

Muster-Beschlussantrag: PV-Anlage für Ihre WEG-Eigentümerversammlung — Ausfüllbare Vorlage mit Checklisten und Modellvergleich

photovoltaik.info — Unabhängige Orientierung rund um Photovoltaik für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe.

Ihr ausfüllbarer Beschlussantrag mit Checklisten, Modellvergleich und Fehlervermeidung

Für wen ist dieses Dokument?

Für jedes Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG — die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer in einem Mehrparteienhaus), das eine Photovoltaikanlage auf dem Gemeinschaftsdach anstoßen möchte. Dieses Dokument gibt Ihnen einen fertigen Beschlussantrag zum Ausfüllen, Checklisten für die Vorbereitung und einen kompakten Modellvergleich — alles, was Sie brauchen, um auf der nächsten Eigentümerversammlung einen rechtlich sauberen Antrag zu stellen.

Wie nutzen Sie es?

Drucken Sie das Dokument aus oder füllen Sie es digital aus. Arbeiten Sie die Checklisten vor der Versammlung vollständig durch. Lesen Sie den Beschlusstext in der Versammlung vor oder legen Sie ihn der Hausverwaltung (dem Unternehmen, das die WEG im Alltag betreut) rechtzeitig zur Aufnahme in die Tagesordnung vor.

Was erreichen Sie damit?

Einen formal vollständigen, inhaltlich durchdachten Beschlussantrag — und damit die beste Voraussetzung, dass Ihre WEG die PV-Anlage tatsächlich beschließt, statt das Thema auf die nächste Versammlung zu vertagen.

Warum ist das wichtig für Ihre Solarentscheidung?

Die häufigste Stelle, an der PV-Projekte in WEGs scheitern, ist nicht die Technik und nicht das Geld

— es ist die Eigentümerversammlung. Ein schlecht vorbereiteter Antrag führt zu Unsicherheit, Gegenstimmen und Vertagung. Dieses Dokument sorgt dafür, dass Sie mit einem professionellen Antrag auftreten.

Schnellcheck: Sind Sie bereit für den Antrag?

Beantworten Sie diese fünf Fragen, bevor Sie den Beschlussantrag ausfüllen. Jedes „Nein“ zeigt Ihnen, wo Sie noch nacharbeiten müssen.

- ☐ **Mindestens ein konkretes Angebot eines Fachbetriebs vorhanden?** (Ohne Angebot mit konkreten Zahlen ist kein wirksamer Beschluss möglich.)
- ☐ **Betreibermodell vorausgewählt?** (Siehe Modellvergleich in Abschnitt 4 – Sie müssen wissen, was zur Abstimmung steht.)
- ☐ **Kostenverteilungsschlüssel festgelegt?** (Die Eigentümer wollen wissen, was auf sie zukommt – nicht „ungefähr“, sondern in Euro.)
- ☐ **Frist für die Tagesordnung eingehalten?** (Der Antrag muss rechtzeitig bei der Hausverwaltung eingehen, damit er auf die Tagesordnung kommt. Die Frist steht in Ihrer Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung – üblicherweise mehrere Wochen vor der Versammlung.)
- ☐ **Denkmalschutz und Bebauungsplan geprüft?** (Falls Einschränkungen bestehen, müssen diese im Antrag adressiert sein, um Einwände vorwegzunehmen.)

Ergebnis: Erst wenn alle fünf Haken gesetzt sind, ist Ihr Antrag versammlungsreif. Fehlende Punkte sind die häufigste Ursache für Vertagungen.

1. Formaler Rahmen des Beschlussantrags – zum Ausfüllen

Füllen Sie alle Felder aus. Ein vollständig ausgefüllter Rahmen signalisiert den Miteigentümern Ernsthaftigkeit und Vorbereitung.

Feld	Ihre Angabe
Betreff	Beschlussfassung über die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeinschaftseigentum
WEG (Adresse der Liegenschaft)	_____
Datum der Eigentümerversammlung	_____
Antragsteller (Name, Wohnungsnr.)	_____
Rechtsgrundlage	§ 20 Abs. 1 WEG – Wohnungseigentumsgesetz (das Gesetz, das die Rechte und Pflichten der Eigentümer innerhalb einer WEG regelt). Bauliche Veränderungen (also auch die Installation einer PV-Anlage auf dem Gemeinschaftsdach) können seit der Reform durch das WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, in Kraft seit 01.12.2020) grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der anwesenden und abstimmenden Eigentümer beschlossen werden.

Wichtig: Die einfache Mehrheit gilt für den Grundsatzbeschluss. Ob und wie die Kosten auf alle Eigentümer (auch die, die dagegen gestimmt haben) umgelegt werden können, hängt davon ab, ob die Maßnahme als „angemessene Modernisierung“ im Sinne des § 21 WEG eingestuft wird. Im Zweifel sollte diese Frage vor der Versammlung mit der Hausverwaltung oder einem Fachanwalt für WEG-Recht geklärt werden.

2. Beschlusstext – zum Ausfüllen, Vorlesen und Abstimmen

Füllen Sie die Felder aus und kreuzen Sie das gewählte Betreibermodell sowie den Kostenverteilungsschlüssel an. Dieser Text wird in der Eigentümerversammlung verlesen und bei Annahme ins Protokoll aufgenommen.

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Liegenschaft

Adresse: _____

gemäß dem vorliegenden Angebot der Firma

Firmenname: _____

Angebotsdatum: _____

mit einer geplanten Leistung von _____ **kWp** (Kilowatt-Peak – die maximale Leistung der Anlage unter standardisierten Testbedingungen).

Das Betreibermodell wird wie folgt festgelegt:

- ☐ Volleinspeisung (der gesamte erzeugte Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist)
- ☐ Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (Strom wird direkt an die Wohnungen im Gebäude geliefert)
- ☐ Versorgung des Allgemeinstroms (Strom wird für Gemeinschaftsflächen wie Treppenhaus, Aufzug, Tiefgarage genutzt)

Die Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich _____ Euro werden verteilt nach:

- ☐ Miteigentumsanteilen (MEA – die in der Teilungserklärung festgelegten Anteile jedes Eigentümers am Gemeinschaftseigentum)
- ☐ Abweichendem Schlüssel: _____

Mit der Wartung, Versicherung und laufenden Betreuung der Anlage wird beauftragt:

- ☐ Die Hausverwaltung
- ☐ Externer Dienstleister: _____

Bei Wahl des Modells Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung – Zuständigkeit für die Stromabrechnung:

Prüfhinweis: Lesen Sie den ausgefüllten Text einmal laut vor. Enthält er Lücken, werden Miteigentümer in der Versammlung nachfragen – und genau das verzögert den Beschluss.

3. Pflichtangaben-Checkliste: Was Ihr Antrag enthalten muss

Gehen Sie jeden Punkt einzeln durch. Haken Sie nur ab, was tatsächlich vorliegt – nicht, was Sie „noch besorgen wollen“.

3a. Technische und wirtschaftliche Grundlagen

- ☐ Konkretes schriftliches Angebot eines Fachbetriebs mit Angabe der Leistung (kWp), des Modultyps und des Gesamtpreises liegt vor
- ☐ Weiteres Vergleichsangebot eingeholt (empfohlen, nicht zwingend – stärkt aber Ihre Verhandlungsposition und das Vertrauen der Miteigentümer)
- ☐ Grobe Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt: Investitionskosten, geschätzte jährliche Einsparung oder Einspeisevergütung (nach EEG – dem Erneuerbare-Energien-Gesetz), Amortisationszeitraum. Hinweis: Vereinfachte Berechnungen sollten Wartungskosten (typischer Richtwert: ca. 1–2 % der Investitionssumme pro Jahr, je nach Anlagengröße und Vertragsbedingungen), Versicherung, Degradation (die altersbedingte Leistungsminderung der Module, typischerweise ca. 0,3–0,5 % pro Jahr laut Herstellerangaben) und einen realistischen Eigenverbrauchsanteil berücksichtigen. Ohne diese Faktoren erscheint die Rendite besser, als sie tatsächlich ausfallen wird.

3b. Rechtliche und organisatorische Angaben

- ☐ Gewähltes Betreibermodell ist im Beschlusstext benannt und kurz begründet
- ☐ Kostenverteilung ist klar definiert (Miteigentumsanteile oder abweichender Schlüssel – mit Angabe der Grundlage)
- ☐ Zuständigkeit für Wartung und Versicherung ist im Beschlusstext geregelt
- ☐ Zuständigkeit für Abrechnung ist benannt (nur bei Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung relevant)
- ☐ Zeitplan für die Umsetzung ist grob skizziert (mindestens: geplanter Baubeginn, geschätzte Bauzeit)

3c. Förderung und Rahmenbedingungen

- ☐ Recherche zu verfügbaren Förderprogrammen durchgeführt – mindestens auf Bundes- und Landesebene. (Hinweis: Die Förderlandschaft ändert sich häufig. Prüfen Sie den aktuellen Stand kurz vor der Versammlung. Neben KfW-Krediten bieten einige Bundesländer eigene Zuschüsse oder vergünstigte Darlehen speziell für PV auf Mehrfamilienhäusern an. Details variieren stark nach Bundesland und Programmjahr.)
- ☐ Hinweis auf mögliche Förderung ist im Antrag oder in der begleitenden Kostenübersicht enthalten
- ☐ Denkmalschutz-Status der Immobilie ist geklärt (bei Denkmalschutz sind zusätzliche Genehmigungen erforderlich)
- ☐ Bebauungsplan (B-Plan – die kommunale Vorschrift, die regelt, was und wie auf einem Grundstück gebaut werden darf) wurde auf PV-relevante Einschränkungen geprüft

Ergebnis: Jeder fehlende Haken ist ein potenzieller Einwand in der Versammlung. Arbeiten Sie offene Punkte vor dem Versand des Antrags ab.

4. Betreibermodelle im Direktvergleich

Nutzen Sie diese Tabelle, um das passende Modell für Ihre WEG auszuwählen. Kreuzen Sie am Ende das gewählte Modell an und notieren Sie Ihre Begründung – die brauchen Sie für den Beschlusstext und für Rückfragen in der Versammlung.

Kriterium	Volleinspeisung	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV)	Allgemeinstrom
Aufwand Abrechnung	Sehr gering – der Netzbetreiber zahlt die Einspeisevergütung direkt an die WEG	Hoch – es muss eine Abrechnung zwischen WEG und einzelnen Wohnungen erfolgen, häufig über einen Abrechnungsdienstleister	Keiner – der erzeugte Strom senkt die Betriebskosten der Gemeinschaftsflächen, die ohnehin abgerechnet werden
Wirtschaftlichkeit	Niedrig – die Einspeisevergütung liegt deutlich unter dem Strompreis, den Sie als Verbraucher zahlen	Hoch – je mehr Strom direkt im Gebäude verbraucht wird, desto größer die Einsparung gegenüber dem Netzbezug	Mittel – die Einsparung betrifft nur den Allgemeinstrom (Treppenhaus, Aufzug, Tiefgarage), nicht den individuellen Verbrauch
Direkter Nutzen für Bewohner	Keiner – der finanzielle Rückfluss geht an die WEG-Gemeinschaft, nicht an einzelne Haushalte	Direkt – Bewohner können günstigeren Solarstrom beziehen	Indirekt – die Betriebskosten sinken für alle, der individuelle Strompreis bleibt unverändert
Zählertechnik erforderlich	Nein – es genügt der vorhandene Einspeisezähler	Ja – jede teilnehmende Wohnung benötigt einen geeigneten Zähler (Kosten variieren je nach Installationsaufwand und Zählermodell)	Nein – der Allgemeinstromzähler ist in der Regel bereits vorhanden

Kriterium	Volleinspeisung	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV)	Allgemeinstrom
Empfehlung für	Seltene Sonderfälle, z. B. bei sehr ungünstigem Eigenverbrauchsprofil oder wenn alle Eigentümer den geringsten Aufwand wünschen	WEGs mit hohem Stromverbrauch im Gebäude und Bereitschaft, den Abrechnungsaufwand zu tragen	WEGs, die einen einfachen, risikoarmen Einstieg in die Solarenergie suchen

Ihr gewähltes Modell: _____

Ihre Begründung (in 1–2 Sätzen): _____

Typischer Fehler: Viele Anträge lassen das Betreibermodell offen oder formulieren es als „wird noch entschieden“. Das führt fast immer zu Vertagung oder zu einem Beschluss, der später angefochten wird, weil die Tragweite unklar war. Legen Sie sich vor der Versammlung fest.

5. Vorbereitungsscheckliste: Die Wochen vor der Versammlung

Diese Checkliste deckt die organisatorischen Schritte ab, die über Erfolg oder Scheitern des Antrags entscheiden – lange bevor Sie in der Versammlung stehen.

5a. Frist und Formalitäten (ca. 8–12 Wochen vor der Versammlung)

- ☐ Eigene Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auf Regelungen zu baulichen Veränderungen geprüft
- ☐ Frist für die Aufnahme in die Tagesordnung bei der Hausverwaltung erfragt
- ☐ Beschlussantrag rechtzeitig an die Hausverwaltung gesendet (schriftlich, mit Eingangsbestätigung)

5b. Inhaltliche Vorbereitung (ca. 4–8 Wochen vor der Versammlung)

- ☐ Mindestens ein Angebot eines Fachbetriebs eingeholt
- ☐ Kostenübersicht erstellt: Anschaffungskosten, geschätzte laufende Kosten, erwartete Erträge, verfügbare Förderungen
- ☐ Betreibermodell vorausgewählt und Begründung formuliert (siehe Abschnitt 4)
- ☐ Bei Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung: Abrechnungsdienstleister vorab kontaktiert und ungefähre Kosten ermittelt

5c. Kommunikation mit Miteigentümern (ca. 2–4 Wochen vor der Versammlung)

- ☐ Informationsschreiben an alle Eigentümer versendet (kurze Zusammenfassung des Vorhabens, Kostenübersicht, gewähltes Modell, Hinweis auf Fördermöglichkeiten)
- ☐ Häufig gestellte Fragen und mögliche Einwände antizipiert und Antworten vorbereitet (siehe Abschnitt 6)
- ☐ Ansprechpartner für technische Rückfragen benannt (Fachbetrieb, Energieberater oder sachkundiger Eigentümer)
- ☐ Ansprechpartner ist während der Versammlung erreichbar (telefonisch oder persönlich anwesend)

5d. Am Tag der Versammlung

- ☐ Ausreichend Kopien des Beschlussantrags und der Kostenübersicht dabei

- ☐ Angebot des Fachbetriebs im Original dabei (zur Einsicht)
- ☐ Notizen zu erwarteten Einwänden und Ihren vorbereiteten Antworten griffbereit

Ergebnis: Je mehr Haken Sie hier setzen können, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass Ihr Antrag in der ersten Versammlung durchkommt — ohne Vertagung, ohne Nachbesserungsbedarf.

6. Typische Fehler und Einwände – und wie Sie reagieren

6a. Formulierungsfehler im Beschlussantrag, die Sie vermeiden müssen

Fehler	Warum er problematisch ist	So machen Sie es besser
Zu vage Kostenangaben („ca. 30.000–50.000 Euro“)	Miteigentümer können nicht einschätzen, was auf sie persönlich zukommt. Der Beschluss kann anfechtbar sein.	Konkreten Betrag aus dem vorliegenden Angebot nennen, ergänzt um den Hinweis „voraussichtlich“ für Toleranz.
Kein Betreibermodell benannt	Führt fast immer zu Streitigkeiten bei der Umsetzung, weil die wirtschaftlichen Folgen je nach Modell sehr unterschiedlich sind.	Modell im Beschlusstext eindeutig festlegen (siehe Abschnitt 4).
Keine Regelung für den Verkaufsfall	Was passiert mit den Rechten und Pflichten eines Eigentümers, der seine Wohnung verkauft? Unklarheit schreckt potenzielle Käufer ab und kann zu Streit führen.	Ergänzenden Satz aufnehmen, z. B.: „Rechte und Pflichten aus diesem Beschluss gehen bei Eigentumsübertragung auf den Erwerber über.“
Fehlende Zuständigkeit für Wartung und Versicherung	Wenn niemand verantwortlich ist, passiert nichts – bis ein Schaden eintritt.	Zuständigkeit im Beschlusstext eindeutig zuweisen (Hausverwaltung oder externer Dienstleister).

6b. Häufige Einwände in der Versammlung – und Ihre vorbereiteten Antworten

Einwand	Ihre Antwort
„Das ist zu teuer.“	Konkreten Betrag pro Eigentümer nennen (basierend auf dem Kostenverteilungsschlüssel). Auf verfügbare Förderungen hinweisen. Amortisationszeitraum nennen – unter Berücksichtigung realistischer Annahmen.

Einwand	Ihre Antwort
„Das lohnt sich doch gar nicht.“	Wirtschaftlichkeitsrechnung vorlegen. Darauf hinweisen, dass neben den finanziellen Erträgen auch der Immobilienwert steigt – eine PV-Anlage gilt zunehmend als wertsteigerndes Merkmal bei der Vermarktung.
„Wir brauchen doch eine Dreiviertelmehrheit?“	Nein: Seit der WEMoG-Reform (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, in Kraft seit 01.12.2020) genügt grundsätzlich die einfache Mehrheit der anwesenden und abstimmenden Eigentümer für bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG. Für die Kostenverteilung auf alle Eigentümer gelten ggf. zusätzliche Voraussetzungen (§ 21 WEG).
„Die Hausverwaltung sagt, das geht nicht.“	Auf die Rechtsgrundlage (§ 20 WEG) verweisen. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, einen ordnungsgemäßen Beschlussantrag auf die Tagesordnung zu nehmen. Im Zweifel schriftlich einfordern.
„Was passiert, wenn die Anlage Schäden verursacht?“	Darauf hinweisen, dass eine Betreiberhaftpflichtversicherung und eine Montageversicherung diese Risiken abdecken. Die Kosten dafür sind im laufenden Budget eingeplant (siehe Antrag).

Notizfeld für weitere erwartete Einwände in Ihrer WEG:

Einwand: _____

Ihre Antwort: _____

Einwand: _____

Ihre Antwort: _____

7. Praxisbeispiel: Was die meisten WEGs unterschätzen

Situation: Eine WEG mit 12 Einheiten möchte eine PV-Anlage installieren. Der Antragsteller hat ein Angebot eingeholt und einen Beschlussantrag vorbereitet. In der Versammlung stimmen 8 von 10 anwesenden Eigentümern zu. Der Beschluss wird gefasst.

Typische Überraschung Nr. 1 – Umsetzungsdauer: Zwischen Beschluss und Inbetriebnahme vergehen in der Praxis oft mehrere Monate. Gründe: Anmeldung beim Netzbetreiber, Wartezeiten für Handwerker, ggf. Genehmigungsverfahren bei Denkmalschutz. Planen Sie diesen Zeitraum in Ihrer Kommunikation an die Miteigentümer realistisch ein, um Frustration zu vermeiden.

Typische Überraschung Nr. 2 – Die Steuer: Je nach gewähltem Betreibermodell kann die PV-Anlage steuerliche Pflichten für die WEG oder die einzelnen Eigentümer auslösen. Seit dem Jahressteuergesetz 2022 sind Einnahmen aus kleinen PV-Anlagen (bis zu einer bestimmten Leistungsgrenze, abhängig von Gebäudeart und Anlagengröße – die genauen Grenzen finden Sie im EStG, § 3 Nr. 72) unter bestimmten Voraussetzungen ertragsteuerbefreit. Für die Umsatzsteuer wurde ab 2023 ein Nullsteuersatz eingeführt (§ 12 Abs. 3 UStG). Die Anwendung dieser Regeln auf eine WEG als Betreiberin ist jedoch komplex – klären Sie dies vor dem Beschluss mit einem Steuerberater.

Typische Überraschung Nr. 3 – Nachrüster: Erfahrungsgemäß möchten Eigentümer, die anfangs gegen die Anlage gestimmt oder sich enthalten haben, nach der Inbetriebnahme doch teilnehmen – besonders beim Modell Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung. Treffen Sie im Beschluss eine Regelung, wie Nachrücker einbezogen werden (Kostenbeteiligung, Anpassung des Verteilungsschlüssels).

Warum diese Vorlage für Ihre Solarentscheidung entscheidend ist

Die größte Hürde für Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern ist nicht die Technik, nicht die Wirtschaftlichkeit und nicht das Baurecht. Es ist der Moment in der Eigentümerversammlung, in dem ein schlecht vorbereiteter Antrag auf skeptische Miteigentümer trifft. Wer ohne konkretes Angebot, ohne klares Betreibermodell und ohne Antworten auf die drei häufigsten Einwände in die Versammlung geht, wird vertagt. Diese Vorlage ist dafür gemacht, genau das zu verhindern – damit aus der Idee ein Beschluss wird und aus dem Beschluss eine Anlage auf Ihrem Dach.

Nächste Schritte

Angebote einholen und vergleichen:

Bevor Sie den Beschlussantrag ausfüllen, brauchen Sie mindestens ein konkretes Angebot. Über den kostenlosen Angebotsvergleich von photovoltaik.info erhalten Sie bis zu drei Angebote geprüfter Fachfirmen – unverbindlich und auf Ihre WEG zugeschnitten.

Hausverwaltung und Fachleute einbeziehen:

Lassen Sie den finalen Beschlussantrag vor dem Versand an die Eigentümer von Ihrer Hausverwaltung prüfen. Bei komplexen Konstellationen (Denkmalschutz, gemischte Nutzung, große WEGs) ist zusätzlich eine Beratung durch einen Fachanwalt für WEG-Recht oder einen Energieberater sinnvoll.

Speichern oder ausdrucken: Bewahren Sie dieses Dokument auf, bis die Anlage in Betrieb ist. Sie werden es bei der Vorbereitung, in der Versammlung und bei der Umsetzung brauchen.

Hinweis: Diese Vorlage ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Unsicherheiten zur Beschlussfassung oder Kostenverteilung wenden Sie sich an einen Fachanwalt für WEG-Recht.

photovoltaik.info — Unabhängige Orientierung rund um Photovoltaik: Technik, Wirtschaftlichkeit, Recht und Förderung für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe. Weitere kostenlose Leitfäden und Vorlagen im Download-Bereich.

→ <https://www.photovoltaik.info>

JvGLabs — AI visibility architecture

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich