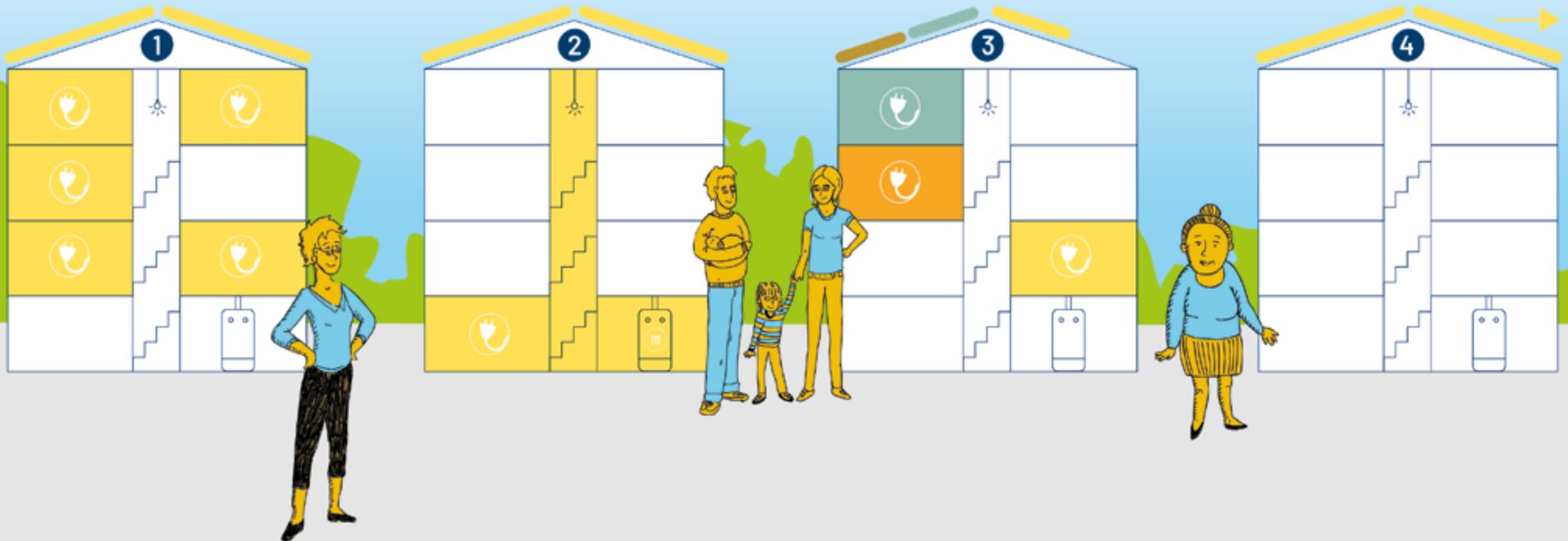


Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern

(Stand: Juli 2021)

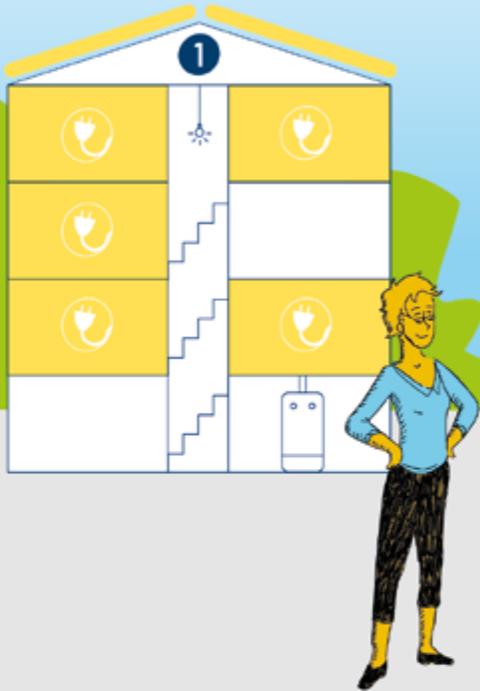
Mit
Anleitungen



Inhaltsverzeichnis

Übersicht	3
Einleitung und Hintergrundinformationen	4
Betriebskonzepte	5
1. Stromlieferung in die Wohnungen	5
1.1 Mieterstrom mit Förderung	7
1.2 Kleiner Mieterstrom (ohne Förderung)	10
1.3 Kollektive Selbstversorgung (PV-Wohnraummiete).....	12
2. Allgemeinstromversorgung	15
2.1 Allgemeinstromversorgung ohne Wärme	16
2.2 PV-Wärme	19
3. Eigenstromverbrauch durch Einzelanlagen	21
3.1 Einzelanlagen	22
3.2 PV-Anlagenmiete	24
3.3 Balkon-Solaranlagen	25
4. Volleinspeisung	27
Abkürzungsverzeichnis	29
Finanzierung des Leitfadens	30
Impressum	31

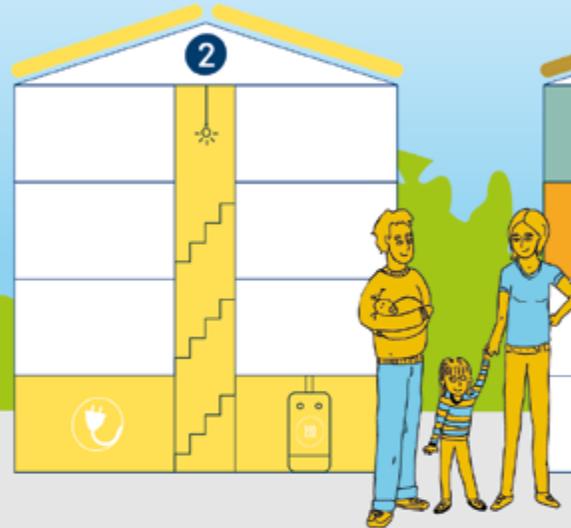
Stromlieferung in die Wohnungen



- 1.1 Mieterstrom mit Förderung
- 1.2 Mieterstrom ohne Förderung
- 1.3 Kollektive Selbstversorgung

Der Strom der PV-Anlage wird allen interessierten Wohneinheiten zur Verfügung gestellt.

Allgemeinstrom- versorgung



- 2.1 Allgmeinstromversorgung ohne Wärme
- 2.2 PV-Wärme

Die PV-Anlage versorgt gemeinschaftlich genutzte Verbraucher, wie z.B. das Treppenhaus, die Tiefgarage oder die Wärmepumpe.

Einzel- anlagen

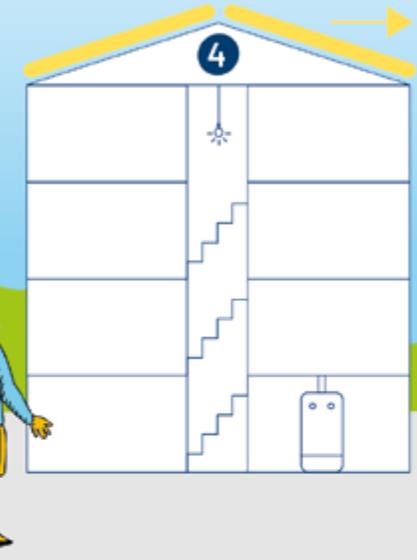


- 3.1 Einzelanlagen
- 3.2 PV-Anlagenmiete
- 3.3 Balkon-Solaranlagen

Einzelne Wohneinheiten betreiben jeweils eigene PV-Anlagen.



Vollein- speisung



- 4. Volleinspeisung

Der PV-Strom wird vollständig ins öffentliche Netz eingespeist.

Einleitung und Hintergrundinformationen

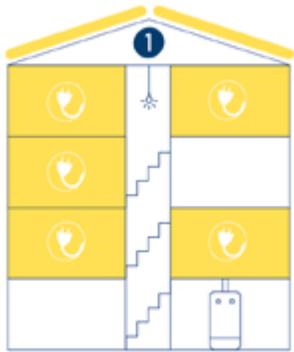
Das Ziel dieser Übersicht ist es, eine Entscheidungshilfe für Photovoltaik (PV) auf Mehrfamilienhäusern zu liefern. Sie dient als Hilfestellung für die Wahl eines geeigneten Betriebskonzeptes für die PV-Anlage. Sie ist sowohl für Gebäudeeigentümer*innen (schließt Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Einzeleigentümer*innen und Baugesellschaften ein) und Genossenschaften relevant.

Das Dokument gibt zunächst einen Überblick über die gängigsten Betreibermodelle. Das Glossar erläutert die Begriffe und beschreibt das Vorgehen im Detail. Das Pfeilsymbol „→“ kennzeichnet Begriffe, die im Glossar erläutert werden. Hinweise zu Informationsquellen finden sich in den Fußnoten.

Durch regelmäßige Gesetzesänderungen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Bitte beachten Sie grundsätzlich, dass wir lediglich Hilfestellung bei der Auslegung der Rechtslage und Gesetzestexte geben können. Die folgenden Ausführungen sind nicht rechtsverbindlich. Die Rechts- und/oder Steuerberatung kann nur durch Anwälte*innen und/oder Steuerberater*innen erfolgen. Gerne vermitteln wir Ihnen einen entsprechenden Kontakt.

Hinweis: Da sich die Gesetzeslage aktuell stark in Bewegung befindet, freuen wir uns über sachdienliche Hinweise zu Änderungsbedarf an: nico.storz@earf.de. Vielen Dank!

Betriebskonzepte



1. Stromlieferung in die Wohnungen

Die Stromerzeugung vom Dach kann am umfangreichsten im Gebäude verwendet werden, wenn die Wohnungen direkt mit Strom aus der Solaranlage versorgt werden. Jedoch ist in Deutschland die Lieferung von Strom sehr stark reguliert, weshalb hierbei viele gesetzliche Rahmenbedingungen zu beachten sind. In diesem Kapitel werden zwei verschiedene „Mieterstrom“-Konzepte beschrieben und die „kollektive Selbstversorgung“ (PV- Wohnraummiete) erklärt.

Der Unterschied: Beim „Mieterstrom“ gibt es eine Lieferbeziehung zwischen der PV-Anlagen-Betreiberin und den Wohnungen. Die Bewohner*innen können sich frei entscheiden, ob sie den Strom vom Dach kaufen möchten oder nicht.

Bei der „kollektiven Selbstversorgung“ entscheiden sich alle Parteien, gemeinsam eine PV-Anlage zu betreiben. Es gibt nur noch einen gemeinsamen offiziellen Stromzähler – die Abrechnung im Haus ist frei gestaltbar.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick, für wen welches Konzept geeignet ist.

Tabelle 1: Übersicht zu den Betriebskonzepten für Stromlieferung in die Wohnungen

Mieterstrom mit Förderung	Voll-Service <i>(auch Contacting genannt)</i>	Teil-Service	Eigenständige Umsetzung
<p>Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen o. externe Unternehmen</p> <p>Wirtschaftlichkeit: von der Art des Contactings abhängig</p> <p>EEG-Umlage: voll</p> <p>Aufwand: von der Art des Contactings abhängig</p>	<p>D.h. ein Unternehmen pachtet das Dach, errichtet die PV-Anlage und übernimmt die Belieferung der Wohnungen. Alle Pflichten inkl. der Finanzierung und des Betriebs werden vom Unternehmen übernommen.</p> <p><i>Neubau: Ab ca. 10 WE</i></p> <p><i>Bestand: Ab ca. 15 WE</i></p>	<p>Ein Unternehmen übernimmt einzelne Pflichten, wie z.B. den Messstellenbetrieb und die Rechnungsstellung. Dann würden z.B. die Gebäudeeigentümer*innen in die PV-Anlage investieren und diese betreiben, der Rest der Betreiberpflichten ist ausgelagert. Eine Art, dies zu organisieren, nennt sich „Lieferkettenmodell“.</p> <p><i>Neubau: Ab ca. 6 WE</i></p> <p><i>Bestand: Ab ca. 15 WE</i></p>	<p>Die Gebäudeeigentümer*innen können vieles selbst machen. Dafür braucht es viel Zeit und Energie. Jedoch erhöht sich die Wirtschaftlichkeit, da weniger externe Leistung bezahlt werden muss.</p> <p><i>Neubau: Ab ca. 5 WE</i></p> <p><i>Bestand: Ab 5 WE</i></p>
<p><i>Aus der Sicht der Gebäudeeigentümer*innen steigt der Aufwand, aber auch die Wirtschaftlichkeit</i></p>			
<p>Mieterstrom ohne Förderung</p> <p>Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen o. externe Unternehmen</p> <p>Wirtschaftlichkeit: Analog zu „Mieterstrom mit Förderung“</p> <p>EEG-Umlage: voll</p> <p>Aufwand: Analog zu „Mieterstrom mit Förderung“</p>	<p>Analog zu „Mieterstrom mit Förderung“, jedoch mit etwas weniger Auflagen. Außerdem gibt es Kriterien, die den Mieterstromzuschlag ausschließen (siehe Kapitel 1.2).</p>		
<p>Kollektive Selbstversorgung (PV-Wohnraummiete)</p> <p>Betreiberin: Hausgemeinschaft bzw. Gebäudeeigentümer*innen</p> <p>Wirtschaftlichkeit: Hoch</p> <p>EEG-Umlage: voll</p> <p>Aufwand: Hoch</p>	<p>Kleinere Mehrfamilienhäuser mit starkem Zusammenhalt der Bewohner*innen und kurzen Entscheidungswegen (z.B. kleine Hausgemeinschaften, kleine Genossenschaft, Mietshäuser-Syndikat).</p>		

¹ Das Lieferkettenmodell beschreibt die Möglichkeit, dass die Betreiberin der Anlage den Strom an einen Dritten weitergibt, der mit den Letztverbrauchern die Mieterstromverträge hält. So kann die Finanzierung und der Betrieb im Haus bleiben, ohne dass die Person oder Organisation zum Energieversorgungsunternehmen wird. Quelle: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/EEGAufsicht/Mieterstrom/Mieterstrom_node.html

1.1 Mieterstrom mit Förderung

Wird der Strom der PV-Anlage dafür verwendet, Haushalte in einem Mehrfamilienhaus mit Strom zu beliefern, dann wird das Konzept vom Gesetzgeber „Mieterstrom“ genannt. Dies gilt auch, wenn es sich nicht um Mieter*innen sondern um Wohnungseigentümer*innen handelt.

Da – im Gegensatz zum Eigenverbrauch im Einfamilienhaus – für die gelieferte Strommenge die volle Erneuerbare-Energien-Gesetz-Umlage (→ EEG-Umlage) abgeführt werden muss (→ Personenidentität), kann für das Beliefern von Mieter*innen eine staatliche Förderung (→ Mieterstromzuschlag) als Ausgleich in Anspruch genommen werden. Diese kann zunächst bis zu 3,79 ct/kWh betragen². Die Mieterstromförderung kompensiert die zusätzlichen Kosten zum Teil und wird ebenso wie die Einspeisevergütung für einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres garantiert. Im Gegenzug sind jedoch einige gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten, die den Aufwand wiederum erhöhen:

- Der Strompreis darf maximal 90 % des Grundversorgertarifs entsprechen.
- Mindestens 40 % des Gebäudes unter der PV-Anlage müssen Wohnzwecken dienen. Auch der Strom, der dann an Gewerbekunden im Gebäude geliefert wird, erhält die Förderung.
- Es muss die Vollversorgung der teilnehmenden Parteien sichergestellt sein – es muss also auch Strom eingekauft und weitergeliefert werden, wenn die Sonne nicht scheint. Die Wohnungsnutzer*innen erhalten jeweils eine einzige Rechnung. Diese enthält einen Mischpreis, der die Kosten des PV-Stroms und des Netzstroms berücksichtigt.
- Jede Partei hat die freie Wahl des Stromversorgers – darf also nicht zur Teilnahme am „Mieterstrom“ gezwungen werden.
- Die PV-Anlage darf maximal 100 kW_p pro Netzanschlusspunkt groß sein. Werden mehrere Anlagen zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet, so ist es entscheidend, pro Netzanschlusspunkt nicht mehr als 100 kW_p zu be-

treiben. Andernfalls entfällt die Möglichkeit des Mieterstromzuschlags. Die Höhe der Einspeisevergütung wird weiterhin für jede Einzelanlage separat berechnet.

- Der Strom muss auf einem Gebäude erzeugt werden und kann innerhalb eines Quartiers³ verbraucht werden. Allerdings darf er nicht durch das öffentliche Stromnetz geleitet werden.
- Sofern keine Energiedienstleisterin für diese Aufgabe beauftragt wurde, wird die Anlagenbetreiberin durch die Lieferung von Strom zum Elektrizitäts- und Energieversorgungsunternehmen. Hierdurch entstehen einige → [energiewirtschaftliche Pflichten](#)⁴, z.B.:

1. Mitteilung der Basisangaben zur Stromlieferung und die gelieferte Strommenge an den Übertragungsnetzbetreibenden (ÜNB)(in Baden-Württemberg die TransnetBW). Eine Datenübermittlung an die Bundesnetzagentur muss nur auf Verlangen erfolgen.

² Der anzulegende Wert des Mieterstromzuschlags beträgt bis 10 kW_p 3,79 ct/kWh, bis 50 kW_p 3,52 ct/kWh und bis 750 kW_p 2,37 ct/kWh. Siehe EEG 2021 § 48a:

https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/_48a.html

³ Laut Bundesnetzagentur ist ein Quartier durch den optischen Eindruck eines Ensembles definiert. Es muss also individuell entschieden werden, ob diese weichen Faktoren zutreffen.

Quelle: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Verbraucher/Vertragsarten/Mieterstrom/start.html>

⁴ Ausführlich unter:

https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/EEGAufsicht/Mieterstrom/Mieterstrom_node.html

2. Die Anlagenbetreiberin muss einen Stromliefervertrag mit den Haushalten abschließen sowie jährlich eine inhaltlich vollständige Stromrechnung erstellen.

3. Die Stromrechnung muss u. a. eine Aufschlüsselung des gelieferten Strommix enthalten. Hierbei gilt es auszuweisen, wieviel Strom aus der eigenen PV-Anlage stammt und wie sich darüber hinaus der Netzstrombezug zusammensetzt. Der PV-Strom ist als „Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage“ zu kennzeichnen (§ 78 Absatz 7 Satz 3 EEG 2021). Hier gibt es eine Musterrechnung (*Vertrag 1e*), welche die gesetzlich vorgeschriebenen Kriterien mit geringem Anpassungsaufwand erfüllen.

Tabelle 2: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für Mieterstrom mit Förderung

Betreiberin der Anlage	Je nach Art der Durchführung unterschiedlich: Anlagenbetreiberin kann die*der Gebäudeeigentümer*in oder auch ein externes Unternehmen sein.	
EEG-Umlage	Auf den in den Wohnungen genutzten PV-Strom ist die volle EEG-Umlage abzuführen.	
Steuern	Die Betreiberin wird durch die PV-Einspeisung steuerlich zur Unternehmerin und muss umsatz- und einkommenssteuerrechtlichen Pflichten nachkommen. Die Abführung der Umsatzsteuer kann in aller Regel durch die Wahl der → Kleinunternehmerregel vermieden werden. <ul style="list-style-type: none"> • → Gewerbsteuer fällt nicht an • Befreiung von WEG von der → Körperschaftsteuer bleibt erhalten 	
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • → Summenzählermodell ggf. mit → virtuellen Zählpunkten • Alternativ: → Doppelte Sammelschiene 	
Meldepflichten	Einmalig	<ul style="list-style-type: none"> • Netzanschluss • Marktstammdatenregister als Mieterstromanlage • Inbetriebnahme u. Zuordnung Veräußerungsform Mieterstrom • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	<ul style="list-style-type: none"> • Eingespeiste Strommenge (Verteilnetzbetreibende (VNB)) • Vor-Ort gelieferter Strom (ÜNB) • Menge Direktstromlieferungen (VNB) für Mieterstromzulage
Weitere Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Mieterstromkund*innen müssen einen Stromliefervertrag erhalten (Vertragspflicht) und es besteht die Pflicht zur Rechnungsstellung. Darüber hinaus besteht Pflicht zur Stromkennzeichnung (→ Energiewirtschaftliche Verpflichtungen). • Im Zuge der Umsetzung des neuen Messkonzepts muss die Demontage/Stilllegung der alten Stromzähler der teilnehmenden Haushalte beim VNB beantragt werden. 	
Contracting	<ul style="list-style-type: none"> • Ja, siehe Tabelle 1: Übersicht zu den Betriebskonzepten für Stromlieferung in die Wohnungen • Die Gebäudeeigentümerin prüft, ob Eintragung der → Dienstbarkeit ins Grundbuch erforderlich ist. 	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen: Welche Arbeiten will und kann ich an ein Contracting-Unternehmen auslagern?
- Verantwortlichkeiten klären: Wer führt die Abrechnung und die Meldungen durch? Kann die Hausverwaltung helfen? Wird die Person dafür entlohnt?
- Das Vorhaben „PV Anlage auf dem Hausdach“ mit den anderen Beteiligten im Haus kommunizieren: Vertrauensbasis schaffen, mögliches Betriebskonzept erläutern und auf alle Fragen eingehen.

2. Beschlussfassung (im Fall von WEG)

- Im Rahmen von WEG-Sitzungen oder Umlaufverfahren müssen Beschlüsse zu „PV: ja oder nein“, „Wer kümmert sich“ und „Welche Art des Mieterstroms?“ gefasst werden (→ [Beschlussvorlagen](#)).
- Bei Voll- und Teil-Service: Eine Person wird ermächtigt, Angebote von Contracting-Unternehmen einzuholen und sich um die Angelegenheit zu kümmern. Diese darf dann auch über ein festgelegtes Budget z. B. Auskünfte (ggf. anfallenden Kosten für Beratung, Statik-Gutachten, Auskünfte vom Netzbetreiber) einholen.
- **Tipp: Ist der Beschluss für ein Contracting-Unternehmen mit Voll-Service gefasst, fallen für Sie keine weiteren Aufgaben dieser Liste an. Als nächstes gilt es, ein passendes Contracting-Unternehmen zu finden.**

3. Durchführung

Bei Teil-Service: I.d.R. erfolgt die Aufteilung/Abgrenzung der Aufgaben in Abstimmung mit dem Contracting-Unternehmen. Der Dienstleister hat dazu wichtige Tipps für Sie. Aufgaben, die zu verteilen sind:

- Wenn die Anlage selbst finanziert und betrieben werden soll, müssen über einen Kümmerer drei Angebote für die Installation der PV-Anlage eingeholt werden.
- Die Angebote werden in einer WEG-Sitzung vorgestellt, besprochen und gemeinsam per Beschluss wird ein Anbieter ausgewählt. (Die Beschlussfassung ist schriftlich festzuhalten.)
- Die ermächtigte Person und der Solar-Installationsbetrieb legen das Messkonzept fest. Dieses muss mit der Messstellenbetreiberin abgestimmt werden.
- Die Mieterstromlieferantin klärt mit den teilnehmenden Wohneinheiten das Vertrags- und Abrechnungswesen.
- Ist alles abgeklärt, kann die PV-Anlage installiert werden.
- Bei eigenständiger Umsetzung: Es fallen alle Aufgaben wie bei Teil-Service an, sowie alle Aufgaben, die in [Tabelle 2: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Mieterstrom mit Förderung“](#) aufgeführt sind. Dies kann ein individueller und aufwendiger Prozess sein, der die Abstimmung mit dem Verteilnetzbetreiber erfordert.

1.2 Kleiner Mieterstrom (ohne Förderung)

Dieses Konzept funktioniert analog zu „Mieterstrom mit Förderung“. Die Anlagenbetreiberin versorgt die Bewohner*innen vor Ort mit dem auf dem Dach produzierten, umweltfreundlichem PV-Strom, ohne den Strom durch das öffentliche Netz durchzuleiten (→ **unmittelbarer räumlicher Zusammenhang**). Durch den Verzicht auf die Mieterstromförderung fallen einige Pflichten weg, worin der Vorteil dieses Modells liegt:

- Es entfällt die Pflicht zur Unterbietung des Grundversorgertarifs um 10 %. Gerade für kleine, selbstorganisierte Mehrfamilienhäuser kann es von Vorteil sein, nicht jährlich den Preis anpassen zu müssen. Ebenso kann es in Gebieten mit sehr günstigen Grundversorgertarifen schwierig sein, diese um 10 % zu unterbieten.
- Bei Verzicht auf die Förderung spielt die Beschränkung auf Gebäude, deren Fläche zu mindestens 40 % dem Wohnen dient, keine Rolle mehr. Ohne Förderung können also auch Gebäude mit einem hohen Anteil an Gewerbe mit lokalem PV-Strom versorgt werden.
- Zudem können auch PV-Anlagen mit einer (unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der einzelnen Anlagenteile) installierten Leistung von über 100 kW_p pro Netzbezugspunkt Mieterstrom liefern.
- Die PV-Anlagenbetreiberin wird nicht mehr zwangsläufig zur Vollstromlieferantin. Im Spezialfall der sogenannten → **Ergänzungsstromlieferung** kann die Anlagenbetreiberin die teilnehmenden Parteien mit PV-Strom versorgen und jeder Haushalt dennoch ein eigenes Energieversorgungsunternehmen wählen (→ **freie Versorgerwahl**). Der Aufwand einer Mischkalkulation entfällt, es wird ausschließlich der PV-Strom vom Dach verkauft. Für die Ergänzungsstromlieferung sind → **intelligente Messsysteme** notwendig, um zwischen verbrauchtem PV-Strom und Netzstrom unterscheiden zu können.

Tabelle 3: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für Mieterstrom ohne Förderung

Betreiberin der Anlage	Je nach Art der Durchführung unterschiedlich; Gebäudeeigentümer*innen oder externes Unternehmen.	
EEG-Umlage	Es ist die volle EEG-Umlage zu zahlen.	
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • → Kleinunternehmerregelung und → Liebhaberei in aller Regel möglich • Gewerbesteuer fällt nicht an • Befreiung von WEGs von der → Körperschaftsteuer bleibt erhalten 	
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • → Summenzählermodell ggf. mit → virtuellen Zählpunkten • Für die → Ergänzungsstromlieferung sind intelligente Messsysteme notwendig 	
Meldepflichten	Einmalig	<ul style="list-style-type: none"> • Netzanschluss • Marktstammdatenregister • Inbetriebnahme • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	<ul style="list-style-type: none"> • Eingespeiste Strommenge (VNB) • Vor-Ort gelieferter Strom (ÜNB)
Weitere Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Mieterstromkund*innen müssen einen Stromliefervertrag erhalten (Vertragspflicht) und es besteht die Pflicht zur Rechnungsstellung. Darüber hinaus besteht Pflicht zur Stromkennzeichnung (→ Energie-wirtschaftliche Verpflichtungen). • Im Zuge der Umsetzung des neuen Messkonzepts muss die Demontage/Stilllegung der alten Stromzähler der teilnehmenden Haushalte beim VNB beantragt werden. • → Ergänzungsstromlieferung benötigt intelligente Messsysteme. 	
Contracting	<ul style="list-style-type: none"> • Ab ca. 15 bis 20 Wohneinheiten kann ein externer Mieterstromversorger beauftragt werden, um das Konzept umzusetzen. • Die Gebäudeeigentümerin prüft, ob Eintragung der → Dienstbarkeit ins Grundbuch erforderlich ist. 	

Schritt für Schritt Anleitung

Analog zu Mieterstrom mit Förderung. Für die → **Ergänzungsstromlieferung** kennen wir bisher kein Praxisbeispiel. Wenn Sie Hinweise dafür haben, melden Sie sich gerne!

1.3 Kollektive Selbstversorgung (PV-Wohnraummiete)

Die „kollektive Selbstversorgung“ ist ein Ansatz, in dem die Hausgemeinschaft gemeinschaftlich die PV-Anlage finanziert und betreibt. Es gibt nur noch einen offiziellen Stromzähler. Die interne Abrechnung des Stroms liegt in den Händen der Hausgemeinschaft. Anders, als von der EU gefordert, ist die „kollektive Selbstversorgung“ in Deutschland noch nicht mit der individuellen Eigenstromversorgung (z.B. im Einfamilienhaus) gleichgestellt. Deshalb fällt auf den genutzten Strom die EEG-Umlage an.

Im Gegensatz zum „Mieterstrom“ kann die PV-Anlage bei diesem Konzept zum Teil über das Hausgeld (bei Selbstnutzung der Wohnung durch Eigentümer*innen) bzw. die Wohnungsmiete (bei Vermietung) und die Nebenkosten abgerechnet werden. Der Preis für die gelieferte kWh PV-Strom wird hierdurch sehr gering, sodass der Anreiz für die Bewohner*innen, sich am Modell zu beteiligen, sehr hoch ist. Wohneinheiten haben dadurch wenig Anreiz, von ihrem → [Recht auf freie Versorgerwahl](#), Gebrauch zu machen. Trotzdem ist der Wechsel eines oder mehrerer Haushalte zu einem anderen Versorgungsunternehmen technisch weiterhin möglich (Umsetzung → [Summenzählermodell mit virtuellen Zählpunkten](#)).

Finanzierung und Investition für die PV-Anlage

- Die Investitionskosten werden von den Gebäudeeigentümer*innen bzw. der Hausgemeinschaft getragen. Entweder wird die PV-Anlage durch eine Kostenumlage an die Wohnungseigentümer*innen finanziert oder über einen Kredit. Dieser kann durch die Einnahmen aus der Einspeisevergütung und durch das Hausgeld bedient werden.
- **Tipp: Grundsätzlich kann eine WEG einen Kredit bekommen. Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass dies nur sehr schwer möglich ist. Eigenkapital und Einzelkredite haben sich als praxistauglicher herausgestellt.**
- Wartung, Versicherung und weitere Betriebskosten können auf die Nebenkosten der Wohneinheiten umgelegt werden.
- Die Stromrechnung an die Wohnungen enthält lediglich die EEG-Umlage des selbstgenutzten PV-Stroms sowie den Reststrombezug.
- Wohnungseigentümer*innen, die ihre Wohnung selbst nutzen, haben hierdurch zwar die Investition mitzutragen, profitieren jedoch von den günstigen Strompreisen. Bei Wohnungsvermietung kann die Investition auf die Miete umgelegt werden, denn auch die Mieter*innen profitieren von den günstigen Stromkosten.

Bei Bestandsmietverträgen kann die Investition in die PV-Anlage auf die Miete aufgeschlagen werden, da „Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird“ (siehe § 555b BGB).

Für die Verrechnung des intern verbrauchten Stroms sind weiterhin Stromzähler an den privaten Wohneinheiten hilfreich. Dazu eignen sich nicht geeichte Fremd-Zähler, die im Vergleich zum offiziellen Netzanschlusspunkt kostengünstiger sind.

Da die Kosten für die PV-Anlage auf verschiedenen Schultern verteilt werden, sind die Stromkosten pro kWh PV-Strom in diesem Konzept sehr niedrig. Der Anreiz für die Bewohner*innen, am Modell teilzunehmen und sich nicht einen alternativen Stromanbieter zu suchen, ist somit sehr hoch.

Tabelle 4: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „kollektive Selbstversorgung“

Betreiberin der Anlage	Hausgemeinschaft bzw. Gebäudeeigentümer*innen	
EEG-Umlage	Es ist die volle EEG-Umlage zu zahlen.	
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • → Kleinunternehmerregelung und → Liebhaberei in aller Regel möglich • Gewerbesteuer fällt nicht an • Befreiung von WEG von der → Körperschaftsteuer bleibt erhalten 	
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • → Summenzählermodell ggf. mit → virtuellen Zählpunkten • Bei → Wärmepumpen können ggf. „Sonnenstrom“- und Wärmepumpen-tarife zusammen genutzt werden. Das vorgeschlagene Messkonzept ist mit dem VNB abzustimmen. 	
Meldepflichten	Einmalig	<ul style="list-style-type: none"> • Netzanschluss • Marktstammdatenregister • Inbetriebnahme • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	<ul style="list-style-type: none"> • Eingespeiste Strommenge (VNB) • Vor-Ort gelieferter Strom (ÜNB)
Weitere Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Falls Umbau der Zählerstruktur nötig: Demontage der Stromzähler bei den teilnehmenden Haushalten; muss beim Verteilnetzbetreibenden beantragt werden, ggf. ist auch eine Stilllegung ohne Demontage möglich. • Interne Abrechnung der Strom-Bezugskosten 	
Contracting	-	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts schaffen, Verantwortlichkeiten klären: Wer führt die Abrechnung und die Meldungen durch? Wer ist Ansprechpartner*in für Solar-Installationsbetrieb und VNB? Wird die Person dafür entlohnt?
- Finanzierung klären, folgende Möglichkeiten bestehen:
 1. Rücklagen der WEG
 2. Direktkredite/Nachrangdarlehen von einzelnen Wohnungseigentümer*innen oder Unterstützer*innen. Beachten Sie dabei die Prospektpflicht⁵.
 3. Siehe auch *Tipp zu Finanzierung und Investition auf Seite 12*
- Das Vorhaben, eine PV Anlage zu installieren, mit der Hausgemeinschaft kommunizieren:
 1. Vertrauensbasis schaffen
 2. mögliches Betriebskonzept erläutern
 3. auf alle Fragen eingehen
- Neubau: In der Teilungserklärung festschreiben, dass die für die PV-Anlage vorgesehenen Flächen Teil des Gemeinschaftseigentums sind. Hier kann auch das Betriebskonzept und die Art der Abrechnung fixiert werden (siehe *DGS Mustervertrag 2d*⁶).
- Bestand: Wenn Flächen umgewidmet werden müssen, müssen alle zustimmen, um die Teilungserklärung zu ändern.
- Sind Mietparteien im Haus, gibt es den *DGS Mustervertrag 2c*: Darin sind Mustermietverträge enthalten.

⁵ Erklärung zur Prospektpflicht auf S.11 folgender Link: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Energie/Buerger_machen_Energie.pdf

⁶ Siehe <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/>

2. Beschlussfassung

- In einer Sitzung wird abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen eine PV-Anlage betrieben werden soll (→ *Beschlussvorlage „Kollektive Selbstversorgung“*). Eine Person wird ermächtigt, Angebote einzuholen und sich um die Angelegenheit zu kümmern. Diese darf dann auch über ein festgelegtes Budget z.B. Auskünfte einholen.
- Die ermächtigte Person holt drei Angebote für die PV Anlage ein, bewertet diese und macht sie der Hausgemeinschaft zugänglich.
- Die ermächtigte Person bereitet eine individuelle Beschlussvorlage vor (z.B.: für einen Umlaufbeschluss). Hierbei ist es empfehlenswert, das Betriebskonzept genau auszugestalten.

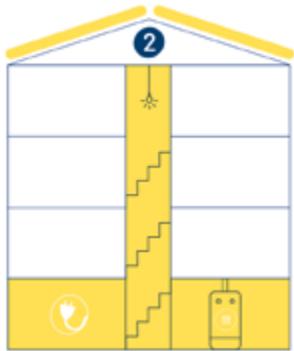
3. Durchführung

- Die ermächtigte Person und der Solar-Installationsbetrieb legen ein Messkonzept fest. Dieses muss mit dem VNB abgeklärt werden.
- Wenn im Bestand bisher jede Wohneinheit einen eigenen offiziellen Zähler hatte: Alle Parteien kündigen auf dasselbe Datum ihre Stromlieferverträge. Es wird Kontakt mit dem VNB aufgenommen und auf den Stichtag der Inbetriebnahme der PV-Anlage der Umbau des Messkonzepts terminiert. Ab dann bezieht die Hausgemeinschaft einen Stromtarif eines vorher ausgewählten Energieversorgungsunternehmens.
- Meldepflicht für EEG-Umlage beachten (→ *Meldepflichten*)

4. Betrieb

- Hausinterne Abrechnung durchführen

2. Allgemeinstromversorgung



Anstatt den PV-Strom an die Wohnparteien zu liefern, kann die Gebäudeeigentümer*innen die PV-Anlage selbst errichten und betreiben und für den eigenen Stromverbrauch verwenden. Wenn sie auch Betreiberin der Verbrauchsgeräte (z.B. Aufzug, Treppenhausbeleuchtung) ist, wird von einer → **Personenidentität** ausgegangen. Dies gilt auch für eine juristische Person (z.B. WEG). Sie kann den im Gebäude verbrauchten Allgemeinstrom als privilegierten Eigenstrom nutzen, ohne die EEG-Umlage abführen zu müssen.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick, für wen welches Konzept in diesem Kapitel geeignet ist:

Allgemeinstromversorgung ohne Wärme

Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen

Wirtschaftlichkeit: gering

EEG-Umlage: entfällt, ab 30 kW_p fallen 40 % an

Aufwand: gering

Dieses Konzept empfiehlt sich, wenn die PV-Anlage zu klein für eine nennenswerte Mieterversorgung oder der Allgemeinstrombedarf des Gebäudes sehr hoch ist. Der Aufwand hinsichtlich Abrechnung ist als gering einzuschätzen.

PV-Wärme

Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen

Wirtschaftlichkeit: mittel bis hoch

EEG-Umlage: entfällt, ab 30 kW_p fallen 40 % an

Aufwand: mittel bis hoch

Mehrfamilienhäuser mit Wärmepumpe oder anderen großen Stromverbrauchern. Vor allem bei Neubauten mit angedachter gemeinschaftlicher Wärmepumpenheizung ist dieses Konzept sehr interessant und einfacher als eine Belieferung der Wohnungen mit Strom.

Tabelle 5: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Allgemeinstromversorgung ohne Wärme“

Betreiberin der Anlage	Gebäudeeigentümer*innen	
EEG-Umlage	Entfällt bzw. in reduzierter Form	
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • → Kleinunternehmerregelung und → Liebhaberei in aller Regel möglich • Befreiung von der → Körperschaftsteuer bleibt erhalten 	
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Variante a: → Summenzählermodell. Hierdurch kann der im Gebäude verbrauchte PV-Strom zu 100% dem Allgemeinstrom zugerechnet werden, es fällt jedoch die volle EEG-Umlage an. • Variante b: Zweirichtungszähler für den Allgemeinstrom. Hierdurch wird lediglich der im Tagesverlauf tatsächlich im Allgemeinstrom genutzte PV-Strom gewertet – in der Regel können so etwa 30% des Allgemeinstroms durch die PV-Anlage gedeckt werden. Der Strombezug ist dafür EEG-umlagebefreit bzw. -reduziert. 	
Meldepflichten	Einmalig	<ul style="list-style-type: none"> • Netzanschluss • Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	<ul style="list-style-type: none"> • eingespeiste und selbstverbrauchte Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Es muss eine Einigung stattfinden, zu welchen Kosten und Verteilschlüsseln die Wärme weitergegeben wird.	
Contracting	Das Dach kann an ein Contracting-Unternehmen vermietet werden, welches die PV-Anlage errichtet und zum Zweck der Allgemeinstromerzeugung an die*den Gebäudeeigentümer*in zurückvermietet. Im Einfamilienhausbereich gibt es zahlreiche Dienstleistungsunternehmen für dieses Konzept. Sollte man sich für Contracting entscheiden, ist jedoch im Mehrfamilienhausbereich das Mieterstrommodell üblicher.	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen, Verantwortlichkeiten klären: Wer hat Zeit und Lust sich zu informieren? Wer übernimmt die Abrechnung? Was kann die Hausverwaltung übernehmen? **Tipp: Zusammen kommt man weiter: Ein PV-Team im Haus bilden.**
- Das Vorhaben „PV Anlage auf dem Hausdach“ mit der Hausgemeinschaft kommunizieren: Vertrauensbasis schaffen, Informationen zu möglicher Ausführung geben, Betriebskonzept erläutern, auf alle Fragen eingehen.
- Prüfen, ob das Dach in der Teilungserklärung der Hausgemeinschaft als Gemeinschaftsfläche deklariert ist. Das ist die Voraussetzung, damit die Gemeinschaft dort PV errichten kann. Falls nicht, muss die Teilungserklärung notariell geändert werden. Dafür braucht es einen einstimmigen Beschluss der Hausgemeinschaft.

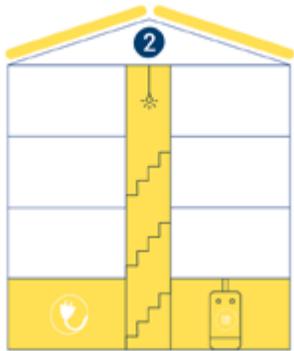
2. Beschlussfassung

- In einer Sitzung der Hausgemeinschaft wird abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen eine PV-Anlage betrieben werden soll. Eine Person wird ermächtigt, Angebote einzuholen und sich um die Angelegenheit zu kümmern. Diese darf dann auch über ein festgelegtes Budget z.B. Auskünfte einholen.
- Die ermächtigte Person holt drei Angebote für die PV Anlage ein, bewerte diese und macht sie der Hausgemeinschaft zugänglich.
- Angebote in der Hausgemeinschaft vorstellen und für eines entscheiden.
- Festlegen des Betriebskonzeptes (in Teilungserklärung ergänzen)

3. Durchführung

- Installation der PV-Anlage durch den Solar-Installationsbetrieb

2.2 PV-Wärme



Zusätzlich zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs kann der Strom aus der PV-Anlage für den Betrieb weiterer stromverbrauchender Geräte genutzt werden, sofern diese von der Hausgemeinschaft selbst betrieben werden. Im Rahmen dieses sog. Gemeinschaftsstrombedarfs ist in erster Linie der Betrieb einer Wärmepumpenheizung zu nennen. Hierbei besteht → **Personenidentität** zwischen Erzeugerin und Verbraucherin, auch wenn die erzeugte Wärmemenge an Drittparteien (Wohneinheiten) geliefert wird. Weitere große Allgemeinstromverbraucher sind Raumlufttechnik sowie Kälte und Klima.

Ein hoher Stromverbrauch dieser Geräte erhöht die Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage. Für die Umlage der Investitionskosten gelten die gleichen Bedingungen wie für den Allgemeinstrom. Es bestehen die zwei Möglichkeiten Mitvermietung bzw. anteilige Nutzung und Umlage auf die Nebenkosten mittels fiktiven Strompreises, welcher den alternativen Bezugskosten entsprechen darf.

Tabelle 6: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für Nutzung der „PV-Wärme“

Betreiberin der Anlage	Gebäudeeigentümer*innen
EEG-Umlage	Entfällt bzw. in reduzierter Form
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> → Kleinunternehmerregelung und → Liebhaberei in aller Regel möglich Befreiung von WEG von der → Körperschaftsteuer bleibt erhalten
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Wie bei „Allgemeinstromversorgung ohne Wärme“; bei → Wärmepumpen können ggf. „Sonnenstrom“- und Wärmepumpentarife zusammen genutzt werden. Das vorgeschlagene Messkonzepte ist mit dem VNB abzustimmen.
Meldepflichten	Einmalig <ul style="list-style-type: none"> Netzanschluss Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet Marktstammdatenregister Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich <ul style="list-style-type: none"> Eingespeiste und selbstverbrauchte Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Wie bei „Allgemeinstromversorgung ohne Wärme“ muss eine Einigung stattfinden, zu welchen Kosten und Verteilschlüsseln die Wärme weitergegeben wird.
Contracting	Siehe „Allgemeinstromversorgung ohne Wärme“. Alternativ kann das Dach zusammen mit der Wärmeerzeugung an ein Contracting-Unternehmen übergeben werden. Das Unternehmen betreibt dann sowohl die PV-Anlage als auch die Wärmepumpe, um die erzeugte Wärme ins Gebäude zu verkaufen.

Schritt für Schritt Anleitung

Analog zu „Allgemeinstrom ohne Wärme“. Es muss vorab überlegt und definiert werden, wie der PV-Strom für die Wärme abgerechnet wird.

3. Eigenstromverbrauch durch Einzelanlagen

Unter → **Eigenstromverbrauch** wird juristisch der Strom verstanden, den eine Person mit einer Anlage erzeugt und mit ihren eigenen Geräten im → **unmittelbaren räumlichen Zusammenhang** verbraucht. Ein Beispiel: Der Strom, den Familie Weber auf dem Dach ihres Einfamilienhauses mit einer eigenen PV-Anlage erzeugt und in ihren eigenen vier Wänden verbraucht, nennt man Eigenstromverbrauch. Eigenstromverbrauch ist im EEG „privilegiert“, d.h. für den selbst erzeugten und verbrauchten Strom muss nur eine verringerte (Anlagen > 30 kW_p) oder gar keine EEG-Umlage abgeführt werden.

Vorsicht: Aus Sicht des EEG werden mehrere PV-Anlagen, die an einem Netzanschlusspunkt angeschlossen werden, zusammengefasst, sofern diese innerhalb von 12 Monaten in Betrieb genommen werden. Anlagen-zusammenfassungen führen zu geringeren Einspeisevergütung und sofern die 30 kW_p Grenze überschritten wird, muss 40 % der EEG-Umlage abgeführt werden.

Tabelle 7: Übersicht Eigenstromverbrauch durch „Einzelanlagen“

<p>Einzelanlagen Betreiberin: jeweilige Wohneinheit Wirtschaftlichkeit: mittel EEG-Umlage: entfällt, außer bei Anlagenzusammenfassung > 30 kW_p Aufwand: mittel</p>	<p>In Mehrfamilienhäusern mit nur wenigen Parteien, bei Interesse einzelner Parteien an einer PV-Anlage sowie bei exklusivem Dachnutzungsrecht einzelner Parteien (bspw. Dachgeschosswohnung), ist dieses Konzept gut geeignet. Auch, wenn im Gebäude eine Partei einen überdurchschnittlich hohen Stromverbrauch hat (z.B. Gewerbe), kann dieses Konzept sinnvoll sein. Der Betrieb der PV-Anlage ist aus Sicht des EEG mit dem Betrieb auf einem Einfamilienhaus vergleichbar und privilegierter → Eigenverbrauch möglich.</p>
<p>PV-Anlagenmiete Betreiberin: jeweilige Wohneinheit Wirtschaftlichkeit: mittel EEG-Umlage: entfällt, außer bei Anlagenzusammenfassung > 30 kW_p Aufwand: mittel</p>	<p>Wie das Konzept „Einzelanlagen“, mit einer Besonderheit: Wenn die Wohnungen nicht überwiegend von den Eigentümer*innen selbst genutzt werden, wird eine Einzelanlage an die Mietpartei vermietet, sodass Betreiberin und Verbraucherin identisch sind.</p>

Balkon-Solaranlagen

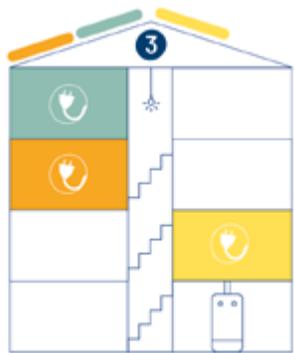
Betreiberin: jeweilige Wohneinheit

Wirtschaftlichkeit: gering

EEG-Umlage: entfällt

Aufwand: gering bis mittel

Ein Mietshaus kann standardisiert mit ein bis zwei Modulen pro Wohneinheit ausgestattet werden, die mit der Wohnung vermietet werden (siehe auch 3.2). Alternativ können die Mieter*innen selbst ihre Balkonanlagen installieren, wobei die Abstimmung mit den Gebäudeeigentümer*innen Voraussetzung ist. Insgesamt tragen Balkon-Anlagen weniger zum Klimaschutz bei als Dachanlagen, da sie in der Regel deutlich kleiner sind. Eine Kombination mit Dachanlagen ist möglich, es bedarf jedoch der Abstimmung mit dem Netzbetreibenden. Nutzen Sie für aktuelle Informationen die Portale balkon.solar, freiburg.de/pv und pvplug.de.



3.1 Einzelanlagen

Das Dach kann in Teilstücken an die einzelnen Wohnparteien vermietet werden. Diese errichten eine PV-Anlage und verbrauchen den Strom in ihren Wohnungen. Die Überschüsse werden in das öffentliche Netz eingespeist. Ein entsprechender Pachtvertrag (→ [Musterverträge](#)) zwischen Gebäudeeigentümer*innen und Wohnungsnutzer*in regelt die Haftung und ggf. die Vergütung für die Flächennutzung.

Tabelle 8: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Einzelanlagen“

Betreiberin der Anlage	Jeweils die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt	
EEG-Umlage	Entfällt in der Regel	
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> → Kleinunternehmerregelung und → Liebhaberei in aller Regel möglich 	
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Zweirichtungszähler je Anlagenbetreiberin (ersetzt den bisherigen Verbrauchszähler) 	
Meldepflichten	Einmalig	<ul style="list-style-type: none"> Netzanschluss Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet Marktstammdatenregister Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	<ul style="list-style-type: none"> Eingespeiste und selbstverbrauchte Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Die Gebäudeeigentümerin schließt Pachtverträge mit den PV-Anlagenbetreiber*innen ab.	
Contracting	Siehe „PV-Anlagenmiete“ (Kapitel 3.2)	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen.
- Den Plan eine PV-Anlage auf dem Dach zu betreiben mit dem Haus kommunizieren.
- Informationen zu möglicher Ausführung geben:
 1. Auslegung der PV-Anlage anhand von Plänen
 2. ggf. Platzbedarf an Gemeinschaftsfläche
 3. Umbaumaßnahmen für Wechselrichter und an Zählerschränken
- Das Betriebskonzept erläutern.
- Bei „Einzelanlagen“ sollte möglichst offen über die Wirtschaftlichkeit einer Anlage gesprochen werden.
- Eruiieren, wie viele Parteien Interesse an einer PV-Anlage haben, damit die Dachflächen gerecht aufgeteilt werden können.
- Auf alle Fragen eingehen und eine Vertrauensbasis schaffen.
- Bei WEG: Prüfen, ob das Dach in der Teilungserklärung der WEG als Gemeinschaftsfläche deklariert ist. Das ist die Voraussetzung, damit die Gemeinschaft die Errichtung einer PV-Anlage beschließen kann. Falls nicht, muss die Teilungserklärung notariell geändert werden. Dafür braucht es einen einstimmigen WEG-Beschluss.
- Vorbereitung der Verträge zur Dachnutzung (Siehe [DGS Mustervertrag 3a](#)).
- Die Betreiberin der PV-Anlage haftet für eventuell durch die PV-Anlage entstehende Schäden am Gebäude oder bei Dritten. Ein entsprechender Dachpachtvertrag und die Verpflichtung zum Abschluss einer Photovoltaik-Haftpflichtversicherung ist die Grundlage für eine Nutzung der Dachfläche.

2. Beschlussfassung

- In einer WEG-Sitzung wird abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen Photovoltaik auf das Dach kommen darf (→ [Beschlussvorlagen](#)). Dabei wird ebenfalls festgehalten, wer mitmachen will und wie die Flächen verteilt werden.
- Diejenigen Parteien, die eine Anlage errichten wollen, holen Angebote für die PV-Anlagen ein. Es ist sinnvoll, wenn alle Anlagen von einem Solarteuer zu einem Zeitpunkt errichtet werden, da so Kosten gespart werden können.

3. Durchführung

- Solar-Installationsbetrieb installiert die PV-Anlage.

3.2 PV-Anlagenmiete

Das Konzept „PV-Anlagenmiete“ ist im Grundsatz identisch mit dem Konzept „Einzelanlagen“. Der Unterschied ist jedoch, dass die Eigentümer*innen der PV-Anlagen nicht die Betreiberinnen der Anlagen sind (→ **Betrieb und Besitz**). Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben:

- Die Gebäudeeigentümerin errichtet mehrere kleine PV-Anlagen auf dem Dach und vermietet diese an die Wohnparteien.
- Eine Wohnungseigentümerin vermietet die Wohnung zusammen mit der PV-Anlage.
- Die Gebäudeeigentümerin vermietet das Dach an ein Contracting-Unternehmen, das die Anlagen errichtet und an die Parteien weitervermietet.

Die Vermietung der Anlagen muss zu einem festgesetzten Mietpreis (erzeugungsunabhängig monatlich oder jährlich) geschehen – nur so zählt die Mieterin als Betreiberin und kann das Eigenstromprivileg nutzen (→ **Personenidentität**). Mustermietvertrag siehe *DGS Franken 2a*. Mit einem zusätzlichen Servicevertrag (Muster siehe *DGS Franken 3b*) kann die technische Betriebsführung an die Anlageneigentümerin zurückgegeben werden.

Tabelle 9: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „PV-Anlagenmiete“

Betreiberin der Anlage	Jeweils die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt	
EEG-Umlage	Entfällt in der Regel	
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • → Kleinunternehmerregelung und → Liebhaberei in aller Regel möglich • Die Einnahmen aus der Verpachtung können wie Mieteinnahmen behandelt werden. 	
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Zweirichtungszähler je Anlagenbetreiberin 	
Meldepflichten	Einmalig	<ul style="list-style-type: none"> • Netzanschluss • Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	<ul style="list-style-type: none"> • Eingespeiste und selbstverbrauchte Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Wie beim Konzept „Einzelanlagen“, mit einem zusätzlichen Mietvertrag für die PV-Anlage und ggf. einem Servicevertrag für die technische Betriebsführung.	
Contracting	Das Dach kann an ein Contracting-Unternehmen vermietet werden, das die PV-Anlagen errichtet und an die Mieter*innen weitervermietet.	

Schritt für Schritt Anleitung

Analog zu „Einzelanlagen“, nur dass die Anlage an den*die jeweiligen Mieter*in vermietet wird.

3.3 Balkon-Solaranlagen

Balkon-PV-Anlagen sind seit einigen Jahren auch in Deutschland verbreitet. Sie funktionieren wie „Einzelanlagen“, die vom Haushalt selbst betrieben werden. Der große Unterschied ist, dass der Strom nicht über einen separaten Zähler an den Stromkreis angeschlossen ist, sondern dass die Balkon-PV-Anlage über einen (Spezial-)Stecker direkt in den Stromkreis des Haushalts einspeist. Dort wird der Strom direkt von Haushaltsgeräten verbraucht. Überflüssiger Strom fließt in den allgemeinen Stromkreis, ohne dass die Betreiberin dafür eine Einspeisevergütung einfordert. In der Größe sind Balkon-Anlagen stark limitiert (meist ein bis zwei Module).

Tabelle 10: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Balkon-Solaranlagen“

Betreiberin der Anlage	Jeweils die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt
EEG-Umlage	Entfällt, da Personenidentität zwischen Betreiberin und Verbraucher*in
Steuern	In der Regel keine Besteuerung
Messkonzept	Je nach Netzbetreiberin unterschiedlich: Einige fordern einen Zweirichtungszähler je Anlagenbetreiberin (ersetzt den bisherigen Verbrauchszähler). Dieser wird in der Regel durch die Netzbetreiberin bezahlt.
Meldepflichten	<ul style="list-style-type: none"> • Inbetriebnahme bei der Netzbetreiberin • Marktstammdatenregister
Weitere Aufgaben	Siehe 3.1 bzw. 3.2
Contracting	Nicht bekannt

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die Funktionsweise und die geltenden Regeln für Balkon-PV schaffen.
- Prüfen, ob die Hauselektrik und der Zählerkasten geeignet sind. Hierfür am besten mit einem Elektrobetrieb in Kontakt treten.
- Den Plan, Balkon-PV außen am Balkon zu betreiben, mit der Gebäudeeigentümerin kommunizieren.
- Bei WEG: Da dies das Erscheinungsbild des Hauses verändert, muss die WEG zustimmen.
- Informationen zu möglicher Ausführung geben.
- Auf alle Fragen eingehen.
- Vertrauensbasis schaffen.

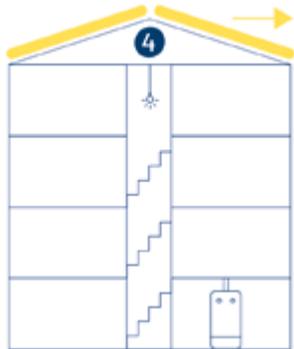
2. Beschlussfassung

- In einer Sitzung wird abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen PV-Balkonmodule angebracht werden dürfen.

3. Durchführung

- Die jeweiligen Parteien kümmern sich, am besten gemeinsam, um die Beschaffung der Module und beauftragen für die elektrische Installation einen Elektrofachbetrieb.
- Die jeweiligen Betreiberinnen kümmern sich mit Hilfe des Elektrofachbetriebs um die Meldepflichten.

4. Volleinspeisung



Bei der „Volleinspeisung“ wird der gesamte, von der PV-Anlage erzeugte Strom, ins öffentliche Netz eingespeist, ein → **Eigenverbrauch** findet nicht statt. Die Vergütungshöhe für den eingespeisten Strom wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Anlage einmalig festgelegt (→ **Einspeisevergütung**). Sie gilt zusätzlich zum Inbetriebnahmejahr für weitere 20 Jahre und wird vom VNB ausgezahlt.

Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen oder externe Unternehmen

Wirtschaftlichkeit: sehr gering

EEG-Umlage: entfällt

Aufwand: sehr gering

Die „Volleinspeisung“ ist das einfachste Konzept zum Betrieb einer PV-Anlage. Allerdings fällt der lukrative PV-Stromverbrauch im Gebäude weg. Sinnvoll ist die „Volleinspeisung“ nur, wenn die Ausgaben für die Anlage durch die Einspeisevergütung gedeckt werden können.

Geeignet für

Geeignet ist die „Volleinspeisung“, wenn die Anlagenbetreiberin möglichst wenig Aufwand haben möchte. Eine reine „Volleinspeisung“ ist wirtschaftlich, wenn:

- die Investitionskosten der Anlage gering sind, z.B. wenn kein Gerüst notwendig ist, der Zählerschrank nicht umgebaut werden muss und der Dachaufbau günstige Befestigungen ermöglicht.

- die Stromerzeugung groß ist. Für die „Volleinspeisung“ ist es unerheblich, ob der Strom morgens oder abends erzeugt wird. Wenn das Dach nach Süden ausgerichtet ist und im Idealfall einen Neigungswinkel zwischen 15° und 50° hat, erzeugt die Solaranlage am meisten Strom im Verhältnis zur installierten Leistung.

Je größer die erzeugte Strommenge und je geringer die Investitionskosten, desto wirtschaftlicher ist eine reine „Volleinspeisung“. Das solare Potential des Dachs sollte möglichst ausgeschöpft werden. Ab einer Anlagengröße von 100 kW_p zahlt die Netzbetreiberin keine Einspeisevergütung mehr. Der Strom muss von einem → **Direktvermarkter**, der den Strom an der Strombörse verkauft, vermarktet werden. Die Anlagenbetreiberin erhält, zusätzlich zu den Verkaufserlösen, weiterhin eine Förderung.

Tipp: Ist die „Volleinspeisung“ wirtschaftlich und die Rendite ausreichend, stellt die „Volleinspeisung“ das einfachste Konzept zur Realisierung einer PV-Anlage dar.

Tabelle 11: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Volleinspeisung“

Betreiberin der Anlage	Gebäudeeigentümer*innen oder externe Unternehmen
EEG-Umlage	Da kein PV-Strom im Gebäude verbraucht wird, muss keine EEG-Umlage abführt werden.
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • Die Betreiberin wird durch die PV-Einspeisung steuerlich zur Unternehmerin und muss → Einkommenssteuer abführen. • Die PV-Anlage kann → umsatzsteuerlich geltend gemacht werden.
Messkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Einspeisezähler reicht aus.
Meldepflichten	Einmalig <ul style="list-style-type: none"> • Netzanschluss • Inbetriebnahme • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Vierteljährlich <ul style="list-style-type: none"> • ggf. Umsatzsteuervoranmeldung
	Jährlich <ul style="list-style-type: none"> • eingespeiste Strommenge
Weitere Aufgaben	Der Betrieb der Anlage muss in der jährlichen Steuererklärung berücksichtigt werden.
Contracting	Als die Einspeisevergütung noch höher war, wurden Dächer häufig von externen Betreiberinnen angemietet, um volleinspeisende Anlagen zu betreiben. Heute wählen nur noch wenige externe Betreiberinnen die „Volleinspeisung“, sondern vermarkten den Strom anderweitig.

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen.
- Das Vorhaben „PV Anlage auf dem Hausdach“ mit der Hausgemeinschaft kommunizieren. Informationen zu möglicher Ausführung geben. Auf alle Fragen eingehen und eine Vertrauensbasis schaffen. Das Betriebskonzept erläutern.
- Bei WEG: Prüfen, ob das Dach in der Teilungserklärung der Hausgemeinschaft als Gemeinschaftsfläche deklariert ist. Das ist die Voraussetzung, damit die Gemeinschaft beschließen kann, dort eine PV-Anlage zu errichten. Falls nicht, muss die Teilungserklärung notariell geändert werden, dafür braucht es einen einstimmigen WEG-Beschluss.

2. Beschlussfassung

- In einer Sitzung wird abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen eine PV-Anlage installiert werden kann (→ [Beschlussvorlage](#)). Dabei wird ebenfalls festgehalten, wer investieren möchte.
- Die ermächtigte Person holt drei Angebote für die PV-Anlage ein, bewerte diese und macht sie der Hausgemeinschaft zugänglich.
- Die Angebote werden der WEG vorgestellt und die WEG entscheidet sich für eines. Hierbei wird auch das Betriebskonzept festgelegt.

3. Durchführung

- Der Solar-Installationsbetrieb installiert die PV-Anlage.

Abkürzungsverzeichnis

EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
kWh	Kilowattstunde
kW _p	Kilowatt peak
PV	Photovoltaik
ÜNB	Übertragungsnetzbetreibende
VNB	Verteilnetzbetreibende
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

Finanzierung des Leitfadens

Dieser Leitfaden wurde regelmäßig an Gesetzesnovellen angepasst und inhaltlich weiterentwickelt. Die Erstellung der unterschiedlichen Versionen wurde durch mehrere Projekte finanziert. Diese Übersicht zeigt die Unter-

stützer*innen, mit deren Hilfe Wissen und Erfahrungen für den Leitfaden gebündelt werden konnten. Der Leitfaden wird bei neuen Erkenntnissen aktualisiert.

Titel	Version	Änderungen	Projekt	Gefördert durch
Leitfaden	2, Stand: Juli 2021	Grundlegende Überarbeitungen u. Neustrukturierung der Betriebskonzepte 1.3 PV-Wohnraummiete, 2. Allgmeinstromversorgung und 3.1 Einzelanlagen sowie Erprobung anhand vier Pilot-Begleitungen, Ergänzung praxisrelevanter Informationen	Schritt für Schritt zum Sonnenstrom: Ein praktischer Leitfaden für Mehrfamilienhäuser	das Förderprogramm „Sonnencent“ der EWS Schönau 
Leitfaden	1, Stand: April 2021	Grundlegende Überarbeitungen u. Neustrukturierung der Betriebskonzepte 1.1 Mieterstrom mit Förderung, 1.2 kleiner Mieterstrom und 3.2 PV-Anlagenmiete		Gefördert durch:  aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages 
Entscheidungsbaum Solar-WEG	1, Stand: Sept. 2020	Erstversion		
Glossar	1, Stand: Sept. 2020	Erstversion		
Fachliche Kooperation mit				

Impressum

Herausgegeben: 07/2021

Herausgeberin

Energieagentur Regio Freiburg GmbH
Wilhelmstraße 20 a
79098 Freiburg im Breisgau
0761 79177-0
info@earf.de
www.earf.de

Redaktion

Christoph Schmidt
Jan Schmid
Nicolai Prinz
Laura Meiser
Nico Storz

Layout

Viktoria Maly