

Risiko-Checkliste: Baunebenkosten der eigenen PV-Anlage vorab einschätzen

photovoltaik.info

Unabhängige Orientierung rund um Photovoltaik für Eigenheimbesitzer – von der ersten Frage bis zur fertigen Anlage.

Einleitung

Diese Checkliste ist für Sie, wenn Sie eine Photovoltaikanlage planen und wissen wollen, ob bei Ihrem Grundstück zusätzliche Baunebenkosten (Kosten, die über die eigentliche Montage und das Material hinausgehen) drohen. Sie kreuzen in vier Bereichen an, was auf Ihre Situation zutrifft, zählen die Punkte zusammen und erhalten eine Einschätzung Ihres Kostenrisikos. Das Ergebnis nehmen Sie mit in Ihr Angebotsgespräch – so vermeiden Sie böse Überraschungen auf der Rechnung. Denn die wichtigste Entscheidung auf dem Weg zur eigenen Solaranlage ist nicht nur, welche Module auf das Dach kommen, sondern ob Sie vorher wissen, was das Drumherum kostet.

Zeitbedarf: ca. 5–10 Minuten.

Sie brauchen: einen Stift, einen Blick auf Ihr Grundstück (oder ein Luftbild) und Ihre letzte Bauakte, falls vorhanden.

Schnell-Check: Betrifft mich das überhaupt?

Bevor Sie die vollständige Checkliste durchgehen, beantworten Sie diese drei Fragen. Wenn Sie mindestens eine mit Ja beantworten, lohnt sich das vollständige Ausfüllen besonders.

- ☐ Mein Haus steht nicht direkt an einer normalen, breiten Straße.
- ☐ Mein Dach ist ungewöhnlich hoch, steil oder schwer zugänglich.
- ☐ Die PV-Module sollen auf ein anderes Gebäude als das, in dem der Zählerschrank (der Schrank, in dem Ihr Stromzähler sitzt) steht.

Alle drei Fragen mit Nein beantwortet? Dann ist Ihr Risiko für die hier beschriebenen Sonderkosten gering. Füllen Sie die Checkliste trotzdem aus, um auf der sicheren Seite zu sein – sie dauert nur wenige Minuten.

Teil 1: Zufahrt und Anlieferung

Solarmodule, Wechselrichter (das Gerät, das den erzeugten Gleichstrom in nutzbaren Wechselstrom umwandelt) und Montagematerial werden per LKW oder Transporter geliefert. Wenn diese Fahrzeuge nicht direkt an Ihr Haus heranfahren können, entstehen Mehrkosten für Umladen, manuellen Transport oder die Einrichtung von Halteverbotszonen (behördlich genehmigte Parkverbote, damit Lieferfahrzeuge Platz haben).

Kreuzen Sie alles an, was auf Ihr Grundstück zutrifft:

- ☐ Die Zufahrt zu meinem Grundstück ist enger als ca. 3 Meter. **(2 Punkte)**
- ☐ Mein Haus liegt in einer Fußgängerzone, Altstadt oder verkehrsberuhigten Zone. **(2 Punkte)**
- ☐ Vor meinem Haus gibt es keine freien Parkflächen für Lieferfahrzeuge. **(2 Punkte)**
- ☐ Die Zufahrt ist steil, unbefestigt (z. B. Schotterweg) oder hat enge Kurven. **(2 Punkte)**
- ☐ Bäume, Laternen oder Vordächer könnten große Fahrzeuge behindern. **(1 Punkt)**

Zwischensumme Zufahrt: ____ Punkte (maximal 9)

Was das in der Praxis bedeutet:

Wenn Zufahrtsprobleme vorliegen, muss der Installateur das Material möglicherweise von Hand über größere Strecken zum Haus tragen oder mit einem kleineren Fahrzeug umverteilen. In manchen Fällen ist eine Halteverbotszone auf der öffentlichen Straße nötig, die beantragt und bezahlt werden muss. Die Bearbeitungszeit bei der Gemeinde beträgt je nach Kommune typischerweise ein bis vier Wochen – planen Sie diesen Vorlauf ein.

Teil 2: Dach und Kraneinsatz

Module wiegen je nach Typ zwischen ca. 18 und 25 kg pro Stück. Bei Standardhäusern werden sie von Hand über ein Gerüst aufs Dach gebracht. Wenn das Dach zu hoch, zu steil oder durch Hindernisse schlecht erreichbar ist, wird ein Kran (ein Mobilkran, der auf der Straße oder Einfahrt positioniert wird) eingesetzt.

Kreuzen Sie alles an, was auf Ihr Grundstück zutrifft:

- ☐ Mein Haus hat mehr als 2 Vollgeschosse oder ist höher als ca. 8 Meter (Traufhöhe, also die Unterkante des Daches). **(3 Punkte)**
- ☐ Das Dach ist nur von einer Seite erreichbar oder nur über den Garten des Nachbarn. **(2 Punkte)**
- ☐ Zwischen Dach und Boden befinden sich Hindernisse wie große Bäume, Freileitungen oder ein zweites Gebäude. **(2 Punkte)**
- ☐ Das Dach hat eine Neigung von mehr als ca. 45 Grad (steiler als ein gleichschenkliges Dreieck). **(2 Punkte)**
- ☐ Unter dem geplanten Modulbereich liegen bewohnte Räume, über die kein schweres Material getragen werden soll. **(1 Punkt)**

Zwischensumme Kraneinsatz: __ Punkte (maximal 10)

Typischer Fehler:

Viele Eigenheimbesitzer unterschätzen die Höhe ihres Hauses. Ein Reihenhauses mit Keller, zwei Stockwerken und Dachgeschoss kann an der Traufseite bereits 9 bis 10 Meter hoch sein. Messen Sie im Zweifel nach oder fragen Sie Ihren Schornsteinfeger – der kennt die Gebäudehöhe in der Regel genau.

Teil 3: Tiefbau und Kabelverlegung

Wenn die PV-Module nicht auf dem selben Gebäude sitzen wie der Zählerschrank, müssen Kabel unterirdisch verlegt werden. Dafür wird ein Kabelgraben (eine Rinne im Erdreich, in der das Kabel geschützt verlegt wird) ausgehoben. Der Aufwand hängt von der Entfernung, der Bodenbeschaffenheit und den Hindernissen auf dem Weg ab.

Kreuzen Sie alles an, was auf Ihr Grundstück zutrifft:

- ☐ Die Module sollen auf einer Garage, einem Carport oder einer Scheune montiert werden, die nicht direkt am Wohnhaus angebaut ist. **(2 Punkte)**
- ☐ Der Zählerschrank befindet sich in einem anderen Gebäude als die Module. **(2 Punkte)**
- ☐ Die Entfernung zwischen Modulfläche und Zählerschrank beträgt mehr als ca. 10 Meter. **(2 Punkte)**
- ☐ Zwischen beiden Gebäuden liegen gepflasterte Wege, eine Einfahrt oder ein Gartenbeet mit altem Baumbestand. **(1 Punkt)**
- ☐ Der Boden auf dem Grundstück ist steinig, felsig oder stark verdichtet (z. B. alter Hofboden). **(1 Punkt)**

Zwischensumme Tiefbau: __ Punkte (maximal 8)

Was viele übersehen:

Auch wenn der Graben nur 15 Meter lang ist, kommen zur reinen Grabungsarbeit noch Kosten für die Wiederherstellung der Oberfläche hinzu – zum Beispiel neues Pflaster, neuer Rasen oder neuer Wegebelag. Fragen Sie explizit, ob die Wiederherstellung im Angebot enthalten ist.

Teil 4: Behörden und Gerüst

Manche Grundstücke erfordern besondere Genehmigungen oder aufwändigere Gerüstkonstruktionen. Diese Faktoren werden in Standardangeboten häufig nicht berücksichtigt.

Kreuzen Sie alles an, was auf Ihr Grundstück zutrifft:

- ☐ Mein Haus steht unter Denkmalschutz oder in einem Ensembleschutzgebiet (ein geschützter Bereich, in dem das Erscheinungsbild der gesamten Umgebung erhalten bleiben soll). **(2 Punkte)**
- ☐ Das Dach hat Gauben (Dachaufbauten mit eigenem Fenster), Turmelemente oder eine verwinkelte, unregelmäßige Form. **(2 Punkte)**
- ☐ Das Haus steht am Hang oder auf sichtbar weichem bzw. sandigem Untergrund. **(1 Punkt)**
- ☐ Für Lieferung oder Kran wäre vermutlich eine Halteverbotszone auf öffentlichem Grund nötig. **(1 Punkt)**

Zwischensumme Behörden und Gerüst: ____ Punkte (maximal 6)

Hinweis zum Denkmalschutz:

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist in der Regel eine gesonderte Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Bearbeitungszeit variiert stark je nach Bundesland und Behörde – rechnen Sie mit mehreren Wochen bis Monaten. Die Genehmigung kann auch mit Auflagen verbunden sein (z. B. bestimmte Modulfarben), die sich auf die Materialkosten auswirken.

Gesamtauswertung

Tragen Sie Ihre Zwischensummen ein und addieren Sie:

Bereich	Ihre Punkte
Teil 1: Zufahrt und Anlieferung	—
Teil 2: Dach und Kraneinsatz	—
Teil 3: Tiefbau und Kabelverlegung	—
Teil 4: Behörden und Gerüst	—
Gesamtpunktzahl	— von 33 möglichen Punkten

Ihre Risikostufe

0 bis 4 Punkte – Geringes Risiko

Ihr Grundstück entspricht weitgehend dem Standardfall. Baunebenkosten sind bei Ihnen eher unwahrscheinlich. Lassen Sie sich trotzdem im Angebot schriftlich bestätigen, dass die genannten Sonderposten nicht erforderlich sind – so sind Sie abgesichert, falls sich vor Ort doch etwas anderes zeigt.

5 bis 10 Punkte – Mittleres Risiko

Einzelne Besonderheiten liegen vor. Sprechen Sie die betroffenen Punkte aktiv beim Angebotstermin an und lassen Sie sich jede betroffene Position einzeln kalkulieren. Fragen Sie gezielt, ob diese Positionen im Festpreis enthalten sind oder nach Aufwand abgerechnet werden.

11 bis 17 Punkte – Erhöhtes Risiko

Mit hoher Wahrscheinlichkeit fallen bei Ihnen ein oder mehrere Sonderposten an – zum Beispiel Kran, Tiefbau oder Sondergerüst. Bestehen Sie auf einer detaillierten Vor-Ort-Begehung (ein Termin, bei dem der Installateur Ihr Grundstück persönlich begutachtet) vor Vertragsunterschrift. Unterschreiben Sie kein Angebot, das nur auf Basis von Fotos oder Luftbildern erstellt wurde.

Ab 18 Punkten – Hohes Risiko

Ihr Grundstück weist mehrere anspruchsvolle Faktoren gleichzeitig auf. Holen Sie mindestens zwei unabhängige Vor-Ort-Angebote ein und lassen Sie sich jede Sonderposition schriftlich mit

Preisobergrenze und Preisuntergrenze bestätigen. Prüfen Sie, ob eine Festpreisgarantie (eine vertragliche Zusicherung, dass der Endpreis nicht über einen bestimmten Betrag steigt) möglich ist.

Referenztable: Typische Kosten der Sonderposten

Die folgenden Werte sind **typische Kostenspannen** zur groben Orientierung. Die tatsächlichen Kosten hängen von Ihrer Region, der jeweiligen Marktsituation, dem konkreten Aufwand und dem beauftragten Dienstleister ab. Sie ersetzen keine individuelle Vor-Ort-Kalkulation durch einen Fachbetrieb.

Posten	Typische Kostenspanne	Was den Preis beeinflusst
Kraneinsatz (Mobilkran, Anfahrt + Einsatz)	ca. 500 bis 2.500 Euro	Gebäudehöhe, Einsatzdauer, Krantyp, Anfahrtsweg
Erdarbeiten für Kabelgraben	ca. 50 bis 150 Euro pro laufendem Meter	Bodenbeschaffenheit, Tiefe, Hindernisse im Boden
Halteverbotszone (Beantragung und Beschilderung)	ca. 100 bis 300 Euro	Kommune, Dauer, Aufwand der Beschilderung
Sondergerüst (z. B. Hanglage, Denkmalschutz, komplexe Dachform)	ca. 1.000 bis 4.000 Euro	Gebäudehöhe, Dachform, Standortbedingungen
Umladen und manueller Transport bei enger Zufahrt	ca. 200 bis 800 Euro (nach Aufwand)	Entfernung, Menge, Personalaufwand
Wiederherstellung der Oberfläche nach Grabungsarbeiten	variiert stark nach Material und Fläche	Pflasterart, Rasenfläche, Beeteinfassungen

Wichtig: Diese Spannenwerte stammen aus typischen Praxisfällen und dienen als Richtwerte (ungefähre Erfahrungswerte aus der Branche). Einzelne Posten können je nach Region und Anbieter auch ober- oder unterhalb der genannten Spannen liegen. Holen Sie immer eine konkrete, schriftliche Kalkulation ein.

Was in den Spannenwerten nicht enthalten ist:

Die genannten Beträge gelten jeweils für den einzelnen Posten. In der Praxis kommen oft mehrere Posten zusammen. Zusätzlich können indirekte Kosten entstehen, z. B. Verzögerungen durch Genehmigungsverfahren, zusätzlicher Zeitaufwand für die Koordination mehrerer Gewerke (verschiedene Handwerksbetriebe) oder saisonale Preisaufschläge in den Sommermonaten, wenn die Nachfrage nach Installateuren besonders hoch ist.

Praxisbeispiel: Wenn mehrere Faktoren zusammenkommen

Ausgangslage: Ein freistehendes Haus auf einem Hanggrundstück, Baujahr 1970. Das Dach liegt auf der Rückseite des Hauses, die nur über einen schmalen Gartenweg erreichbar ist. Der Zählerschrank sitzt im Keller des Wohnhauses, die Module sollen aber zusätzlich auf der freistehenden Garage montiert werden, die ca. 20 Meter entfernt steht. Die Zufahrtsstraße ist eine normale Wohnstraße.

Was in einem Standardangebot oft enthalten ist: Module, Wechselrichter, Montagesystem, Standardgerüst, Anschluss am Wohnhaus.

Was in diesem Fall zusätzlich anfallen kann:

Sonderposten	Grund	Geschätzte Mehrkosten (Richtwert)
Kran	Rückseite nicht mit Gerüst allein erreichbar, Hanglage	ca. 800 bis 1.800 Euro
Sondergerüst	Hanglage erfordert angepasste Gerüstkonstruktion	ca. 1.200 bis 2.500 Euro
Tiefbau (Kabelgraben, ca. 20 m)	Verbindung zwischen Garage und Wohnhaus	ca. 1.000 bis 3.000 Euro
Wiederherstellung Gartenweg	Pflaster muss nach dem Graben neu verlegt werden	ca. 300 bis 800 Euro

Möglicher Gesamtzuschlag in diesem Beispiel: grob ca. 3.300 bis 8.100 Euro zusätzlich zum Grundangebot.

Das ist eine vereinfachte Beispielrechnung. In der Praxis können Faktoren wie die genaue Hangneigung, der Grundwasserstand, die Verfügbarkeit eines passenden Krans in der Region oder saisonale Auslastung der Betriebe den Endpreis in beide Richtungen verschieben. Die

Spanne zeigt aber deutlich, warum eine Vor-Ort-Begehung vor Vertragsunterschrift bei solchen Grundstücken unverzichtbar ist.

Warum das für Ihre PV-Entscheidung entscheidend ist

Die zentrale Frage auf dem Weg zur eigenen Solaranlage ist nicht nur, welche Module und welcher Wechselrichter auf Ihr Dach kommen. Es geht darum, den tatsächlichen Gesamtpreis zu kennen, bevor Sie unterschreiben. Baunebenkosten können bei anspruchsvollen Grundstücken einen erheblichen Anteil der Gesamtkosten ausmachen – und genau dieser Anteil taucht in vielen Erstangeboten nicht auf. Wer sein Grundstück vorab realistisch einschätzt, verhandelt auf Augenhöhe und schützt sich vor Nachträgen (nachträgliche Kostenforderungen, die erst während oder nach der Installation gestellt werden). Diese Checkliste gibt Ihnen das Werkzeug, um genau das zu tun.

5 Fragen, die Sie mit dieser Checkliste dem Installateur stellen sollten

Nehmen Sie Ihre ausgefüllte Checkliste mit zum Angebotstermin. Stellen Sie diese Fragen und notieren Sie die Antworten direkt auf diesem Blatt:

1. Welche der von mir angekreuzten Punkte betreffen mein Grundstück konkret?

Antwort: _____

2. Welche dieser Positionen sind in Ihrem Festpreis enthalten und welche werden nach Aufwand abgerechnet?

Antwort: _____

3. Können Sie mir für die kritischen Punkte eine Preisobergrenze und Preisuntergrenze schriftlich zusichern?

Antwort: _____

4. Wer übernimmt die Beantragung einer Halteverbotszone oder einer Denkmalschutz-Genehmigung, und wer trägt die Kosten dafür?

Antwort: _____

5. Falls sich der Aufwand vor Ort anders darstellt als geplant: Wie und wann werde ich darüber informiert, bevor zusätzliche Kosten entstehen?

Antwort: _____

Tipp: Bewahren Sie dieses Blatt zusammen mit dem Angebot auf. Falls es später zu Unstimmigkeiten kommt, haben Sie eine dokumentierte Grundlage für das Gespräch mit dem Installateur.

Nächste Schritte

Schritt 1 – Angebote vergleichen, Baunebenkosten einbeziehen:

Nutzen Sie den kostenlosen Angebotsvergleich auf photovoltaik.info, um bis zu 3 Angebote von geprüften Fachfirmen zu erhalten. Legen Sie Ihre ausgefüllte Checkliste direkt beim Angebotsgespräch vor.

Schritt 2 – Vor-Ort-Begehung einfordern:

Wenn Ihre Punktzahl bei 11 oder höher liegt, unterschreiben Sie kein Angebot, das nur auf Basis von Luftbildern oder Fotos erstellt wurde. Bestehen Sie auf einem persönlichen Vor-Ort-Termin. Fragen Sie den Installateur, ob die Begehung kostenlos ist oder verrechnet wird.

Drucken oder speichern Sie dieses PDF und nehmen Sie es zu jedem Angebotstermin mit.

photovoltaik.info

Unabhängige Orientierung rund um Photovoltaik für Eigenheimbesitzer – von der ersten Frage bis zur fertigen Anlage.

<https://www.photovoltaik.info>

Viele weitere kostenlose PDFs und Leitfäden finden Sie im Download-Bereich:

JvGLabs · AI visibility architecture

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich