

Beschlussantrag-Vorlage und Kostenverteilungsrechner für die WEG-PV-Anlage

Herausgeber: photovoltaik.info – Unabhängige Informationsplattform für Photovoltaik in
Deutschland.

Einleitung

Dieses Arbeitsblatt richtet sich an Beiräte, Verwalter und einzelne Eigentümer in einer WEG (Wohnungseigentümergeinschaft, also die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer in einem Gebäude), die eine Solaranlage auf dem Gemeinschaftsdach realisieren wollen.

Es löst ein konkretes Problem: Die meisten WEG-Projekte scheitern nicht an der Technik, sondern an unklaren Kosten, fehlerhaften Beschlüssen und der Angst einzelner Eigentümer vor ungewollten Zahlungsverpflichtungen.

Füllen Sie die Felder direkt aus – am Bildschirm, ausgedruckt oder als Kopie für die nächste Eigentümerversammlung. Am Ende haben Sie einen fertigen Beschlussantrag, eine individuelle Kostenaufstellung und einen geprüften Finanzierungsvergleich.

So nutzen Sie das PDF: Arbeiten Sie die fünf Teile der Reihe nach durch. Teil 1 klärt, welches Modell zu Ihrer WEG passt. Teil 2 rechnet die Anteile aus. Teil 3 vergleicht die Finanzierungswege. Teil 4 liefert den Beschlusstext. Teil 5 sichert ab, dass Sie nichts vergessen.

Das Dach Ihrer WEG ist eine gemeinsame Ressource. Dieses Arbeitsblatt hilft Ihnen, es in eine gemeinsame Einnahmequelle zu verwandeln – rechtlich sauber, finanziell transparent und ohne unnötige Konflikte.

Teil 1: Entscheidungswegweiser – 5 Fragen, die Ihr Modell bestimmen

Beantworten Sie die Fragen der Reihe nach. Kreuzen Sie an, was auf Ihre Situation zutrifft. Am Ende steht Ihr vorläufiges Ergebnis: Welches Kostenmodell und welcher Finanzierungsweg passen realistisch zu Ihrer WEG.

Frage 1: Wofür wird der Solarstrom genutzt?

- ☐ **Nur Allgemeinstrom** (Treppenhaus, Aufzug, Heizungsanlage, Außenbeleuchtung)
→ Tendenziell Modell 1 (Verteilung nach Miteigentumsanteilen, also den in der Teilungserklärung festgelegten Bruchteilen am Gesamteigentum)
 - ☐ **Auch für einzelne Wohnungen** (über Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung/GGV oder vergleichbare Modelle)
→ Tendenziell Modell 2 (Nutzenprinzip, also: wer teilnimmt, zahlt gleich viel) oder Modell 3 (Mischform)
-

Frage 2: Stimmen alle betroffenen Eigentümer dem gewählten Umlageschlüssel zu?

- ☐ **Ja, Einigkeit herrscht**
→ Ein frei vereinbarter Umlageschlüssel (abweichend vom gesetzlichen Standard) ist möglich.
- ☐ **Nein, keine Einigkeit absehbar**
→ Der gesetzliche Schlüssel nach Miteigentumsanteilen gemäß § 16 Abs. 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) greift automatisch.

Wichtig: Diese Frage betrifft nur den Verteilungsschlüssel, nicht die Frage, ob gebaut wird.

Frage 3: Können die teilnehmenden Eigentümer eine Einmalzahlung leisten?

- ☐ **Ja, Liquidität vorhanden**
→ Sonderumlage (eine einmalige Sonderzahlung zusätzlich zum regulären Hausgeld) ist eine Option.

☐ **Nein oder unklar**

→ WEG-Kredit (ein Darlehen, das die Eigentümergemeinschaft als Ganzes aufnimmt) prüfen.

Frage 4: Gibt es Widerstand gegen eine Nutzung der Instandhaltungsrücklage?

Die Instandhaltungsrücklage (auch Erhaltungsrücklage genannt, ein angespartes Guthaben der WEG für Reparaturen und Instandhaltung) darf nach herrschender Rechtsauffassung nicht ohne Weiteres für Neuinvestitionen wie eine PV-Anlage zweckentfremdet werden.

☐ **Ja, Widerstand vorhanden oder Rechtslage unklar**

→ Rücklage nicht einplanen. Rechtsberatung einholen, bevor diese Option diskutiert wird.

☐ **Nein, einstimmige Zustimmung aller Eigentümer realistisch**

→ Rücklage als ergänzende Finanzierungsquelle möglich — aber nur nach rechtlicher Prüfung und mit dokumentiertem Einstimmigkeitsbeschluss.

Typischer Fehler: Viele WEGs planen mit der Rücklage, ohne vorher die Rechtslage zu klären. Wenn diese Mittel später für eine echte Reparatur (z. B. Dachsanierung) fehlen, drohen Konflikte und Haftungsfragen.

Frage 5: Ist eine gemeinsame Kreditaufnahme grundsätzlich mehrheitsfähig?

☐ **Ja, Mehrheit dafür absehbar**

→ WEG-Kredit prüfen, insbesondere KfW-Programm 270 „Erneuerbare Energien – Standard“ (ein zinsgünstiges Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Investitionen in erneuerbare Energien). Achtung: Bei einem WEG-Kredit haftet die WEG gesamtschuldnerisch (das bedeutet, die Bank kann im Ernstfall von jedem einzelnen Eigentümer die gesamte Summe einfordern, nicht nur den eigenen Anteil).

☐ **Nein, Kredit nicht durchsetzbar**

→ Sonderumlage bleibt die einzige realistische Variante.

Ihr vorläufiges Ergebnis

Tragen Sie Ihre Antworten zusammen:

Kostenmodell: _____

(Modell 1 / Modell 2 / Modell 3 — siehe Frage 1 und 2)

Finanzierungsweg: _____

(Sonderumlage / WEG-Kredit / Kombination – siehe Fragen 3 bis 5)

Offene Punkte, die vor der Versammlung geklärt werden müssen:

Teil 2: Kostenverteilungsrechner

Tragen Sie die konkreten Zahlen Ihrer WEG ein. Die Berechnung ist bewusst vereinfacht – sie zeigt die reine Investitionskostenverteilung ohne laufende Betriebskosten, Steuern, Versicherung und Wartung. Diese Posten liegen typischerweise in einem Bereich von ca. 1–2 % der Investitionssumme pro Jahr und sollten im vollständigen Wirtschaftlichkeitsplan zusätzlich berücksichtigt werden.

Basisdaten Ihrer WEG

Position	Ihr Wert
Geschätzte Gesamtkosten der Anlage (brutto, in Euro)	
Abzüglich Förderung / Zuschuss (Euro)	
Verbleibende Investitionssumme (Euro)	
Anzahl Wohneinheiten gesamt	
Anzahl teilnehmender Eigentümer	
Summe aller Miteigentumsanteile (MEA, laut Teilungserklärung)	

Hinweis: Die tatsächlichen Gesamtkosten variieren je nach Anlagengröße, Dachzustand, Installationsaufwand und Region erheblich. Holen Sie mindestens zwei schriftliche Angebote von Fachbetrieben ein, bevor Sie mit konkreten Zahlen rechnen.

Berechnung je nach Modell

Modell 1 – Verteilung nach Miteigentumsanteilen (MEA):

Ihr Anteil = Investitionssumme × (Ihr MEA ÷ Summe aller MEA)

Beispiel: Investitionssumme 40.000 €, Ihr MEA 80 von 1.000 gesamt → $40.000 \times (80 \div 1.000) = 3.200 \text{ €}$

Modell 2 – Nutzenprinzip (Gleichverteilung unter Teilnehmenden):

Ihr Anteil = Investitionssumme ÷ Anzahl teilnehmender Eigentümer

Beispiel: Investitionssumme 40.000 €, 10 Teilnehmer → 4.000 € pro Person

Modell 3 – Mischform:

Schritt A: Allgemeinstrom-Anteil der Anlage nach Modell 1 auf alle Eigentümer verteilen.

Schritt B: Restlichen Anteil nach Modell 2 auf die teilnehmenden Eigentümer verteilen.

Hinweis: Den Anteil des Allgemeinstroms an der Gesamtleistung sollte der Fachbetrieb auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs schätzen.

Kostenanteil je Eigentümer – Tabelle zum Ausfüllen

[illegible]

Wohnung / Name	MEA	Teilnahme	Kostenanteil einmalig (€)	Monatliche Kreditrate (€)
_____	_____	☐ Ja ☐ Nein	_____	_____
Gesamt	_____	_____	_____	_____
		Teilnehmer		

Zur monatlichen Kreditrate: Diese hängt von Zinssatz, Laufzeit und Tilgungsstruktur ab und lässt sich erst nach einem konkreten Bankangebot berechnen. Tragen Sie hier den Wert aus dem Bankangebot ein.

Teil 3: Finanzierungsvergleich auf einen Blick

Diese Tabelle stellt die drei Hauptwege gegenüber. Die konkreten Konditionen (Zinsen, Laufzeiten, Förderhöhen) ändern sich regelmäßig – prüfen Sie die aktuellen Bedingungen vor Ihrer Entscheidung direkt bei der finanzierenden Bank bzw. der KfW.

Kriterium	Sonderumlage	Instandhaltungsrücklage	WEG-Kredit
Erforderliche Mehrheit	Einfache Mehrheit (mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen) nach § 25 WEG	Einstimmigkeit aller Eigentümer (nicht nur der Anwesenden)	Einfache Mehrheit nach § 25 WEG
Zinskosten	Keine	Keine	Ja – ggf. reduziert bei Nutzung von KfW 270
Liquiditätsbedarf sofort	Hoch (volle Summe auf einmal)	Keiner (Geld liegt bereits vor)	Gering (Ratenzahlung über Laufzeit)
Typisches Risiko	Einzelne Eigentümer zahlen nicht oder verspätet; WEG muss vorstrecken	Rücklage fehlt später für echte Reparaturen; rechtliche Anfechtbarkeit	WEG haftet gesamtschuldnerisch; bei Eigentümerwechsel geht Verpflichtung mit über
Bonitätsprüfung	Keine	Keine	Ja, bezogen auf die WEG als Ganzes (nicht auf einzelne Eigentümer)
Passt gut bei	Kleineren Investitionssummen; liquiden Eigentümern	Ausnahmefällen mit einstimmiger Zustimmung und rechtlicher Absicherung	Größeren Summen; breiter Beteiligung; wenn Ratenzahlung

Kriterium	Sonderumlage	Instandhaltungsrücklage	WEG-Kredit
			die Zustimmung erleichtert

Was die meisten WEGs unterschätzen

Szenario: 12-Parteien-Haus, Investitionssumme nach Abzug von Förderung ca. 35.000 €.

Die Verwaltung schlägt eine Sonderumlage vor. Pro Eigentümer wären das bei Gleichverteilung knapp 3.000 €. Zwei Eigentümer signalisieren, diese Summe nicht auf einmal aufbringen zu können. Das Projekt droht an der fehlenden Liquidität einzelner Eigentümer zu scheitern – nicht am Willen der Mehrheit.

Ein WEG-Kredit hätte in diesem Fall die monatliche Belastung auf einen deutlich kleineren Betrag reduziert. Allerdings müssen alle Eigentümer verstehen, dass sie bei einem WEG-Kredit gesamtschuldnerisch haften. Das bedeutet im Ernstfall: Wenn ein Eigentümer nicht zahlt, haften die anderen mit.

Lerneffekt: Klären Sie die Finanzierungsfrage vor der Abstimmung über den Bau. Wer zuerst „Ja“ zum Bau stimmen lässt und dann merkt, dass die Finanzierung nicht steht, verliert wertvolle Zeit und Vertrauen.

Teil 4: Vorlage für den Beschlussantrag

Kopieren Sie den folgenden Text, ergänzen Sie die Lücken und reichen Sie ihn als Tagesordnungspunkt (TOP) fristgerecht bei der Verwaltung ein. Die Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung beträgt gemäß § 24 Abs. 4 WEG mindestens drei Wochen – planen Sie entsprechend.

Beschlussantrag zur Errichtung und Finanzierung einer Photovoltaikanlage

Die Wohnungseigentümergeinschaft _____ (vollständige Objektbezeichnung und Adresse) beschließt:

1. Errichtung der Anlage

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer geschätzten Leistung von _____ kWp (Kilowattpeak, die maximale Leistung der Anlage unter standardisierten Testbedingungen) auf dem gemeinschaftlichen Dach. Die Ausführung erfolgt durch die Fachfirma _____ gemäß dem Angebot vom _____ (Angebotsnummer: _____).

2. Investitionskosten

Die geschätzten Gesamtkosten betragen _____ Euro (brutto). Nach Abzug beantragter / bewilligter Fördermittel in Höhe von _____ Euro beträgt die verbleibende Investitionssumme _____ Euro.

3. Kostenverteilung

Die Kosten werden nach folgendem Schlüssel verteilt:

- ☐ Nach Miteigentumsanteilen gemäß Teilungserklärung (§ 16 Abs. 2 WEG)
- ☐ Nach dem Nutzenprinzip gleichmäßig unter den teilnehmenden Eigentümern (Liste der Teilnehmer ist Anlage __ zu diesem Beschluss)
- ☐ Mischform: Allgemeinstrom-Anteil nach MEA, restlicher Anteil nach Nutzenprinzip (Aufteilung gemäß Anlage __)

4. Finanzierung

☐ Sonderumlage in Höhe von _____ Euro, fällig zum _____

☐ WEG-Kredit bei _____ (Bank/Programm), Laufzeit _____ Jahre,
Kreditvolumen _____ Euro

☐ Sonstiges: _____

5. Beauftragung der Verwaltung

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die notwendigen Verträge (Installationsvertrag, ggf. Kreditvertrag, Netzanschlussvertrag, Versicherung) sowie Förderanträge im Namen der Gemeinschaft abzuschließen.

6. Betriebsmodell

☐ Allgemeinstromversorgung (Solarstrom wird ausschließlich für gemeinschaftlichen Strombedarf genutzt; Überschuss wird ins Netz eingespeist)

☐ Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung / GGV (Solarstrom wird anteilig direkt an teilnehmende Wohnungen geliefert, gemäß den Regelungen des Energiewirtschaftsgesetzes / EnWG)

☐ Sonstiges Modell: _____

Abstimmungsergebnis Punkt 1–2 (Errichtung und Kosten):

Ja: _____ | Nein: _____ | Enthaltung: _____

Abstimmungsergebnis Punkt 3 (Kostenverteilung):

Ja: _____ | Nein: _____ | Enthaltung: _____

Abstimmungsergebnis Punkt 4 (Finanzierung):

Ja: _____ | Nein: _____ | Enthaltung: _____

Abstimmungsergebnis Punkt 6 (Betriebsmodell):

Ja: _____ | Nein: _____ | Enthaltung: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift Versammlungsleiter / Verwaltung: _____

Warum getrennte Abstimmungen wichtig sind

Ein häufiger Fehler: Die gesamte PV-Anlage wird in einem einzigen Beschluss abgestimmt. Wenn dann ein Eigentümer nur mit der Kostenverteilung, aber nicht mit dem Bau an sich ein Problem hat, wird der gesamte Beschluss anfechtbar. Getrennte Abstimmungen zu Bau, Kostenverteilung, Finanzierung und Betriebsmodell reduzieren das Risiko einer erfolgreichen Beschlussanfechtung erheblich.

Teil 5: Checkliste für die Eigentümerversammlung

Gehen Sie diese Liste vor der Versammlung Punkt für Punkt durch. Jeder fehlende Haken ist ein Risiko für Verzögerungen oder eine Anfechtung des Beschlusses.

Vor der Versammlung

- ☐ Mindestens zwei schriftliche Angebote von Fachbetrieben liegen vor (mit Angabe von Leistung, Kosten, Zeitrahmen)
- ☐ Geschätzte Gesamtkosten und mögliche Förderungen (z. B. KfW 270, regionale Programme) sind ermittelt und dokumentiert
- ☐ Umlageschlüssel wurde im Vorfeld mit interessierten Eigentümern abgestimmt und schriftlich festgehalten
- ☐ Finanzierungsweg (Sonderumlage, WEG-Kredit oder Kombination) ist vorab geprüft und Bankangebote liegen vor
- ☐ Beschlussantrag liegt schriftlich vor und wurde fristgerecht (mindestens 3 Wochen vor dem Termin gemäß § 24 Abs. 4 WEG) zur Tagesordnung angemeldet
- ☐ Alle Eigentümer haben die relevanten Unterlagen (Angebote, Kostenaufstellung, Beschlussantrag) mit der Einladung erhalten

Speziell bei Kreditaufnahme

- ☐ Mindestens ein konkretes Bankangebot inkl. möglicher KfW-Konditionen liegt vor
- ☐ Die gesamtschuldnerische Haftung wurde allen Eigentümern verständlich erklärt
- ☐ Geklärt: Wie wird die Kreditverpflichtung bei Eigentümerwechsel (Verkauf einer Wohnung) behandelt?

Speziell bei Nutzung der Instandhaltungsrücklage

- ☐ Rechtliche Prüfung durch einen Fachanwalt für WEG-Recht wurde eingeholt und dokumentiert
- ☐ Einstimmigkeit aller Eigentümer (nicht nur der Anwesenden) ist realistisch
- ☐ Ausreichende Restmittel für laufende Instandhaltungspflichten bleiben erhalten

Während und nach der Versammlung

- ☐ Abstimmungen zu Bau, Kostenverteilung, Finanzierung und Betriebsmodell werden getrennt durchgeführt und protokolliert
- ☐ Abstimmungsergebnisse werden mit genauen Zahlen (Ja / Nein / Enthaltung) im Protokoll festgehalten
- ☐ Liste der teilnehmenden Eigentümer mit jeweiligen Miteigentumsanteilen liegt für die Kostenberechnung vor
- ☐ Beschlussprotokoll wird allen Eigentümern (auch den abwesenden) zeitnah zugestellt

Warum das für Ihre Energiekosten entscheidend ist

Das Dach einer Wohnungseigentümergeinschaft ist einer der letzten ungenutzten Vermögenswerte vieler Gebäude. Steigende Energiekosten treffen jede Partei im Haus – aber anders als Mieter können Eigentümer gemeinsam investieren und gemeinsam profitieren. Der Unterschied zwischen einer WEG, die dieses Potenzial nutzt, und einer, die es nicht tut, wächst mit jedem Jahr steigender Strompreise. Dieses Arbeitsblatt stellt sicher, dass nicht die Bürokratie, sondern die Wirtschaftlichkeit über Ihr Projekt entscheidet.

Nächste Schritte

Angebote vergleichen und Kosten konkretisieren:

Holen Sie sich bis zu drei unverbindliche Angebote von geprüften Fachbetrieben für Ihre WEG – kostenlos und ohne Verpflichtung.

Fachanwalt und Energieberater hinzuziehen:

Bei Investitionssummen oberhalb von ca. 20.000 € oder bei Uneinigkeit in der WEG empfiehlt es sich, vor der Eigentümerversammlung einen Fachanwalt für WEG-Recht und/oder einen unabhängigen Energieberater einzubinden. Die Verbraucherzentrale bietet in vielen Bundesländern geförderte Energieberatungen an.

Dieses Arbeitsblatt ausdrucken, am Bildschirm ausfüllen oder als Kopie an alle Eigentümer verteilen – idealerweise zusammen mit der Einladung zur nächsten Eigentümerversammlung.

Hinweis: Diese Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung. Lassen Sie den finalen Beschlusstext bei größeren Summen oder strittigen Fällen durch einen Fachanwalt für WEG-Recht prüfen.

photovoltaik.info – Unabhängige Informationsplattform für Photovoltaik in Deutschland. Aktuelle Ratgeber, Rechner und Vergleichstools für alle, die Solarenergie verstehen und nutzen wollen.

→ <https://www.photovoltaik.info>

Weitere kostenlose PDFs und Arbeitshilfen:

Konzeption und AI Visibility Architecture: JvGLabs

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich