebäude mit vollständig erneuerter Dachhaut.



„Solarthermie zählt nicht“

Falsch. Anrechenbar, wenn das wirtschaftliche Flächenpotenzial ausgeschöpft wird.

Bruttodachfläche vs. Nettodachfläche



1 Bruttodachfläche

- Gesamte Dachfläche inkl. Dachüberstand, ohne Rinne.
- Mehrere Teildächer werden addiert.
- Bezugsgröße im Neubau.

2 Nettodachfläche

Brutto minus nicht nutzbare Anteile, z. B.:

- Verschattung (z. B. durch Gauben)
- Dachaufbauten (z. B. Schornstein, Lüftung, Technik)
- Dachfenster
- andere Dachnutzungen
- Nordausrichtung

- Bezugsgröße im Bestand.

Bruttodachfläche
(gesamte Dachfläche)

Nettodachfläche
(für PV nutzbare Fläche $\geq 30\%$ der Nettodachfläche)

Wie groß muss die Anlage sein?



Neubau

30 %

der Bruttodachfläche

Optimierungsgebot: Dach so planen, dass es sich möglichst gut für Solar eignet (§ 3).



Bestand: 30 % der Nettodachfläche – oder Pauschale

Gebäude	Mindestleistung
Wohngebäude bis 2 WE	3 kWp
Wohngebäude 3–5 WE	4 kWp
Wohngebäude 6–10 WE	8 kWp
Nichtwohngebäude	8 kWp
Wohngebäude > 10 WE	keine Pauschale – nur 30 %

Obergrenze: Pflicht endet bei der Leistung, für die ohne Ausschreibung ein EEG-Zahlungsanspruch besteht (§ 4 Abs. 3).

Erfüllungsoptionen jenseits der klassischen Dach-PV

01  **Solarthermie**

Gilt als erfüllt, wenn das wirtschaftliche Flächenpotenzial für PV damit ausgeschöpft wird.



02  **Andere Außenflächen**

PV an Fassade oder anderen Außenflächen, sofern mindestens die Vorgaben der VO erreicht werden.



03  **Dritte**

Dachpacht, Contracting, Energiegenossenschaft – Pflicht bleibt beim Eigentümer.



04  **Stellplätze**

Ersatzweise ein geeigneter Laubbaum je fünf Stellplätze (§ 7 Abs. 4).



Drei Tore aus der Pflicht (§ 5 SAN-VO)

01

Öffentlich-rechtlich widersprüchlich

Wenn andere Vorschriften die Installation verhindern.



Denkmalschutz



Gestaltungssatzung



Andere zwingende Vorschriften

02

Technisch unmöglich

Wenn eine Installation aus technischen Gründen nicht möglich ist.



Dach ausschließlich nach Norden



Bestandsdach ungeeignet
(Reet, Stroh, Holz, lichtdurchlässig)



Statik nur mit umfangreicher
Baumaßnahme



Netzeinspeisung auch bei
Netzausbau nicht möglich

03

Wirtschaftlich nicht vertretbar

Wenn die Umsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.



Amortisation > 25 Jahre
am besten Standort



Bestand: Systemkosten > 70 %
der PV-Kosten



Erhebliche Steuernachteile + 3
Absagen Dritter



Restnutzungsdauer < 25 Jahre

Ausnahme oder Befreiung? Ein wichtiger Unterschied



Ausnahme (§ 5)

Greift automatisch, wenn der Tatbestand erfüllt ist.



Greift automatisch, wenn Tatbestand erfüllt



Kein Antrag, kein Bescheid



Eigentümer dokumentiert selbst



Nachweis auf Verlangen der Bauaufsicht



Beispiel:
Denkmalgeschütztes
Gebäude



Befreiung (§ 9)

Antrag bei der Bauaufsicht, wenn eine unbillige Härte vorliegt.



Antrag bei der Bauaufsicht mit Belegen



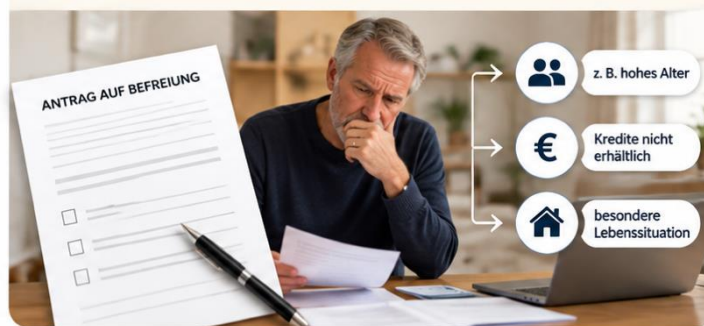
Unbillige Härte im Einzelfall



Gründe in der Person, z. B. Alter, Lebenssituation



Erforderliche Kredite nicht erhältlich



Beides: Formular des Bauministeriums verwenden.

Nachweis, Kontrolle, Bußgeld



Nachweis auf Verlangen

Ministeriumsformular + MaStR-
Registrierungsbestätigung der BNetzA



10 Jahre aufbewahren

ab Fertigstellung von Gebäude, Dachhaut oder
Stellplatzfläche; elektronisch zulässig



Jährliche Stichproben

bei Verstoß: Aufforderung zur Nacherfüllung binnen
eines Jahres

Bußgeldrahmen (§ 11)

bis 5.000 €

Ein- /
Zweifamilienhaus

bis 25.000 €

Mehrfamilienhaus

bis 50.000 €

Nichtwohngebäude

Drei Praxisfälle aus Köln – von der Pflicht betroffen?



FALL 1

Einfamilienhaus

Dach wird neu eingedeckt und gedämmt

Solardachpflicht? ?



FALL 2

Mehrfamilienhaus

WEG mit drei Hauseingängen, Dach wird erneuert

Solardachpflicht? ?



FALL 3

Nichtwohngebäude

Flachdach-Abdichtung wird vollständig erneuert

Solardachpflicht? ?

Fall 1: EFH – Pflicht ja, und zwar dreifach

Praxisfall INDICAMUS · Einfamilienhaus, Köln · Satteldach mit Dachflächen nach Ost und West

1 Pflicht greift



Neue Eindeckung

NEU

Aufdachdämmung

NEU

Sparren – bleiben

Vollständige Erneuerung der Dachhaut
→ § 42a Abs. 3 BauO NRW

2 Was verlangt ist

3 kWp

Pauschale bis
2 Wohneinheiten

oder

30 %

der Nettodachfläche

Ost und West zählen voll –
„Norden“ beginnt erst bei ONO–WNW

3 Was umgesetzt wurde



Pflicht 3 kWp → **9,2 kWp (≈ 3-fach)**
20 Module, Ost- und Westseite voll belegt

Ergebnis: Pflicht erfüllt – freiwillig auf 9,2 kWp erweitert

Vollbelegung beider Dachseiten, dazu Batteriespeicher und Kopplung mit der Wärmepumpe

Die Pflicht ist das Minimum –
nicht die Auslegung

Fall 1: Die Anlage – und warum Vollbelegung

Eckdaten aus dem Angebot des ausführenden Fachbetriebs

9,2 kWp

Anlagenleistung

20 × 460 Wp

Full-Black-Module, Aufdach

5,1 kWh

Batteriespeicher

8 kW

Hybrid-Wechselrichter

PV + WP

Kopplung mit Wärmepumpe

18.707 €

gesamt, inkl. Montage

Warum Ost und West voll belegen?

1

Strom, wenn er gebraucht wird

Ost-West erzeugt morgens und abends – passend zu Haushalt und Wärmepumpe.

2

Fixkosten fallen ohnehin an

Gerüst, Wechselrichter, Netzanmeldung: Jedes weitere kWp kostet nur Modul und Montage.

3

Kein zweites Gerüst

Das Dach ist jetzt neu. Späteres Nachrüsten heißt neue Kosten und ein Eingriff in die neue Dachhaut.

Rund 2.030 € je kWp

inklusive Speicher, Energiemanager, Gerüst und Netzanmeldung

**Auslegen nach Verbrauch,
nicht nach Pflicht**

Fall 2: WEG – Pflicht ja, Photovoltaik nein

Praxisfall INDICAMUS 2026 · Mehrfamilienhaus im Wohnungseigentum, Köln · drei Hauseingänge, Satteldach

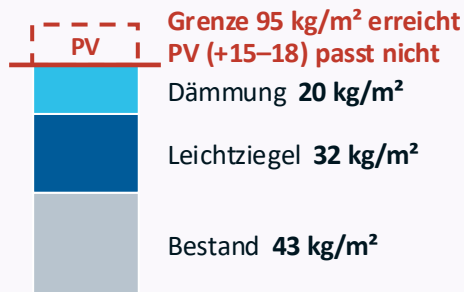
1 Pflicht greift



Neueindeckung + Aufdachdämmung,
Baubeginn 2026

→ § 42a Abs. 3 BauO NRW

2 Dachstuhl ist voll



PV nur mit neuem Dachstuhl:
+ 179.200 € Mehrkosten

3 Rechnet sich nicht

Mehrkosten 229.000 €



Überschuss in 25 Jahren 65.500 €



82 Jahre Amortisation
bei 25 Jahren
Nutzung

Ergebnis: Pflicht entfällt (§ 42a Abs. 5 Nr. 3 BauO NRW)

SAN-VO-Grenzen deutlich überschritten: Amortisation 82 statt max. 25 Jahre · Systemkosten rund 360 % statt max. 70 % der PV-Kosten

Gegenprobe: tragfähiges Dach
→ 18 Jahre, wirtschaftlich

Fall 2: WEG – Pflicht ja, Photovoltaik nein

Praxisfall INDICAMUS 2026 · Mehrfamilienhaus im Wohnungseigentum, Köln · drei Hauseingänge, Satteldach



Abb. 1 Rückwärtige Ansicht des Mehrfamilienhauses zum Zeitpunkt von Probeöffnungen

Abb. 2 Exemplarische Darstellung einer Ertragssimulation zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Fall 3: Nichtwohngebäude (Bürogebäude & Lager)



Flachdach, Abdichtung soll vollständig erneuert werden.

1 Pflicht

Nichtwohngebäude: 8 kWp oder 30 % Netto

2 Statik prüfen

Leichtbaumodule möglich? Nur mit umfangreicher Ertüchtigung → technisch unmöglich

3 70%-Test

Sonstige Systemkosten (Statik, Brandschutz) > 70 % der PV-Kosten → wirtschaftlich nicht vertretbar

4 Dokumentieren

Tragwerksplaner / Sachkundige bescheinigen – Ministeriumsformular

Mitdenken: Ab 2030 gelten für Nichtwohngebäude zusätzlich Mindesteffizienzstandards (§ § 40, 41 GModG).

Fall 3: Nichtwohngebäude (Bürogebäude & Lager)

Vorgehen beim Ortstermin · Probeöffnung am Flachdach des Bürogebäudes



1

Dach begehen

Zustand von Abdichtung und Dachaufbauten aufnehmen



2

Probeöffnung anlegen

Abdichtung an einer ausgewählten Stelle öffnen



3

Schichten freilegen

Abdichtung, Dämmung und Unterkonstruktion sichtbar machen



4

Aufbau bewerten

Dämmstoff, Feuchte und Tragreserven beurteilen



5

Lösung: Lagerdach

PV-Anlage auf dem Lagerdach statt auf dem Bürogebäude



Solardachpflicht entfällt aufgrund der bestehenden Solaranlage

Quick-Check: Pflicht – ja oder nein?

- 01 Sturm deckt 20 % der Ziegel ab, Reparatur 2026



kurzfristig eingetretener Schaden

- 02 Flachdach: nur Abdichtung komplett neu



Abdichtung reicht als Auslöser

- 03 Garage, 30 m², neu eingedeckt



bis 50 m² Nutzfläche ausgenommen

- 04 Reetdach eines Altbaus neu gedeckt



ungeeignete Dachfläche

- 05 Nur die Nordseite eines Satteldachs neu



nicht vollständig – Abstimmung empfehlen

- 06 Baudenkmal, Neueindeckung



Denkmalschutz kann entgegenstehen

Sieben Fehler, die wir in der Praxis sehen

01

PV-Pflicht erst nach Baubeginn erkannt

Folge: Umplanung, Verzögerungen und zusätzliche Kosten.



02

Statik und Brandschutz nicht vorab geprüft

Folge: Nachträgliche Verstärkungen oder Anpassungen nötig.



03

Brutto und Netto verwechselt

Folge: Falsche Anlagengröße, Unterschreitung der Pflicht.



04

Ausnahme angenommen, aber nicht dokumentiert

Folge: Späterer Nachweis nicht möglich, Bußgelder drohen.



05

Marktstammdatenregister vergessen

Folge: Ordnungswidrigkeit, Verlust von Vergütung/Förderung.



06

Gerüst zweimal bezahlt: Dach jetzt, PV später

Folge: Doppelte Kosten durch fehlende Gesamtplanung.



07

Förderantrag nach Baubeginn gestellt

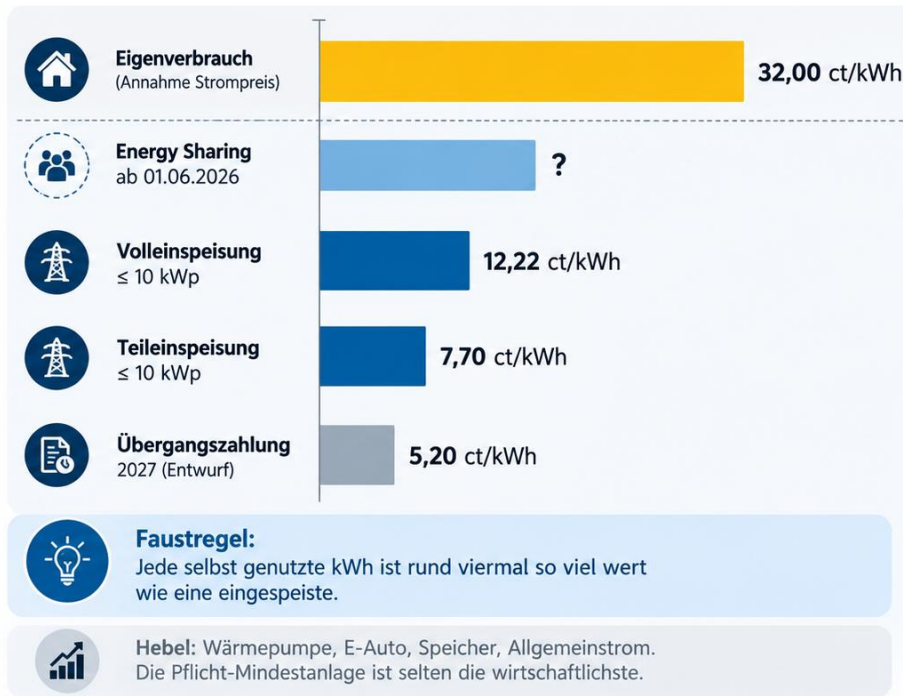
Folge: Keine Förderung, da Antrag vor Auftragsvergabe erforderlich.



Gemeinsame Ursache:

Die PV wird als Nachtrag behandelt statt als Teil der Dachplanung.

Was ist eine Kilowattstunde Solarstrom wert?



Vergütung: Inbetriebnahme 01.08.2026–31.01.2027. Strompreis = Annahme, eigenen Tarif einsetzen.



Checkliste für Eigentümer und Verwaltungen

1

Auslöser prüfen

Liegt eine Verpflichtung vor?



- ☐ Wird die **Dachhaut** (Abdichtung oder Eindeckung) **vollständig** erneuert?
- ☐ Handelt es sich um einen **Neubau** oder eine wesentliche Dachsanierung?
- ☐ Baubeginn bzw. Maßnahmezeitpunkt dokumentieren (Fotos, Angebote, Verträge).
- ☐ Kurzfristige Reparaturen oder Teilerneuerungen lösen in der Regel keine Pflicht aus.



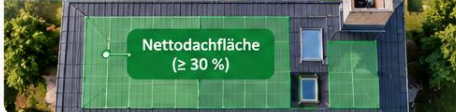
2

Umfang bestimmen

Wie groß muss die Anlage sein?



- ☐ **Bruttodachfläche ermitteln** (gesamte Dachfläche inkl. Überstand, ohne Rinne).
- ☐ **Nicht nutzbare Anteile** abziehen (Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenster, andere Nutzungen, Nordausrichtung) → Nettodachfläche.
- ☐ **30 % der Nettodachfläche** berechnen.
- ☐ **Alternativ: kWp-Pauschale** (je nach Gebäudeart) prüfen und mit 30%-Regel vergleichen.



3

Machbarkeit klären

Ist die Umsetzung möglich?



- ☐ **Statik prüfen** (Dachkonstruktion, Zusatzlasten).
- ☐ **Brandschutzanforderungen** beachten.
- ☐ **Netzanschluss und Zählersituation** mit Netzbetreiber klären.
- ☐ **Denkmalschutz oder Gestaltungssatzung** berücksichtigen (frühzeitig abstimmen).
- ☐ Technische Alternativen prüfen (z. B. andere Flächen, Solarthermie, etc.).



4

Ausnahme belegen

Wenn keine Pflicht besteht.



- ☐ Tatbestand der Ausnahme prüfen (§ 5 SAN-VO).
- ☐ Erforderliche Nachweise zusammenstellen (z. B. Fotos, Gutachten, Statik).
- ☐ Eigentümer dokumentiert selbst.
- ☐ Nachweise auf Verlangen der Bauaufsicht bereithalten.



5

Paket schnüren

Planung und Umsetzung.



- ☐ Dach + PV in eine Ausschreibung zusammenführen.
- ☐ Fördermöglichkeiten prüfen und vor Auftragstellung beantragen.
- ☐ Fachunternehmen mit Erfahrung beauftragen.
- ☐ Zeitliche Abstimmung mit weiteren Gewerken (z. B. Dachsanierung, Gerüst) vornehmen.



6

Nachweis ablegen

Für die Zukunft sichern.



- ☐ MaStR-Bestätigung einholen.
- ☐ Formular des Bauministeriums (bei Befreiung) verwenden.
- ☐ Alle Unterlagen vollständig ablegen (Planung, Abnahme, Fotos, Bescheide).
- ☐ Aufbewahrungsfrist: 10 Jahre.



Tipp:

Diese Checkliste kopieren und im eigenen Projekt verwenden.

Drei Botschaften zum Mitnehmen



Die Dachhaut entscheidet

Vollständige Erneuerung von Abdichtung oder Eindeckung ab 2026 = Pflicht. Reparaturen nicht.



Das Minimum ist klein

30 % Netto oder 3 bis 8 kWp. Wirtschaftlich lohnt sich meist mehr.



Wer nicht baut, dokumentiert

Ausnahmen greifen nur mit sauberem Nachweis. Bußgeld bis 50.000 €.

INDICAMUS

Ingenieure und Bausachverständige

SOLARDACHPFLICHT NRW VERSTÄNDLICH GEMACHT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Lennart Feldmann · INDICAMUS
Baurecht + Sachverstand · 08.10.2026



www.indicamus.de



info@indicamus.de



0221 986 527 02

FOLGE UNS



LinkedIn



Instagram



ARD-Morgenmagazin

QR-Code scannen und Beitrag ansehen



Unsere Homepage

Der QR-Code führt zu
indicamus.de: Leistungen, Kontakt
und Termine

Quellen und Rechtsstand

- Bauordnung NRW (BauO NRW 2018), § § 42a, 48 Abs. 1a, 86 – recht.nrw.de
- Solaranlagen-Verordnung NRW (SAN-VO NRW) vom 06.06.2024, GV. NRW. S. 332, in Kraft seit 19.06.2024 – recht.nrw.de
- Verbraucherzentrale NRW: Solarpflicht in NRW (Stand zum Nachweisformular)
- Kapellmann Rechtsanwälte: Solardachpflicht bei Dachsanierungen in NRW
- Bundesnetzagentur: EEG-Vergütungssätze ab 01.08.2026
- Regierungsentwurf EEG 2027, BT-Drs. 21/7867 (Kabinett 29.07.2026)
- GModG, BGBl. 2026 I Nr. 226 – § § 40, 41 (Nichtwohngebäude, ab 01.01.2027)

Rechtsstand: 28.09.2026. Fachliche Einordnung, keine Rechtsberatung im Einzelfall.

FRAGEN & ANTWORTEN

