



Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [GV. NRW. 2024 Nr. 16](#)
Veröffentlichungsdatum: 06.06.2024
Seite: 332

Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW)

232

Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW)

Vom 6. Juni 2024

Auf Grund des § 42a Absatz 8 und des § 87 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 3 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 ([GV. NRW. S. 421](#)), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 ([GV. NRW. S. 1172](#)) geändert worden ist, verordnet das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen:

Inhaltsübersicht

Teil 1
Allgemeiner Teil

§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Begriffsbestimmungen

§ 3 Optimierungsgebot

Teil 2
Regelungen für Gebäude nach § 42a der Landesbauordnung 2018

§ 4 Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden

§ 5 Ausnahmen und Erfüllungsoptionen für Gebäude

Teil 3
Regelungen für Stellplatzflächen nach § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018

§ 6 Mindestfläche der Photovoltaikanlage über Stellplatzflächen

§ 7 Ausnahmen und Erfüllungsoptionen bei Stellplatzflächen

Teil 4
Sonstige Vorschriften

§ 8 Nachweis- und Aufbewahrungspflichten

§ 9 Befreiungen

§ 10 Stichproben

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

§ 12 Evaluierung

§ 13 Inkrafttreten

Teil 1
Allgemeiner Teil

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung trifft nähere Regelungen zur Umsetzung der Pflichten nach den §§ 42a und 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 ([GV. NRW. S. 421](#)) in der jeweils geltenden Fassung bei der Neuerrichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden, von Stellplatzflächen und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Gebäuden sowie zu möglichen Erfüllungsoptionen.

(2) Diese Verordnung regelt die Verpflichtung, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage) zu installieren und zu betreiben für:

1. Nichtwohngebäude, wenn zu deren Errichtung der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 gestellt wird,
2. Gebäude im Eigentum von Kommunen, bei denen die vollständige Erneuerung der Dachhaut nach dem 1. Juli 2024 begonnen wird,
3. Wohngebäude, wenn zu deren Errichtung der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird,
4. Gebäude, die nicht unter Nummer 2 fallen und bei denen die vollständige Erneuerung der Dachhaut nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird sowie
5. Stellplatzflächen, die für Nichtwohngebäude mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen errichtet werden.

Satz 1 gilt auch für Gebäude und Stellplatzflächen, die der Genehmigungsfreistellung nach § 63 der Landesbauordnung 2018 unterliegen. Ferner gilt der Anwendungsbereich dieser Verordnung für geeignete Dachflächen von Landesliegenschaften nach § 42a Absatz 2 der Landesbauordnung 2018, auf denen möglichst bis zum 31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben sind.

(3) Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Anlagen nach Absatz 2 haben sicherzustellen, dass die Vorgaben dieser Verordnung eingehalten werden. Sie können sich zur Erfüllung der Pflicht eines Dritten bedienen. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger.

(4) Ausgenommen sind:

1. Gebäude mit einer Nutzfläche bis zu 50 m²,
2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51 der Landesbauordnung 2018,
3. Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, fallen und bei denen die Verhinderung

von Störfällen oder die Begrenzung von Störfallauswirkungen durch Photovoltaikanlagen erschwert wird,

4. unterirdische Anlagen,

5. Unterglasanlagen und Kulturräume für die Aufzucht, Vermehrung und den Verkauf von Pflanzen,

6. Traglufthallen und Zelte sowie Gebäude nach § 78 der Landesbauordnung 2018, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden („Fliegende Bauten“),

7. nicht überdachte Stellplatzflächen auf Parkhäusern und auf sonstigen Gebäuden mit Parkdecks, die sich im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans befinden, in dem die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Absatz 2 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, festgesetzt ist,

8. Stellplatzflächen in Tiefgaragen und in geschlossenen Garagen, sowie

9. Bauvorhaben, die über keinen Anschluss an ein Elektrizitätsversorgungsnetz verfügen und deren Netzanschluss nach § 17 Absatz 2 Satz 1 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist, verweigert wird.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Eine Anlage zur Erzeugung von Strom durch solare Strahlungsenergie nach § 42a Absatz 1 Satz 1 und § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 ist jede ortsfest installierte Einrichtung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage).

(2) Installierte Leistung im Sinne dieser Verordnung ist die elektrische Wirkleistung in Kilowatt-peak, die eine Photovoltaikanlage bei bestimmungsgemäßem Betrieb ohne zeitliche Einschränkungen unbeschadet kurzfristiger geringfügiger Abweichungen technisch erbringen kann.

(3) Bruttodachfläche im Sinne dieser Verordnung ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

(4) Nettodachfläche im Sinne dieser Verordnung ist die Bruttodachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können. Norden schließt die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein.

(5) Eine vollständige Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes umfasst Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung oder die Eindeckung eines Daches vollständig erneuert wird. Hiervon sind Baumaßnahmen ausgenommen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorzunehmen sind.

(6) Für Photovoltaikanlagen

1. ungeeignete Dachflächen sind insbesondere:

- a) konstruktiv ungeeignete Dachflächen,
- b) mit Reet, Stroh oder Holz bedeckte Dachflächen oder
- c) mit lichtdurchlässigem Material bedeckte Dachflächen,

2. ungeeignete Stellplatzflächen sind solche, die nur vorübergehend oder nur zu bestimmten Anlässen als Stellplatzflächen genutzt werden.

(7) Der Neuerrichtung eines Gebäudes steht der Ausbau oder Anbau gleich, sofern hierdurch eine neue zur Photovoltaiknutzung geeignete Dachfläche entsteht. Bestehende Dachflächen werden nicht berücksichtigt.

(8) Die Kosten einer Photovoltaikanlage umfassen die Herstellungs-, Betriebs- und Kapitalkosten. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Planungskosten sowie den Kosten für Module, die notwendige Unterkonstruktion, Wechselrichter, Messeinrichtungen und Netzanschluss sowie den Montagekosten und den sonstigen Systemkosten zusammen, die bedingt durch die Photovoltaikanlage für bau- oder elektrotechnische Maßnahmen aufgewendet werden müssen. Zu den sonstigen Systemkosten nach Satz 1 zählen insbesondere erforderliche Mehraufwendungen für Brandschutz, Sicherheit und Statik.

§ 3

Optimierungsgebot

Dachflächen und Stellplatzflächen sind unter Berücksichtigung der Nutzung so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Teil 2

Regelungen für Gebäude nach § 42a der Landesbauordnung 2018

§ 4

Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden

(1) Bei Neubauten nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 3 haben Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes zu bedecken.

(2) Bei der vollständigen Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 4 haben Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche zu bedecken. Alternativ zu der prozentualen Mindestgröße genügt es für nachstehend aufgeführte Gebäude, wenn die installierte Leistung folgende Werte mindestens erreicht:

1. 3 Kilowatt-Peak bei Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten,
2. 4 Kilowatt-Peak bei Wohngebäuden mit mindestens drei und maximal fünf Wohneinheiten oder
3. 8 Kilowatt-Peak bei Wohngebäuden mit mindestens sechs und maximal zehn Wohneinheiten sowie bei Nichtwohngebäuden.

(3) Die Pflicht nach § 1 Absatz 2 wird auf diejenige installierte Leistung einer Photovoltaikanlage begrenzt, für die die Voraussetzungen für einen gesetzlichen Zahlungsanspruch nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist, gegeben sind, ohne an Ausschreibungen zur wettbewerblichen Ermittlung des Zahlungsanspruches nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz teilnehmen zu müssen.

§ 5

Ausnahmen und Erfüllungsoptionen für Gebäude

(1) Die Pflicht nach § 1 Absatz 2 in Verbindung mit § 42a der Landesbauordnung 2018 entfällt, soweit ihre Erfüllung:

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. im Einzelfall technisch unmöglich ist oder
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

(2) Technisch unmöglich im Sinne von Absatz 1 Nummer 2 ist insbesondere das Erfüllen der Pflicht nach § 1 Absatz 2, wenn

1. die Bruttodachfläche eines Neubaus aus zwingenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden kann oder bei einem Bestandsgebäude ausschließlich nach Norden gerichtet ist,
2. bei Gebäuden, deren Baubeginn vor dem 1. Januar 2024 liegt, eine vollständige Erneuerung der Dachhaut nach den Zeitpunkten in § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 4 begonnen wird und

das Dach aus Dachflächen besteht, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ungeeignet sind,

3. eine ausreichende Standsicherheit des die jeweilige Dachfläche tragenden Bestands-Gebäudeteils zur Aufnahme der zusätzlichen Lasten aus der Photovoltaikanlage nur mit einer umfangreichen baulichen Maßnahme zu erreichen ist,

4. bei Gebäuden, deren Bauantrag nach den in § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 3 genannten Zeitpunkten eingeht und an denen trotz einer dem Hauptnutzungszweck des Gebäudes entsprechenden Priorisierung der Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Planung aufgrund von notwendigen Dachaufbauten und technischen Anlagen keine geeigneten Dachflächen bereitgestellt werden können oder

5. eine Netzverträglichkeitsprüfung ergibt, dass eine Einspeisung des durch die Photovoltaikanlage erzeugten Stroms auch bei einer Erweiterung der Netzkapazität in das öffentliche Netz nicht möglich ist.

(3) Wirtschaftlich nicht vertretbar im Sinne von Absatz 1 Nummer 3 ist das Erfüllen der Pflicht nach § 1 Absatz 2, wenn

1. die berechnete Amortisationszeit der Kosten der Photovoltaikanlage an dem in Bezug auf die jährliche solare Einstrahlungsmenge voraussichtlich geeignetsten Standort auf dem Gebäudedach mit der bestmöglichen Ausrichtung und Neigung der Photovoltaikmodule mehr als 25 Jahre beträgt,

2. bei Gebäuden mit Baubeginn vor dem 1. Januar 2024, bei denen mit einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut nach den Zeitpunkten des § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 oder 4 begonnen wird und der Anteil der sonstigen Systemkosten, die notwendig wären, um die Pflicht zu erfüllen, 70 Prozent der Kosten der Photovoltaikanlage übersteigt,

3. Verpflichtete bei der Realisierung einer Photovoltaikanlage auf ihrem Gebäude erhebliche steuerliche Nachteile in Bezug auf ihre sonstigen Geschäftstätigkeiten erfahren würden und nachweislich drei Anbieter es abgelehnt haben, statt der Verpflichteten eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben oder

4. das Gebäude nach den Vorschriften des Bürgerlichen Rechts nicht Bestandteil des Grundstücks ist, auf welchem es errichtet wurde und den Verpflichteten ein befristetes Nutzungsrecht an diesem Grundstück ohne Entschädigungsanspruch für den Eigentumsverlust bei Ablauf des Nutzungsrechtes zusteht; im Falle der Nummer 1 ist auf die verbleibende Nutzungsdauer am Grundstück abzustellen, wenn diese weniger als 25 Jahre beträgt.

Dies gilt entsprechend, wenn die verbleibende planmäßige Restlebensdauer des Gebäudes weniger als 25 Jahre beträgt. Dies gilt nicht, wenn die Verpflichteten bei Ablauf des Nutzungsrechtes für den Verlust ihres Eigentums einen Anspruch auf Entschädigung gegen die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer geltend machen können.

(4) Die Pflicht nach § 1 Absatz 2 gilt als erfüllt, wenn

1. das wirtschaftliche Flächenpotential für Photovoltaik durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen ausgeschöpft wird oder
2. auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet und betrieben wird, die mindestens den Vorgaben dieser Verordnung entspricht.

Teil 3

Regelungen für Stellplatzflächen nach § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018

§ 6

Mindestfläche der Photovoltaikanlage über Stellplatzflächen

- (1) Die Pflicht nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 in Verbindung mit § 48a Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 gilt für die Neuerrichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dienen; über diesen ist eine Photovoltaikanlage zu errichten. Notwendige Stellplätze, die einer Wohnnutzung dienen, werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt. Bei Erweiterung oder Umwidmung von bestehenden notwendigen Stellplätzen sind nur die Stellplätze zu berücksichtigen, die durch bauliche Maßnahmen neu errichtet werden.
- (2) Die Mindestfläche der Photovoltaikanlage beträgt 30 Prozent der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- (3) Die Pflicht nach § 1 Absatz 2 wird auf diejenige installierte Leistung einer Photovoltaikanlage begrenzt, für die die Voraussetzungen für einen gesetzlichen Zahlungsanspruch nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz gegeben sind, ohne an Ausschreibungen zur wettbewerblichen Ermittlung des Zahlungsanspruches nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz teilnehmen zu müssen.

§ 7

Ausnahmen und Erfüllungsoptionen bei Stellplatzflächen

- (1) Die Pflicht nach § 6 Absatz 1 in Verbindung mit § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 entfällt, soweit
 1. die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet ist,
 2. ihre Erfüllung:
 - a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b) im Einzelfall technisch unmöglich ist oder

c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Sofern die Pflicht nach Satz 1 entfällt, ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauherrschaft Absatz 4 als Pflicht aufzuerlegen.

(2) Technisch unmöglich im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b ist das Erfüllen der Pflicht, wenn

1. die auf der zu errichtenden Stellplatzfläche zu installierende Photovoltaikanlage aus zwingenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden kann oder
2. eine Netzverträglichkeitsprüfung ergibt, dass eine Einspeisung des durch die Photovoltaikanlage erzeugten Stroms auch bei einer Erweiterung der Netzkapazität in das öffentliche Netz nicht möglich ist.

(3) Wirtschaftlich nicht vertretbar im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c ist das Erfüllen der Pflicht, wenn

1. die berechnete Amortisationszeit der Kosten der Photovoltaikanlage an dem in Bezug auf die jährliche solare Einstrahlungsmenge voraussichtlich geeignetsten Standort mit der bestmöglichen Ausrichtung und Neigung der Photovoltaikmodule mehr als 25 Jahre beträgt,
2. bei Stellplatzflächen der Anteil der sonstigen Systemkosten, die notwendig wären, um die Pflicht zu erfüllen, 70 Prozent der Kosten der Photovoltaikanlage übersteigt,
3. Verpflichtete bei der Realisierung einer Photovoltaikanlage auf der Stellplatzfläche erhebliche steuerliche Nachteile in Bezug auf ihre sonstigen Geschäftstätigkeiten erfahren würden und nachweislich drei Anbieter es abgelehnt haben, statt der Verpflichteten eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben oder
4. die Stellplatzfläche nach den Vorschriften des Bürgerlichen Rechts nicht Bestandteil des Grundstücks ist, auf welchem es errichtet wurde und den Verpflichteten ein befristetes Nutzungsrecht an diesem Grundstück ohne Entschädigungsanspruch für den Eigentumsverlust bei Ablauf des Nutzungsrechtes zu steht; im Falle der Nummer 1 ist auf die verbleibende Nutzungsdauer am Grundstück abzustellen, wenn diese weniger als 25 Jahre beträgt.

Satz 1 Nummer 4 gilt entsprechend, wenn die verbleibende planmäßige Nutzungsdauer des Gebäudes weniger als 25 Jahre beträgt. Abweichend dazu gelten Satz 1 Nummer 4 und Satz 2 nicht, wenn die Verpflichteten bei Ablauf des Nutzungsrechtes für den Verlust ihres Eigentums einen Anspruch auf Entschädigung gegen die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer geltend machen können.

(4) Die Pflicht nach § 6 Absatz 1 gilt als erfüllt, wenn je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten wird, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird.

Teil 4 Sonstige Vorschriften

§ 8 Nachweis- und Aufbewahrungspflichten

(1) Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Erfüllung der Pflicht nach § 1 Absatz 2 gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen nachzuweisen. Für den Nachweis der Erfüllung der Pflicht nach § 1 Absatz 2 ist das Formular zu verwenden, das das für Bau zuständige Ministerium zur Verfügung stellt. Als Anlage zu dem Formular ist eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister im Sinne des § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist, beizufügen.

(2) Eigentümerinnen und Eigentümer haben im Fall einer Ausnahme nach § 5 Absatz 1 bis 3 oder § 7 Absatz 1 bis 3 gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen nachweisen, dass sie die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllen. Für den Nachweis ist das Formular zu verwenden, das das für Bau zuständige Ministerium zur Verfügung stellt. Das für Bau zuständige Ministerium kann darüber hinaus verlangen, dass Sachkundige die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Ausnahme bescheinigen.

(3) Eigentümerinnen und Eigentümer haben im Fall einer Erfüllungsoption nach § 5 Absatz 4 oder § 7 Absatz 4 gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ihre Einhaltung auf Verlangen nachzuweisen. Für den Nachweis ist jeweils das Formular zu verwenden, das das für Bau zuständige Ministerium zur Verfügung stellt. Der gegenüber der für den Vollzug des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, zuständigen Behörde zu erbringende Nachweis zur Erfüllung der Pflicht ist auch der zuständigen Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

(4) Die Nachweise nach den Absätzen 1 bis 3 sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern mindestens zehn Jahre ab Fertigstellung des Gebäudes, der vollständigen Erneuerung der Dachhaut oder ab Fertigstellung der Stellplatzfläche aufzubewahren. Die Nachweise können in elektronischer Form aufbewahrt werden. § 74 Absatz 5 Satz 2 BauO NRW 2018 gilt entsprechend.

(5) Mit der Anwendungsprüfung zu § 42a oder § 48 Absatz 1a BauO NRW 2018 befasste Baudienststellen nach § 79 BauO NRW 2018 gewährleisten die Erfüllung der Pflichten dieser Verordnung in eigener Verantwortung. Die Baudienststellen stellen die nachvollziehbare Dokumentation der Anwendungsprüfung und deren Ergebnis in geeigneter Weise sicher.

§ 9 **Befreiungen**

(1) Eine Befreiung kann von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde auf Antrag erteilt werden, wenn die Pflicht nach § 1 Absatz 2 im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

(2) Im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise wegen unbilliger Härte nicht vertretbar ist das Erfüllen der Pflicht nach § 1 Absatz 2, wenn der Eigentümerin oder dem Eigentümer die Pflichterfüllung aus in der Person liegender Gründe nicht zugemutet werden kann. Von Absatz 1 ist auch der Umstand erfasst, wenn zur Erfüllung der Pflicht erforderliche Kreditmittel nicht oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht erlangt werden können.

(3) Die Befreiung von der Pflicht nach § 1 Absatz 2 ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen und mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Für den Antrag ist das Formular zu verwenden, das das für Bau zuständige Ministerium zur Verfügung stellt. Das für Bau zuständige Ministerium kann verlangen, dass Sachkundige das Vorliegen einzelner Voraussetzungen für eine Befreiung von der Pflicht nach Absatz 1 bescheinigen.

§ 10 **Stichproben**

(1) Die zuständige Bauaufsichtsbehörde überprüft die Einhaltung der Pflicht nach § 1 Absatz 2 jährlich stichprobenartig.

(2) Stellt die zuständige Bauaufsichtsbehörde fest, dass Eigentümerinnen und Eigentümer die Pflicht nach § 1 Absatz 2 nicht erfüllt haben, sollen sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern die Nacherfüllung innerhalb eines Jahres ab Aufforderung zur Nacherfüllung verlangen.

§ 11 **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 86 Absatz 1 Satz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018, wer als Eigentümerin oder als Eigentümer

1. vorsätzlich oder fahrlässig der Pflicht nach § 1 Absatz 2 nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig oder der Pflicht zum Nachweis nach § 8 Absatz 1 bis 3 oder der Aufforderung zur Nacherfüllung nach § 10 Absatz 2 nicht oder nicht vollständig nachkommt,

2. wider besseres Wissen in dem Nachweis nach § 8 Absatz 1 bis 3 unrichtige Angaben macht oder unrichtige Unterlagen vorlegt oder

3. wider besseres Wissen in dem Antrag nach § 9 Absatz 2 unrichtige Angaben macht oder unrichtige Unterlagen vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden bei:

1. Ein- oder Zweifamilienhäusern: bis zu 5 000 Euro,

2. Mehrfamilienhäusern: bis zu 25 000 Euro und

3. Nichtwohngebäuden: bis zu 50 000 Euro.

(3) Verwaltungsbehörde ist nach § 86 Absatz 4 Satz 1 Buchstabe d der Landesbauordnung 2018 die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 12 Evaluierung

Das für Bau zuständige Ministerium führt drei Jahre nach Beginn der Pflicht nach § 1 Absatz 2 eine Evaluierung dieser Verordnung durch.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, 6. Juni 2024

Die Ministerin
für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ina Scharrenbach

GV. NRW. 2024 S. 332