

Entscheidungs-Arbeitsblatt: GbR oder WEG für die gemeinsame PV-Anlage in der Feriensiedlung

photovoltaik.info – Unabhängige Informationen rund um Photovoltaik für Eigenheimbesitzer und Gemeinschaften.

Einleitung

Dieses Arbeitsblatt richtet sich an Eigentümergemeinschaften und Planungsgruppen in Feriensiedlungen, die eine gemeinsame PV-Anlage (Photovoltaik-Anlage, also eine Solarstromanlage) auf die Beine stellen wollen. Es löst ein konkretes Problem: Ihr steht vor der Entscheidung, welche Rechtsform und welches Abrechnungsmodell für eure Gemeinschaft passt, und wisst nicht, wo ihr anfangen sollt. Füllt die Abschnitte gemeinsam aus, am besten in einer Eigentümerversammlung oder im kleinen Planungskreis. Am Ende habt ihr eine fundierte Entscheidungsgrundlage, eine realistische Kostenskizze und eine verbindliche To-Do-Liste. Denn die Wahl zwischen GbR und WEG als Betreibermodell ist die wichtigste organisatorische Weichenstellung auf dem Weg zur eigenen Solarstromversorgung eurer Siedlung.

So nutzt ihr dieses Arbeitsblatt: Druckt es aus oder füllt es digital aus. Arbeitet die Teile 1 bis 6 der Reihe nach durch. Jeder Abschnitt endet mit einem klaren Ergebnis, das ihr in den nächsten Abschnitt mitnehmt.

Schnellcheck: Ist eine Gemeinschafts-PV-Anlage für euch überhaupt realistisch?

Bevor ihr in die Details einsteigt, klärt diese fünf Grundvoraussetzungen. Wenn ihr mehr als zwei Fragen mit Nein beantwortet, solltet ihr zuerst die offenen Punkte klären, bevor ihr weitermacht.

- ☐ Gibt es mindestens drei Eigentümer, die ernsthaft interessiert sind?
- ☐ Ist ausreichend Dachfläche vorhanden, die nicht dauerhaft verschattet ist? (Richtwert: ca. 5–10 m² pro kWp installierter Leistung, je nach Modultyp)
- ☐ Sind die Eigentumsverhältnisse der Dachflächen grundsätzlich geklärt oder klärbar?
- ☐ Besteht grundsätzliche Bereitschaft, gemeinsam in eine Anlage zu investieren?
- ☐ Gibt es eine funktionierende Kommunikationsstruktur in der Gemeinschaft (z. B. regelmäßige Versammlungen, Hausverwaltung)?

Ergebnis: ____ von 5 Punkten mit Ja beantwortet.

Weniger als 3 Ja-Antworten: Klärt zuerst die offenen Punkte. 3 oder mehr: Weiter mit Teil 1.

Teil 1: Ausgangslage erfassen

Tragt eure Basisdaten ein. Diese Zahlen braucht ihr für alle weiteren Schritte und für jedes Angebot, das ihr einholt.

Angabe	Eure Werte
Anzahl Ferienhäuser / Einheiten insgesamt	_____
Davon ernsthaft interessiert an Teilnahme	_____
Gemeinschaftsflächen mit Strombedarf (Pool, Sauna, Carport, Beleuchtung etc.)	_____
Geschätzter jährlicher Gesamtstromverbrauch aller teilnehmenden Einheiten (kWh)	_____
Durchschnittliche jährliche Belegungstage pro Ferienhaus (Richtwert bei Ferienhäusern: häufig zwischen 60 und 200 Tagen, je nach Vermietungsmodell)	_____
Verfügbare Dachfläche, möglichst unverschattet (m ²)	_____
Sind die Dächer Gemeinschaftseigentum?	Ja / Nein / Teilweise
Gibt es bereits einen Hausverwaltungs-Vertrag?	Ja / Nein

Hinweis zum Stromverbrauch: Falls ihr den Gesamtverbrauch nicht kennt, fragt jeden Eigentümer nach der letzten Jahresabrechnung des Energieversorgers. Rechnet zusätzlich den Verbrauch der Gemeinschaftsflächen ein. Bei Ferienhäusern ist der Verbrauch oft deutlich ungleichmäßiger verteilt als bei dauerhaft bewohnten Häusern, weil Belegungszeiten stark schwanken.

Ergebnis aus Teil 1: Ihr wisst jetzt, mit welcher Grundkonstellation ihr plant. Diese Daten fließen in eure Angebotsgespräche mit Fachbetrieben ein.

Teil 2: Entscheidungshilfe Rechtsform – GbR oder WEG-Beschluss?

Die Rechtsform bestimmt, wie ihr die PV-Anlage rechtlich betreibt, wer haftet, wie abgestimmt wird und wie flexibel ihr seid. Die zwei häufigsten Modelle für Gemeinschaftsanlagen sind:

WEG-Beschluss (Betrieb über die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft): Die Anlage wird als gemeinschaftliche Maßnahme der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft, also die gesetzlich geregelte Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer einer Liegenschaft) beschlossen. Seit der WEG-Reform 2020 (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, WEMoG, in Kraft seit 01.12.2020) sind bauliche Veränderungen wie PV-Anlagen mit einfacher Mehrheit beschließbar.

GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, also ein privatrechtlicher Zusammenschluss mehrerer Personen zu einem gemeinsamen Zweck, geregelt in §§ 705 ff. BGB): Eine eigene Betreibergesellschaft wird gegründet, die die PV-Anlage besitzt und betreibt.

Euer Entscheidungstest

Beantwortet die folgenden Fragen ehrlich. Setzt ein Kreuz in die zutreffende Spalte.

Frage	Ja = spricht für WEG	Ja = spricht für GbR
1. Sollen ALLE Eigentümer automatisch eingebunden sein, auch ohne individuelle Zustimmung?	☐	
2. Sollen einzelne Eigentümer auch die Möglichkeit haben, NICHT teilzunehmen?		☐
3. Ist euch eine möglichst einfache Lösung ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand wichtiger als maximale Flexibilität?	☐	
4. Braucht die Anlage eine eigene Bankverbindung und eigene Verträge (z. B. mit dem Netzbetreiber)?		☐
5. Soll die bestehende Hausverwaltung die Anlage mitverwalten?	☐	
6. Wollt ihr Investitionsanteile, Gewinn- und Verlustverteilung in einem eigenen Gesellschaftsvertrag regeln?		☐
7. Ist unklar oder strittig, ob alle Eigentümer mitmachen wollen?		☐

Frage	Ja = spricht für WEG	Ja = spricht für GbR
8. Gibt es unterschiedlich große Investitionsbereitschaft unter den Eigentümern?		☐
9. Soll die Anlage langfristig auch von Nicht-Eigentümern mitgenutzt werden können (z. B. Pächter)?		☐

Auswertung:

Ja-Antworten WEG-Spalte: _____

Ja-Antworten GbR-Spalte: _____

Was das Ergebnis bedeutet

Deutlich mehr WEG-Kreuze: Der Betrieb über die bestehende WEG ist voraussichtlich der einfachere Weg. Die Anlage wird Gemeinschaftseigentum, die Verwaltung läuft über die bestehenden Strukturen. Ein WEG-Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen reicht seit dem WEMoG grundsätzlich aus. Nachteil: Weniger Flexibilität bei ungleichen Investitionen und beim Einstieg bzw. Ausstieg einzelner Eigentümer.

Deutlich mehr GbR-Kreuze: Eine eigene Betreibergesellschaft gibt euch mehr Gestaltungsspielraum. Ihr könnt Investitionsanteile und Gewinnverteilung individuell im Gesellschaftsvertrag regeln. Nachteil: Höherer Gründungsaufwand, eigene Buchführung notwendig, und bei einer GbR haften die Gesellschafter grundsätzlich persönlich und gesamtschuldnerisch (das heißt, jeder Gesellschafter kann für die gesamten Schulden der GbR herangezogen werden, nicht nur für seinen Anteil). Ein Gesellschaftsvertrag sollte daher unbedingt mit einem Steuerberater oder Rechtsanwalt aufgesetzt werden.

Ungefähr gleich viele Kreuze: Lasst euch rechtlich beraten. Die richtige Wahl hängt in diesem Fall von den Detailumständen ab, etwa der Teilungsordnung (die im Grundbuch eingetragene Aufteilung des Gemeinschaftseigentums) eurer Siedlung und den steuerlichen Konsequenzen.

Typischer Fehler: Viele Gemeinschaften starten sofort mit der Technikplanung und verschieben die Rechtsformfrage auf später. Das führt zu Konflikten, wenn die Anlage bereits bestellt ist, aber die Finanzierungs- und Haftungsfragen ungeklärt sind. Klärt die Rechtsform zuerst.

Eure vorläufige Entscheidung: ☐ WEG-Beschluss ☐ GbR ☐ Noch offen – rechtliche Beratung nötig

Teil 3: Abrechnungsmodell wählen

Wie wird der Solarstrom auf die Häuser verteilt und abgerechnet? In einer Feriensiedlung ist diese Frage besonders wichtig, weil die Belegung der einzelnen Häuser typischerweise stark schwankt.

Die zwei gängigen Modelle im Vergleich

Kriterium	Feste Quote (Verteilungsschlüssel)	Verbrauchsabhängig (individuelle Zählung)
Funktionsweise	Jedes Haus bekommt einen festen Anteil am erzeugten Strom zugewiesen, z. B. nach Investitionsanteil oder Wohnfläche.	Jedes Haus hat einen eigenen Zähler (Smart Meter). Abgerechnet wird nach tatsächlichem Verbrauch.
Passt gut, wenn...	...alle Häuser ähnlich stark und gleichmäßig genutzt werden	...die Belegung stark schwankt (typisch bei Feriensiedlungen)
Administrativer Aufwand	Gering – einfache Jahresabrechnung	Höher – Zähler müssen installiert, ausgelesen und Abrechnungen erstellt werden
Gerechtigkeitsempfinden	Einfach, aber potenziell ungerecht, wenn Belegung stark variiert	Gerechter, aber technisch aufwendiger
Technische Voraussetzung	Keine besonderen Zähler nötig	Smart Meter (intelligente Stromzähler mit Fernauslesung) für jede Einheit erforderlich
Typische Kosten für Zählerinfrastruktur	Keine zusätzlichen	Richtwert: ca. 100–400 € pro Zählpunkt für Einbau (je nach Anbieter und Einbausituation), zzgl. laufender Messgebühren

Kriterium	Feste Quote (Verteilungsschlüssel)	Verbrauchsabhängig (individuelle Zählung)
Konfliktpotenzial	Höher bei ungleicher Nutzung	Geringer, aber komplexere Abrechnung

Eure Einschätzung

Beantwortet und kreuzt an:

- ☐ Unsere Häuser werden ungefähr gleich stark genutzt → spricht für feste Quote
- ☐ Die Belegung schwankt stark (einige Häuser 60 Tage, andere 200 Tage im Jahr) → spricht für verbrauchsabhängig
- ☐ Uns ist Einfachheit wichtiger als maximale Gerechtigkeit → spricht für feste Quote
- ☐ Wir wollen, dass jeder nur zahlt, was er tatsächlich verbraucht → spricht für verbrauchsabhängig
- ☐ Smart Meter sind bei uns ohnehin geplant oder bereits vorhanden → spricht für verbrauchsabhängig
- ☐ Die Kosten für zusätzliche Zählerinfrastruktur wollen wir vermeiden → spricht für feste Quote

Eure Wahl: ☐ Feste Quote ☐ Verbrauchsabhängig ☐ Mischmodell (z. B. Grundanteil fest + Mehrverbrauch nach Zähler)

Wichtig: Egal welches Modell ihr wählt, haltet die Regeln schriftlich fest, bevor die Anlage in Betrieb geht. Das vermeidet Streit.

Teil 4: Eckdaten für die interne Strompreis-Kalkulation

Der interne Verrechnungspreis ist der Preis, zu dem ihr den Solarstrom innerhalb der Gemeinschaft abrechnet. Er muss für alle Beteiligten günstiger sein als der Netzstromtarif, sonst fehlt der Anreiz, sich am Projekt zu beteiligen.

Eure Zahlen

Position	Wert	Hinweis
Aktueller Tarif eures Energieversorgers (Cent/kWh, brutto)	_____	Steht auf der letzten Jahresabrechnung
Geplanter interner Verrechnungspreis (Cent/kWh)	_____	Siehe Orientierung unten
Rechnerische Ersparnis pro kWh gegenüber Netzstrom	_____	= Netztarif minus interner Preis
Aktuelle Einspeisevergütung laut EEG für Überschusseinspeisung (Cent/kWh)	_____	Die Vergütungssätze nach dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) ändern sich regelmäßig. Den aktuellen Satz für eure Anlagengröße findet ihr auf der Website der Bundesnetzagentur.

Orientierung für den internen Preis

In der Praxis wird häufig ein interner Preis angesetzt, der ca. 10 bis 20 Prozent unter dem aktuellen Netztarif liegt. Das ergibt für die Nutzer eine spürbare Ersparnis, und der Anlagenbetreiber (also eure Gemeinschaft) erzielt Einnahmen, die über der Einspeisevergütung liegen.

Vereinfachtes Rechenbeispiel:

Angenommen, euer Netztarif beträgt 35 Cent/kWh und ihr setzt den internen Preis auf 28 Cent/kWh (also 20 % darunter):

- Ersparnis pro kWh für jeden Nutzer: ca. 7 Cent/kWh

- Bei einem angenommenen Eigenverbrauch von 3.000 kWh pro Haus und Jahr: ca. 210 € Ersparnis pro Haus und Jahr

Was dieses Rechenbeispiel NICHT berücksichtigt: Dieses Beispiel ist vereinfacht. In der Realität beeinflussen folgende Faktoren das Ergebnis erheblich: Wartungskosten (typisch ca. 1–2 % der Investitionssumme pro Jahr), Versicherungskosten, Zählergebühren, Degradation der Module (Leistungsrückgang, typisch ca. 0,3–0,5 % pro Jahr), steuerliche Behandlung der Einnahmen (ggf. Umsatzsteuer und Einkommensteuer), sowie die tatsächliche Eigenverbrauchsquote (der Anteil des Solarstroms, der direkt genutzt und nicht ins Netz eingespeist wird). Die Eigenverbrauchsquote hängt bei Ferienhäusern stark von der Belegung ab und liegt ohne Batteriespeicher häufig deutlich unter 30–40 % (Richtwert für bewohnte Einfamilienhäuser). Bei Ferienhäusern mit saisonaler Nutzung kann sie niedriger ausfallen. Ein Fachbetrieb oder Energieberater kann euch eine realistischere Prognose erstellen.

Tragt eure Werte ein und besprecht sie, bevor ihr euch festlegt.

Teil 5: Was passiert, wenn sich etwas ändert?

Ein Thema, das viele Gemeinschaften erst zu spät bedenken: Was passiert, wenn ein Eigentümer sein Ferienhaus verkauft? Oder wenn jemand nachträglich einsteigen will?

Szenarien durchspielen und Regeln festlegen

Situation	Eure Regel / Vereinbarung
Ein Eigentümer verkauft sein Ferienhaus. Geht der PV-Anteil automatisch auf den Käufer über?	☐ Ja, automatisch ☐ Nein, Rückkauf durch die Gemeinschaft ☐ Noch nicht geregelt
Ein Eigentümer will nachträglich beitreten. Zu welchen Konditionen?	_____
Ein Eigentümer will aussteigen (nur bei GbR relevant). Wie wird der Anteil bewertet?	_____
Die Anlage muss repariert oder erweitert werden. Wie werden die Kosten verteilt?	☐ Nach Investitionsanteil ☐ Nach Wohnfläche ☐ Zu gleichen Teilen ☐ Anders: _____
Wer übernimmt die laufende Verwaltung (Abrechnung, Kommunikation mit Netzbetreiber, Wartungstermine)?	_____

Typischer Fehler: Besonders bei Feriensiedlungen wird die Regelung für den Verkaufsfall vergessen. Wenn der Gesellschaftsvertrag (GbR) oder der WEG-Beschluss keine klare Nachfolgeregelung enthält, kann ein Eigentümerwechsel die gesamte Finanzierung ins Wanken bringen. Regelt das schriftlich, bevor die Anlage bestellt wird.

Teil 6: To-Do-Liste für die nächste Eigentümerversammlung

Nutzt diese Liste als Agenda-Vorlage. Hakt ab, was erledigt ist, und tragt Verantwortliche und Fristen ein.

Nr.	Aufgabe	Erledigt	Verantwortlich	Frist
1	Eigentumsverhältnisse der Dächer klären (Gemeinschaftseigentum ja/nein, ggf. Teilungserklärung prüfen)	☐	_____	_____
2	Interessierte Eigentümer schriftlich abfragen (verbindliche Interessensbekundung)	☐	_____	_____
3	Rechtsform-Entscheidung vorbereiten (Ergebnis aus Teil 2) und zur Abstimmung stellen	☐	_____	_____
4	Mindestens 3 Angebote von Fachbetrieben einholen (mit Bezug auf eure Daten aus Teil 1)	☐	_____	_____
5	Abrechnungsmodell festlegen (Ergebnis aus Teil 3)	☐	_____	_____
6	Finanzierung klären: Eigenkapital, Kredit (z. B. KfW-Förderung prüfen) oder Mischform	☐	_____	_____
7	Steuerberater kontaktieren für steuerliche Behandlung der Einnahmen (Einkommensteuer, Umsatzsteuer, ggf. Gewerbesteuer)	☐	_____	_____
8	Versicherung klären: Betreiberhaftpflicht, Allgefahrenversicherung für die PV-Anlage	☐	_____	_____
9	Nachfolgeregelung: Regelung für Verkauf, Beitritt und Austritt schriftlich festlegen (Ergebnis aus Teil 5)	☐	_____	_____
10	Zeitplan für Installation und Inbetriebnahme festlegen (realistisch: von Beschluss bis	☐	_____	_____

Nr.	Aufgabe	Erledigt	Verantwortlich	Frist
	Inbetriebnahme dauert es je nach Auftragslage und Netzanschluss typischerweise mehrere Monate)			

Warum das für euer Solarprojekt entscheidend ist

Die Wahl der Rechtsform und des Abrechnungsmodells bestimmt nicht nur den Verwaltungsaufwand, sondern auch, ob eure Gemeinschaft langfristig zusammenhält oder ob Konflikte das gesamte Projekt gefährden. Eine gemeinschaftliche PV-Anlage ist immer auch ein Organisationsprojekt, nicht nur ein Technikprojekt. Wer die organisatorischen Grundlagen sauber klärt, bevor der erste Handwerker kommt, spart sich später teure Nachbesserungen und zermürbende Eigentümerstreitigkeiten. Dieses Arbeitsblatt gibt euch genau diese Struktur.

Notizfeld für offene Punkte

Thema / Frage	Wer klärt es?	Bis wann?

Nächste Schritte

Angebote vergleichen und Fachbetrieb finden:

Holt euch bis zu 3 kostenlose Angebote von geprüften Fachfirmen, zugeschnitten auf eure Angaben aus Teil 1.

Weitere Planungshilfen herunterladen:

Viele weitere kostenlose PDFs zur PV-Planung, Wirtschaftlichkeit und Technik findet ihr im Download-Bereich.

Rechtliche und steuerliche Beratung einholen:

Für die verbindliche Klärung der Rechtsform (GbR vs. WEG), des Gesellschaftsvertrags und der steuerlichen Behandlung solltet ihr einen Rechtsanwalt mit Erfahrung im WEG-Recht und einen Steuerberater hinzuziehen. Die Erstberatung lohnt sich, bevor ihr Verträge unterzeichnet.

Dieses Arbeitsblatt ausdrucken oder abspeichern und zur nächsten Eigentümerversammlung mitbringen.

photovoltaik.info – Unabhängige Informationen und Werkzeuge rund um Photovoltaik. Vom ersten Überblick bis zur fertigen Anlage.

→ <https://www.photovoltaik.info>

JvGLabs – AI visibility architecture

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich