

Ablaufplan Betreiberwechsel PV-Anlage bei Hausverkauf – Rollen-Checkliste für Käufer und Verkäufer mit Zeitschiene

photovoltaik.info

**Ihr unabhängiges Informationsportal rund um Photovoltaik – verständlich, aktuell,
herstellerunabhängig.**

Für wen ist dieser Ablaufplan?

Sie kaufen oder verkaufen ein Haus mit Photovoltaikanlage und wollen sicherstellen, dass der Betreiberwechsel (die offizielle Übertragung der Anlage auf den neuen Eigentümer) reibungslos funktioniert. Dieser Plan zeigt Ihnen die richtige Reihenfolge, nennt die zuständigen Stellen und gibt Ihnen für jeden Schritt eine Checkbox mit Datumsfeld. So verlieren Sie keine Einspeisevergütung (die monatliche Zahlung für Strom, den Ihre Anlage ins Netz einspeist), verpassen keine Frist und vermeiden die häufigsten Fehler. Drucken Sie dieses Dokument aus oder füllen Sie es digital aus – es begleitet Sie vom Notartermin bis zur ersten Abrechnung als neuer Betreiber.

Dieses PDF hilft Ihnen bei der zentralen Entscheidung, die photovoltaik.info begleitet: den Weg zur eigenen, optimal genutzten Solaranlage – auch dann, wenn Sie die Anlage nicht selbst gebaut, sondern mit dem Haus übernommen haben.

Schnell-Check: Sind Sie bereit für den Betreiberwechsel?

Beantworten Sie diese fünf Fragen, bevor Sie loslegen. Jedes „Nein“ zeigt Ihnen, wo Sie zuerst handeln müssen.

- ☐ Ist die PV-Anlage im Marktstammdatenregister (MaStR – das offizielle Behördenregister für alle Stromerzeugungsanlagen in Deutschland) registriert?
- ☐ Kennen Sie die MaStR-Nummer der Anlage (eine eindeutige Identifikationsnummer, vergleichbar mit einem Kfz-Kennzeichen für die Anlage)?
- ☐ Liegt Ihnen der aktuelle Einspeisevertrag (der Vertrag zwischen Anlagenbetreiber und Netzbetreiber über die Stromeinspeisung) vor?
- ☐ Wissen Sie, welcher Netzbetreiber (das Unternehmen, das das lokale Stromnetz betreibt und die Einspeisevergütung auszahlt) zuständig ist?
- ☐ Haben Sie sich geeinigt, wie die PV-Anlage im Kaufvertrag berücksichtigt wird?

Ergebnis: Fünfmal Ja? Dann können Sie direkt zur Zeitschiene springen. Bei einem oder mehreren Nein: Lesen Sie zuerst den Abschnitt zu den 4 Schlüsselstellen weiter unten.

Die 4 Schlüsselstellen – und warum die Reihenfolge entscheidend ist

Viele Anleitungen listen die beteiligten Stellen auf, erklären aber nicht, warum die Abfolge wichtig ist. Hier die Logik dahinter:

#	Stelle	Aufgabe	Warum diese Reihenfolge?
1	Notar / Kaufvertrag	PV-Anlage vertraglich erfassen	Ohne vertragliche Grundlage fehlt die Rechtsgrundlage für alle weiteren Schritte.
2	Marktstammdatenregister (MaStR)	Betreiberwechsel offiziell registrieren	Das MaStR ist die gesetzlich vorgeschriebene Meldestelle gemäß Marktstammdatenregisterverordnung (MaStRV). Ohne korrekte Registrierung kann die Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefährdet sein.

#	Stelle	Aufgabe	Warum diese Reihenfolge?
3	Netzbetreiber	Auszahlung der Einspeisevergütung umstellen	Der Netzbetreiber zahlt die Vergütung aus. Er braucht die Meldung, um an die richtige Person zu zahlen.
4	Finanzamt	Steuerliche Erfassung des neuen Betreibers	Das Finanzamt muss über die Aufnahme des Anlagenbetriebs informiert werden. Dieser Schritt kann parallel zu Schritt 3 erfolgen.

Wichtig: Die Meldung beim MaStR und beim Netzbetreiber sind zwei getrennte Vorgänge. Die Registrierung im MaStR ersetzt nicht die Meldung beim Netzbetreiber – und umgekehrt.

Die Zeitschiene: Wann was erledigen

Tragen Sie bei jedem Schritt das Erledigungsdatum ein. So behalten Sie den Überblick und können bei Verzögerungen gezielt nachfassen.

Phase 1: Vor dem Notartermin

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
PV-Anlage im Kaufvertrag explizit erwähnen lassen (Anlagentyp, Leistung, Inbetriebnahmedatum, MaStR-Nummer, Einspeisevertrag)	Käufer + Verkäufer	☐	_____
Übergabestichtag für die PV-Anlage festlegen (kann vom Hausübergabedatum abweichen)	Käufer + Verkäufer	☐	_____
Klären, ob der bestehende Einspeisevertrag auf den Käufer übergeht oder ob ein neuer abgeschlossen werden muss	Käufer + Verkäufer	☐	_____
Registrierungsstatus der Anlage im MaStR prüfen (online kostenlos einsehbar)	Käufer	☐	_____
Vorhandene technische Unterlagen sichten: Datenblätter, Garantieurkunden, Wartungsprotokolle	Käufer	☐	_____

Was passiert, wenn Sie das nicht tun: Fehlt die PV-Anlage im Kaufvertrag, gibt es nach dem Verkauf keine klare Rechtsgrundlage für die Übertragung. Das kann den gesamten Wechsel blockieren.

Phase 2: Am Notartermin und direkt danach

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Kaufvertrag mit PV-Klauseln unterschrieben	Beide	☐	_____
Verkäufer händigt dem Käufer aus: MaStR-Nummer, Anlagendaten, Einspeisevertrag, technische Unterlagen, Garantieunterlagen	Verkäufer → Käufer	☐	_____

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Übergabeprotokoll vorbereiten (Vorlage unten)	Beide	☐	_____

Phase 3: Innerhalb der ersten 2 Wochen nach Übergabe

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Zählerstand gemeinsam ablesen und im Übergabeprotokoll dokumentieren	Beide	☐	_____
Netzbetreiber kontaktieren und Betreiberwechsel melden (beide Seiten)	Beide	☐	_____
Formular „Anlagenbetreiberwechsel“ beim Netzbetreiber anfordern, ausfüllen und einreichen	Käufer (Verkäufer unterschreibt ggf. mit)	☐	_____

Praxishinweis: Die meisten Netzbetreiber stellen das Formular auf ihrer Website zum Download bereit. Suchen Sie nach „Betreiberwechsel“ oder „Anlagenbetreiberwechsel“ auf der Website Ihres zuständigen Netzbetreibers.

Kostenloser Angebotsvergleich

Phase 4: Innerhalb 1 Monat nach Übergabe

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Verkäufer: Eigenen Betreiberstatus im MaStR auf „stillgelegt“ setzen oder Betreiberwechsel auslösen	Verkäufer	☐	_____
Käufer: Eigenes Benutzerkonto im MaStR anlegen (falls noch nicht vorhanden)	Käufer	☐	_____
Käufer: Anlage per MaStR-Nummer im Portal übernehmen und Wechsel bestätigen	Käufer	☐	_____

Achtung – häufigster Fehler: Im MaStR auf keinen Fall eine neue Anlage anlegen. Stattdessen die bestehende Anlage über die MaStR-Nummer übernehmen. Eine Neuanlage erzeugt einen doppelten Eintrag, was die Vergütungszahlung gefährden kann.

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Fragebogen zur steuerlichen Erfassung beim zuständigen Finanzamt einreichen	Käufer	☐	_____
Entscheidung treffen: Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG – Befreiung von der Umsatzsteuer bei geringem Jahresumsatz, derzeit unter ca. 22.000 € Jahresumsatz) ja oder nein	Käufer	☐	_____
Verkäufer: Betriebsaufgabe bzw. Entnahme der Anlage in der eigenen Steuererklärung vermerken	Verkäufer	☐	_____

Phase 5: Laufende Kontrolle (4 bis 8 Wochen nach Meldung)

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Rückmeldung vom Netzbetreiber erhalten und geprüft	Käufer	☐	_____

Aufgabe	Wer	Erledigt	Datum
Erste Abrechnung bzw. Einspeisevergütung als neuer Betreiber erhalten und geprüft	Käufer	☐	_____
Bankverbindung für Einspeisevergütung korrekt hinterlegt	Käufer	☐	_____

Wenn die Rückmeldung ausbleibt: Setzen Sie dem Netzbetreiber nach 4 Wochen eine schriftliche Frist von 2 Wochen zur Bearbeitung. Dokumentieren Sie alle Schreiben. Bei weiterer Verzögerung können Sie die Bundesnetzagentur (die Aufsichtsbehörde für Netzbetreiber) kontaktieren oder einen Fachanwalt für Energierecht hinzuziehen.

Separate Checkliste für den Verkäufer

Drucken Sie diese Seite aus und heften Sie sie zu Ihren Verkaufsunterlagen.

- ☐ PV-Anlage im Kaufvertrag erwähnt und Übergabestichtag festgelegt
- ☐ Alle Anlagendaten an Käufer übergeben: MaStR-Nummer, Inbetriebnahmedatum, Einspeisevertrag, technische Dokumentation, Garantieurkunden, Wartungsprotokolle
- ☐ Zählerstand zum Stichtag gemeinsam mit Käufer dokumentiert
- ☐ Netzbetreiber über Eigentümerwechsel informiert (schriftlich)
- ☐ Betreiberstatus im MaStR beendet bzw. Wechsel ausgelöst
- ☐ Betriebsaufgabe oder Entnahme der PV-Anlage dem Finanzamt gemeldet
- ☐ Kopie aller übergebenen Unterlagen für eigene Akten aufbewahrt
- ☐ Prüfen: Wurde ggf. eine Geschäftsveräußerung im Ganzen (Übertragung eines gesamten Betriebs, die unter bestimmten Voraussetzungen umsatzsteuerfrei ist, § 1 Abs. 1a UStG) durchgeführt? Falls ja, muss dies in der Umsatzsteuererklärung korrekt angegeben werden.

Erledigungsvermerk Verkäufer:

Alle Punkte erledigt am: _____ Unterschrift: _____

Separate Checkliste für den Käufer

Drucken Sie diese Seite aus und heften Sie sie zu Ihren Kaufunterlagen.

- ☐ Vor Kauf: Registrierungsstatus der Anlage im MaStR geprüft
- ☐ MaStR-Nummer und vollständige Anlagendaten vom Verkäufer erhalten
- ☐ Eigenes Benutzerkonto im MaStR angelegt
- ☐ Anlage im MaStR als neuer Betreiber übernommen (nicht neu angelegt)
- ☐ Zählerstand zum Stichtag dokumentiert
- ☐ Netzbetreiber informiert und Formular „Anlagenbetreiberwechsel“ eingereicht
- ☐ Bankverbindung für Einspeisevergütung beim Netzbetreiber hinterlegt
- ☐ Fragebogen zur steuerlichen Erfassung beim Finanzamt eingereicht
- ☐ Entscheidung zur Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG) getroffen und dem Finanzamt mitgeteilt

- ☐ Versicherungsschutz für die PV-Anlage geprüft (Wohngebäudeversicherung oder separate Police)
- ☐ Wartungsvertrag geprüft: Läuft ein bestehender Vertrag weiter, oder muss ein neuer abgeschlossen werden?

Erledigungsvermerk Käufer:

Alle Punkte erledigt am: _____ Unterschrift: _____

Wenn es hakt: Die häufigsten Probleme und was Sie tun können

Problem 1: Der Verkäufer reagiert nicht auf die MaStR-Übertragung

Situation: Sie haben das Haus gekauft, aber der Verkäufer kümmert sich nicht um seine Pflichten im MaStR.

Was Sie tun können:

1. Schriftlich (per Einschreiben) an den Verkäufer erinnern und eine Frist von 14 Tagen setzen.
2. Im Kaufvertrag nachprüfen, ob eine Klausel zur Mitwirkungspflicht bei der PV-Übertragung enthalten ist.
3. Den Betreiberwechsel direkt über das MaStR-Portal anstoßen – in bestimmten Fällen kann der neue Betreiber den Wechsel eigenständig einleiten. Die MaStR-Hilfeseite beschreibt die genauen Schritte.
4. Wenn nichts hilft: Einen Anwalt mit der Durchsetzung der vertraglichen Mitwirkungspflicht beauftragen.

Vorbeugung: Lassen Sie im Kaufvertrag beim Notar eine ausdrückliche Mitwirkungsklausel für den MaStR-Betreiberwechsel aufnehmen.

Problem 2: Der Netzbetreiber braucht ewig

Situation: Sie haben alle Formulare eingereicht, aber seit Wochen keine Rückmeldung.

Was Sie tun können:

1. Telefonisch beim Netzbetreiber den Bearbeitungsstand erfragen und das Aktenzeichen notieren.
2. Nach 4 Wochen ohne Reaktion: Schriftliche Fristsetzung (2 Wochen) per Einschreiben.
3. Bei weiterer Verzögerung: Beschwerde bei der Bundesnetzagentur einreichen (Kontakt über [bundesnetzagentur.de](https://www.bundesnetzagentur.de)).

Wichtig: In der Zwischenzeit geht Ihnen in der Regel keine Vergütung verloren, solange die Anlage korrekt im MaStR registriert ist und der Strom weiterhin eingespeist wird. Die Vergütung wird in den meisten Fällen rückwirkend ab dem Wechselstichtag gezahlt. Allerdings ist dies nicht garantiert – dokumentieren Sie daher lückenlos.

Problem 3: Sie haben ein Haus mit PV-Anlage geerbt

Situation: Der bisherige Betreiber ist verstorben.

Was sich ändert:

- Sie treten als Erbe in die Rechte und Pflichten des Betreibers ein.
- Die Meldepflichten im MaStR und beim Netzbetreiber gelten wie beim Kauf, aber als Nachweis benötigen Sie den Erbschein oder ein notarielles Testament statt eines Kaufvertrags.
- Die Fristen beginnen mit dem Zeitpunkt, an dem Sie von der Erbschaft Kenntnis erhalten haben.

Tipp: Lassen Sie sich frühzeitig steuerlich beraten, da bei Erbschaft andere Bewertungsregeln gelten können als beim Kauf.

Problem 4: Die Anlage war nie korrekt im MaStR registriert

Situation: Sie stellen fest, dass der Vorbesitzer die Anlage nie im MaStR angemeldet hat.

Was Sie tun müssen:

- Die Anlage so schnell wie möglich nachträglich im MaStR registrieren. Eine Nachregistrierung ist möglich.
- Den Netzbetreiber parallel informieren.
- Beachten Sie: Fehlende Registrierung kann nach dem EEG zu einer Reduzierung der Einspeisevergütung führen. Die genauen Folgen hängen vom Inbetriebnahmedatum und der EEG-Fassung ab, die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme galt. Lassen Sie sich im Zweifelsfall von einem Energierechtsexperten beraten.

Typisches Szenario: Familie Meier kauft ein Haus mit 10-kWp-Anlage

Familie Meier kauft ein Einfamilienhaus. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp Leistung (Kilowatt Peak – die maximale Leistung der Anlage unter standardisierten Testbedingungen), die vor mehreren Jahren in Betrieb genommen wurde. Die Anlage erhält eine Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für eine Dauer von 20 Jahren ab Inbetriebnahme plus das Inbetriebnahmejahr.

Fehler, der fast passiert wäre: Herr Meier wollte die Anlage im MaStR „neu anlegen“, weil er dachte, er sei ja ein neuer Betreiber. Hätte er das getan, wäre im Register ein Doppeleintrag entstanden. Die Vergütungszahlung durch den Netzbetreiber wäre gestoppt worden, bis der Fehler aufgeklärt ist. Stattdessen hat er die bestehende Anlage über ihre MaStR-Nummer übernommen – der richtige Weg.

Was die meisten unterschätzen: Der gesamte Prozess dauerte bei Familie Meier etwa 6 bis 8 Wochen, bis die erste Vergütungszahlung auf dem neuen Konto einging. In dieser Zeit mussten sie mehrfach beim Netzbetreiber nachfassen. Planen Sie diese Wartezeit ein.

Übergabeprotokoll – Vorlage zum Ausfüllen

Dieses Protokoll halten Käufer und Verkäufer gemeinsam am Übergabestichtag fest.

Feld	Eintrag
Übergabestichtag	_____
Adresse der Anlage	_____
MaStR-Nummer	_____
Anlagenleistung (kWp)	_____
Inbetriebnahmedatum	_____
Zählerstand Einspeisung (kWh)	_____
Zählerstand Bezug (kWh, falls relevant)	_____

Feld	Eintrag
Zuständiger Netzbetreiber	_____
Vertragsnummer Einspeisevertrag	_____
Batteriespeicher vorhanden? (ja/nein, Typ, Kapazität)	_____
Übergebene Unterlagen (Anzahl Ordner/Mappen)	_____

Unterschrift Verkäufer: _____ Datum: _____

Unterschrift Käufer: _____ Datum: _____

Warum dieser Ablaufplan für Ihre Solaranlage wichtig ist

Wer ein Haus mit PV-Anlage kauft, übernimmt nicht nur ein Dach mit Modulen, sondern eine laufende Stromerzeugungsanlage mit gesetzlichen Pflichten und finanziellen Ansprüchen. Ein korrekt durchgeführter Betreiberwechsel stellt sicher, dass Sie die Einspeisevergütung erhalten, die der Anlage zusteht, und keine gesetzlichen Meldefristen versäumen. Ohne diesen Ablaufplan riskieren Sie Vergütungsverlust, doppelte MaStR-Einträge oder steuerliche Probleme – alles Dinge, die sich mit der richtigen Reihenfolge und einer vollständigen Dokumentation vermeiden lassen. Dieser Plan macht den Unterschied zwischen einem reibungslosen Übergang und wochenlangem Ärger mit Behörden und Netzbetreibern.

Notizfeld für individuelle Termine und Kontakte

Feld	Eintrag
Notartermin	_____
Übergabestichtag	_____
Ansprechpartner Netzbetreiber	_____
Telefon Netzbetreiber	_____
Zuständiges Finanzamt	_____
Steuerberater (Name, Telefon)	_____
Ansprechpartner Verkäufer / Käufer	_____
Sonstige Notizen	_____

Ihre nächsten Schritte

Schritt 1 – Informiert bleiben:

Nutzen Sie den kostenlosen Angebotsvergleich von photovoltaik.info, um bis zu 3 Angebote von geprüften Fachfirmen für Wartung, Erweiterung oder Optimierung Ihrer PV-Anlage zu erhalten.

Weitere kostenlose PDF-Ratgeber zu allen Themen rund um Photovoltaik finden Sie in unserem Download-Bereich.

Schritt 2 – Fachliche Unterstützung holen:

Bei komplexen Fällen (Erbschaft, fehlende Registrierung, steuerliche Sondersituationen) empfehlen wir, einen Steuerberater mit PV-Erfahrung oder einen Fachanwalt für Energierecht hinzuzuziehen. Fragen Sie in Ihrer Region gezielt nach Erfahrung mit PV-Betreiberwechseln.

Dieses Dokument ausdrucken oder abspeichern. Haken Sie jeden Schritt ab, sobald er erledigt ist. So stellen Sie sicher, dass nichts vergessen wird.

photovoltaik.info

Ihr unabhängiges Informationsportal rund um Photovoltaik. Verständliche Ratgeber, aktuelle Informationen und kostenlose Tools für alle, die Solarenergie nutzen oder nutzen wollen.

→ <https://www.photovoltaik.info>

JvGLabs

AI visibility architecture

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich