

Projektfahrplan PV-Beschluss: Vom Antrag bis zur Umsetzung in der WEG

photovoltaik.info — Ihr unabhängiges Informationsportal rund um Solarstrom für jede Gebäudeart.

Ihre Arbeitsvorlage für das Solarprojekt in der Eigentümergemeinschaft

Für wen ist diese Vorlage? Für WEG-Mitglieder, Beiräte und Hausverwaltungen, die eine Photovoltaikanlage auf dem Gemeinschaftsdach planen und den Beschlussprozess strukturiert vorbereiten wollen.

Was löst sie? Die größte Hürde bei PV in der WEG ist nicht die Technik — es ist die Organisation. Wer muss wann was tun? Welche Unterlagen braucht die Versammlung? Was darf im Beschluss nicht fehlen? Diese Vorlage führt Sie in sechs Schritten vom ersten Gespräch im Haus bis zur fertigen Anlage auf dem Dach.

Wie nutzen Sie sie? Drucken Sie die Vorlage aus oder füllen Sie sie digital aus. Haken Sie jeden Punkt ab, tragen Sie Ihre Daten ein, und nehmen Sie das Dokument zur Eigentümerversammlung mit.

Ihr Ergebnis: Ein vollständig vorbereiteter Beschlussantrag, der alle rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Punkte abdeckt — damit Ihr PV-Projekt nicht an Formfehlern oder fehlenden Informationen scheitert.

Warum das jetzt zählt: Seit der WEG-Reform (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, WEMoG, in Kraft seit Dezember 2020) reicht für bauliche Veränderungen wie eine PV-Anlage in der Regel eine einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung. Das bedeutet: Einzelne Gegenstimmen können das Projekt nicht mehr blockieren. Diese Vorlage hilft Ihnen, diesen vereinfachten Weg rechtssicher zu nutzen.

Schnellcheck: Ist Ihre WEG bereit für ein PV-Projekt?

Beantworten Sie diese fünf Fragen, bevor Sie in die Detailplanung einsteigen. Jedes „Nein“ zeigt Ihnen, wo noch Vorarbeit nötig ist.

Frage	Ja	Nein	Klärung nötig
Gibt es mindestens 2–3 engagierte Eigentümer, die das Projekt vorantreiben?	☐	☐	☐
Ist die Dachfläche grundsätzlich geeignet (Ausrichtung nicht rein Nord, keine massive Verschattung)?	☐	☐	☐
Ist die Hausverwaltung informiert und grundsätzlich kooperationsbereit?	☐	☐	☐
Steht in absehbarer Zeit eine Eigentümerversammlung an (oder kann eine Sondersammlung einberufen werden)?	☐	☐	☐
Ist die Instandhaltungsrücklage (der Fonds der WEG für Gebäudeerhaltung) ausreichend gefüllt, oder ist eine Sonderumlage realistisch?	☐	☐	☐

Auswertung:

- **5× Ja:** Sie können direkt mit Schritt 1 starten.
- **3–4× Ja:** Gute Ausgangslage. Klären Sie die offenen Punkte parallel zur Angebotseinholung.
- **Weniger als 3× Ja:** Investieren Sie zuerst in Überzeugungsarbeit und Grundlagenklärung, bevor Sie Angebote einholen.

Schritt 1: Initiative gründen und Grundlagen ermitteln

Bevor ein einziges Angebot eingeholt wird, braucht Ihr Projekt ein Fundament. Dieser Schritt dauert typischerweise zwei bis vier Wochen.

Aufgaben

- ☐ Mitstreiter im Haus gefunden (Beirat, engagierte Eigentümer) – mindestens 2–3 Personen als „Solar-Initiative“
- ☐ Grobe Dachfläche ermittelt: _____ m²
- ☐ Ausrichtung dokumentiert: ☐ Süd ☐ Ost ☐ West ☐ Mischung: _____
- ☐ Verschattung geprüft (Bäume, Nachbargebäude, Aufbauten wie Schornsteine oder Antennen):

- ☐ Dachzustand eingeschätzt – steht in den nächsten 10 Jahren eine Dachsanierung an? ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unklar
- ☐ Zählerkonzept (die Art, wie Strom im Haus gemessen und verteilt wird) im Gebäude geklärt: ☐ Ein Hausanschluss ☐ Mehrere Anschlüsse
- ☐ Hausverwaltung über Vorhaben informiert – Datum: _____
- ☐ Fristen für die Anmeldung von Tagesordnungspunkten (TOP) bei der Verwaltung erfragt – Frist:

Typischer Fehler in diesem Schritt

Viele Initiativen versäumen es, den Dachzustand zu prüfen. Wenn das Dach in fünf bis zehn Jahren saniert werden muss, sollte die Sanierung vor oder gleichzeitig mit der PV-Installation geplant werden. Eine nachträgliche Demontage und Wiedermontage der Anlage kostet je nach Anlagengröße typischerweise mehrere tausend Euro.

Notizen: _____

Schritt 2: Angebote einholen und vergleichen

Holen Sie mindestens zwei, besser drei Vergleichsangebote ein. Achten Sie darauf, dass alle Angebote auf derselben Leistungsklasse (kWp, also Kilowatt Peak – die maximale Leistung der Anlage unter optimalen Bedingungen) und vergleichbaren Komponenten basieren.

Angebotsvergleich-Tabelle

Kriterium	Angebot A	Angebot B	Angebot C
Anbieter			
Anlagengröße (kWp)			
Gesamtkosten brutto (Euro)			
Kosten pro kWp (Euro)			
Erwarteter Jahresertrag (kWh)			
Modultyp und Hersteller			
Wechselrichter (das Gerät, das Gleichstrom der Module in nutzbaren Wechselstrom umwandelt)			
Garantie Module (Jahre)			
Garantie Wechselrichter (Jahre)			
Wartungsvertrag inklusive? ☐ / ☐ / ☐			
Erfahrung mit WEG-Projekten? ☐ / ☐ / ☐			
Lieferzeit ab Auftrag			

Ergänzende Prüfpunkte

- ☐ Angebote auf Vergleichbarkeit geprüft (gleiche Leistungsklasse, ähnliche Komponentenqualität)
 - ☐ Fördermöglichkeiten abgefragt: KfW-Programme, Landesförderung, kommunale Zuschüsse – Stand:
-

- ☐ Geklärt, ob die Anlage unter die Umsatzsteuerbefreiung (Nullsteuersatz) gemäß § 12 Abs. 3 UStG fällt (gilt seit 01.01.2023 für PV-Anlagen bis 30 kWp auf Wohngebäuden; bei WEGs gelten diese 30 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit, maximal 100 kWp je Gebäude)
- ☐ Geprüft, ob Netzanschlusskapazität für die geplante Anlage ausreicht (Auskunft beim Netzbetreiber)

Richtwerte zur Orientierung

Die Kosten für PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern variieren je nach Anlagengröße, Dachbeschaffenheit und Region typischerweise zwischen ca. 1.200 und 1.800 Euro pro kWp (brutto, inkl. Montage). Größere Anlagen liegen tendenziell am unteren Ende dieser Spanne. Diese Angabe dient als grobe Orientierung – Ihre tatsächlichen Angebote können abweichen, insbesondere bei aufwendiger Dachsituation, Gerüstbedarf oder Sonderkonstruktionen.

Notizen: _____

Schritt 3: Betreibermodell auswählen

Das Betreibermodell (die Regelung, wer die Anlage besitzt, betreibt und den Strom nutzt oder verkauft) bestimmt den finanziellen Aufwand, den Verwaltungsaufwand und die Verteilung des Nutzens. Die folgende Tabelle gibt eine vereinfachte Übersicht. Die tatsächliche Eignung hängt von Ihrer WEG-Größe, den finanziellen Möglichkeiten und der Bereitschaft zur Eigenverantwortung ab.

Modellvergleich

Kriterium	Volleinspeisung (gesamter Strom wird ins Netz eingespeist)	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung / GGV (Strom wird direkt an Bewohner im Gebäude geliefert)	Mieterstrom (Strom wird über einen Dienstleister an Mieter/Bewohner verkauft)	Dachverpachtung (Dach wird an externen Betreiber vermietet)
WEG investiert selbst?	Ja	Ja	Nein (in der Regel externer Betreiber)	Nein
Verwaltungsaufwand für WEG	Gering	Mittel	Gering bis mittel	Sehr gering
Finanzielle Beteiligung der Eigentümer	Investitionskosten werden geteilt	Investitionskosten werden geteilt	Keine direkte Investition	Keine – Pachteinnahmen
Stromnutzung im Gebäude	Nein, nur Einspeisevergütung	Ja, direkt im Haus	Ja, über Stromvertrag	Nein (nur Pacht)
Geeignet für WEG- Größe	Alle	Ab ca. 4–6 Einheiten (Richtwert)	Ab ca. 6–10 Einheiten (Richtwert, abhängig vom Dienstleister)	Alle

Kriterium	Volleinspeisung (gesamter Strom wird ins Netz eingespeist)	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung / GGV (Strom wird direkt an Bewohner im Gebäude geliefert)	Mieterstrom (Strom wird über einen Dienstleister an Mieter/Bewohner verkauft)	Dachverpachtung (Dach wird an externen Betreiber vermietet)
Wirtschaftlichkeit (Tendenz)	Moderat	Höher (Eigenverbrauch spart Netzstrombezug)	Variabel (abhängig vom Dienstleistervertrag)	Niedrig, aber risikofrei

GGV – Das neue Modell seit 2024

Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV, geregelt in § 42b EnWG – Energiewirtschaftsgesetz) ist seit 2024 verfügbar und vereinfacht die Stromlieferung innerhalb eines Gebäudes erheblich. Der zentrale Vorteil: Der Gebäudeeigentümer (hier die WEG) gilt bei der GGV nicht als Energieversorgungsunternehmen. Damit entfallen viele der bürokratischen Pflichten (wie Bilanzkreismanagement, umfangreiche Meldepflichten), die bisher die direkte Stromlieferung im Haus kompliziert machten.

Wichtig: Auch beim GGV-Modell müssen Teilnehmer weiterhin einen regulären Reststromvertrag mit einem Energieversorger haben – die PV-Anlage deckt nicht den gesamten Strombedarf ab, besonders nicht nachts oder im Winter.

Ihre Entscheidung

- ☐ Modell 1: Volleinspeisung
- ☐ Modell 2: Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV)
- ☐ Modell 3: Mieterstrom (mit externem Dienstleister)
- ☐ Modell 4: Dachverpachtung
- ☐ Noch unklar – Entscheidung erfolgt in der Versammlung

Begründung für die Empfehlung an die Versammlung (2–3 Sätze):

Schritt 4: Beschlussantrag vorbereiten

Dieser Schritt entscheidet über Erfolg oder Misserfolg in der Versammlung. Ein unvollständiger Antrag kann angefochten werden – selbst wenn die Mehrheit zustimmt.

Checkliste für den Antrag an die Verwaltung

- ☐ Antrag schriftlich bei der Hausverwaltung eingereicht – Datum: _____
- ☐ Frist für Tagesordnungspunkte eingehalten (typischerweise mehrere Wochen vor der Versammlung, je nach Teilungserklärung und Einladungsfrist)
- ☐ Alle eingeholten Angebote als Anlage beigelegt
- ☐ Vorschlag zum Betreibermodell schriftlich begründet
- ☐ Kostenverteilerschlüssel (die Formel, nach der die Kosten auf die Eigentümer aufgeteilt werden) formuliert

Wichtig zur Mehrheit:

- Für die Installation als bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG): **einfache Mehrheit** der in der Versammlung anwesenden/vertretenen Stimmen (seit WEMoG 2020).
- Für einen **abweichenden Kostenverteilerschlüssel** (also eine Verteilung, die nicht den Miteigentumsanteilen entspricht): **doppelt qualifizierte Mehrheit** erforderlich – das bedeutet mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen UND mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG).
- Für die **Kostenverteilung nur auf die Zustimmungenden** (wenn nur die Ja-Stimmer zahlen sollen): ebenfalls doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

- ☐ Hinweis auf die benötigte Mehrheit im Antrag ergänzt
- ☐ Entwurf des Beschlusstextes formuliert (siehe Muster unten)
- ☐ Antrag von einem Miteigentümer mit juristischem Verständnis oder einem Fachanwalt gegengelesen? ☐ Ja ☐ Nein ☐ Nicht möglich

Muster-Beschlussantrag (Vorlage – an Ihre Situation anpassen)

„Die Eigentümerversammlung beschließt gemäß § 20 Abs. 1 WEG die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. _____ kWp auf dem Gemeinschaftsdach des Objekts _____.

Die Anlage wird betrieben nach dem Modell: _____.

Die voraussichtlichen Investitionskosten betragen _____ Euro. Die Kosten werden verteilt nach:

☐ Miteigentumsanteilen / ☐ folgendem abweichenden Schlüssel:

_____.

Die Hausverwaltung wird beauftragt, den Auftrag an die Firma _____ zu vergeben und die Umsetzung zu koordinieren.

Für die laufende Wartung wird ein Wartungsvertrag mit einer Laufzeit von _____ Jahren abgeschlossen. Die laufenden Kosten werden nach demselben Schlüssel verteilt.

Die Versicherung des Gebäudes wird um die PV-Anlage erweitert."

Hinweis: Dieser Mustertext ist eine Orientierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung. Lassen Sie den endgültigen Beschlusstext im Idealfall von einem WEG-erfahrenen Rechtsanwalt prüfen, insbesondere bei abweichenden Kostenverteilungsschlüsseln.

Schritt 5: Beschlussfassung in der Versammlung

Vor der Versammlung

- ☐ Kurze Präsentation vorbereitet (Modell, Kosten, Nutzen – maximal 10 Minuten)
- ☐ Angebote und Unterlagen in ausreichender Anzahl kopiert oder digital verteilt
- ☐ Typische Gegenargumente antizipiert und Antworten vorbereitet (siehe Kasten unten)

Häufige Einwände und sachliche Antworten

Einwand	Sachliche Antwort
„Müssen nicht alle zustimmen?“	Nein. Seit der WEG-Reform (WEMoG, Dezember 2020) genügt eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen für bauliche Veränderungen.
„Das ist zu teuer.“	Die konkreten Angebote zeigen die tatsächlichen Kosten. Aufgeteilt auf alle beteiligten Eigentümer liegt der Einzelbetrag oft im Bereich weniger tausend Euro. Genaue Zahlen: siehe Angebotsvergleich.
„Wer kümmert sich um den ganzen Papierkram?“	Das hängt vom Modell ab. Beim GGV-Modell entfallen die meisten Pflichten eines Energieversorgers. Bei Dachverpachtung übernimmt der externe Betreiber alles.
„Was passiert, wenn ich meine Wohnung verkaufe?“	Die PV-Anlage gehört zum Gemeinschaftseigentum. Beim Verkauf geht der Anteil automatisch an den neuen Eigentümer über.

Während der Versammlung – Protokollcheckliste

Folgende Punkte müssen im Versammlungsprotokoll eindeutig festgehalten werden:

- ☐ Art und Größe der Anlage (kWp)
- ☐ Gewähltes Betreibermodell
- ☐ Kostenverteilerschlüssel
- ☐ Beauftragter Fachbetrieb (falls bereits entschieden)
- ☐ Zuständigkeit für Umsetzung und laufende Verwaltung (Hausverwaltung, Solar-Initiative, externer Dienstleister)
- ☐ Abstimmungsergebnis: _____ Ja / _____ Nein / _____ Enthaltung

☐ Erforderliche Mehrheit erreicht? ☐ Ja ☐ Nein

☐ Falls doppelt qualifizierte Mehrheit nötig: Miteigentumsanteile der Ja-Stimmen: _____ von
_____ Gesamt

Wenn der Beschluss abgelehnt wird

Nicht aufgeben. Analysieren Sie die Gegenargumente und bereiten Sie eine verbesserte Vorlage für die nächste Versammlung vor. Häufig scheitern erste Anträge an fehlenden Informationen, nicht an grundsätzlicher Ablehnung. Tragen Sie die Gründe für die Ablehnung hier ein:

Schritt 6: Umsetzung und Inbetriebnahme

Nach dem positiven Beschluss

- ☐ Auftrag an Fachbetrieb schriftlich erteilt – Datum: _____
- ☐ Zeitplan für Installation mit Fachbetrieb abgestimmt – geplanter Start: _____
- ☐ Netzanmeldung beim zuständigen Netzbetreiber eingeleitet (übernimmt in der Regel der Installationsbetrieb)
- ☐ Registrierung im Marktstammdatenregister (MaStR, das offizielle Verzeichnis aller Stromerzeugungsanlagen in Deutschland, geführt von der Bundesnetzagentur) vorbereitet – Pflicht innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme
- ☐ Gebäudeversicherung um PV-Anlage erweitert – Bestätigung erhalten? ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ Abrechnungsmodell für erzeugten Strom festgelegt: ☐ Allgemeinstrom ☐ Einspeisung ☐ GGV ☐ Mieterstrom
- ☐ Bei GGV-Modell: Teilnahmeverträge mit den teilnehmenden Eigentümern/Mietern vorbereitet
- ☐ Wartungsvertrag abgeschlossen – Laufzeit: _____ Jahre
- ☐ Zuständige Person für Monitoring (Überwachung der Anlageproduktion) benannt: _____
- ☐ Information an alle Eigentümer nach Fertigstellung versendet – Datum: _____

Was viele unterschätzen: Laufende Pflichten

Eine PV-Anlage ist kein „Aufstellen und vergessen“-Projekt. Planen Sie für folgende laufende Aufgaben:

- **Jährliche Wartung/Sichtkontrolle:** Typischerweise ca. 100–300 Euro pro Jahr (je nach Anlagengröße und Wartungsvertrag, Richtwert).
- **Versicherung:** Die Mehrkosten für die Erweiterung der Gebäudeversicherung variieren je nach Versicherer und Anlagenwert, liegen aber typischerweise im Bereich weniger hundert Euro pro Jahr.
- **Ertragskontrolle:** Monatliche Prüfung, ob die Anlage die erwartete Leistung erbringt. Starke Abweichungen können auf Defekte oder Verschmutzung hinweisen.
- **Rücklage für Wechselrichtertausch:** Wechselrichter haben eine typische Lebensdauer von ca. 10–15 Jahren und müssen dann ersetzt werden. Kosten variieren je nach Leistungsklasse.

Häufige Stolperfallen – Abschlussprüfung

Gehen Sie diese Liste vor und nach der Versammlung durch. Jeder nicht abgehakte Punkt ist ein potenzielles Problem.

- ☐ Wurde geprüft, ob die Instandhaltungsrücklage für die PV-Investition verwendet werden darf (klären Sie dies mit der Verwaltung – die Rücklage ist zweckgebunden für Instandhaltung, nicht automatisch für Neuanschaffungen nutzbar)?
 - ☐ Ist die Gebäudeversicherung für die neue Anlage angepasst (Stichwort: Allgefahrendeckung für PV)?
 - ☐ Ist geklärt, was bei Eigentümerwechsel mit dem Anlagenanteil passiert (in der Regel: Anteil geht als Gemeinschaftseigentum automatisch über)?
 - ☐ Wurde ein klares Abrechnungsmodell beschlossen – nicht nur die Anschaffung?
 - ☐ Ist die Wartung langfristig vertraglich geregelt?
 - ☐ Wurde die Anlagenmeldung im Marktstammdatenregister (MaStR) fristgerecht vorgenommen?
 - ☐ Ist bei GGV-Modell sichergestellt, dass alle Teilnehmer weiterhin einen Reststromvertrag haben?
 - ☐ Wurde die Beschlussanfechtungsfrist (ein Monat ab Beschlussfassung, § 45 WEG) berücksichtigt – d.h. mit der Auftragserteilung ggf. bis zum Ablauf dieser Frist gewartet?
-

Warum das für Ihre Solarentscheidung wichtig ist

Die größte Chance für PV auf dem Mehrfamilienhaus liegt in der Kombination aus vereinfachtem Beschlussrecht (WEMoG seit 2020) und dem neuen GGV-Modell (seit 2024). Zusammen beseitigen diese beiden Änderungen die beiden historischen Haupthindernisse: die Blockade durch Einzelne und den bürokratischen Aufwand der Stromlieferung im Haus. Wer diese Vorlage nutzt, stellt sicher, dass kein organisatorischer Fehler diese Chance zunichtemacht.

Nächste Schritte

Angebote vergleichen und sofort starten:

Nutzen Sie den kostenlosen Angebotsvergleich auf photovoltaik.info – bis zu 3 Angebote von geprüften Fachfirmen, speziell auch für Mehrfamilienhäuser.

Fachbetrieb vor Ort einbinden:

Sobald Sie Vergleichsangebote haben, laden Sie einen oder zwei Anbieter zur Dachbegehung ein. Erst

nach einer Vor-Ort-Prüfung sind belastbare Aussagen zu Anlagengröße, Ertrag und Kosten möglich.

Diese Vorlage speichern oder ausdrucken — und zur nächsten Eigentümerversammlung mitnehmen.

Diese Vorlage dient der strukturierten Projektplanung und ersetzt keine Rechtsberatung. Bei komplexen Konstellationen (z.B. abweichende Kostenverteilung, gemischte Nutzung, Denkmalschutz) empfehlen wir die Beratung durch einen auf WEG-Recht spezialisierten Fachanwalt.

photovoltaik.info — Ihr unabhängiges Informationsportal für Photovoltaik. Von der ersten Frage bis zur fertigen Anlage:
Vergleiche, Rechner und Leitfäden für fundierte Solarentscheidungen.

→ <https://www.photovoltaik.info>

Weitere kostenlose PDF-Leitfäden und Vorlagen:

Konzeption und AI-Visibility-Architektur: JvGLabs — AI visibility architecture

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich