PVfix24

FÜR VERWALTUNGEN, BEIRÄTE UND EIGENTÜMER

# Photovoltaik in der Eigentümergemeinschaft

Ablauf, Beschluss und Unterlagen für die Eigentümerversammlung

Stand: 23. Oktober 2026

Eine PV-Anlage auf dem Gemeinschaftsdach ist eine bauliche Veränderung, die die Eigentümer mit einfacher Mehrheit beschließen können. Diese Unterlage zeigt den Weg vom ersten Gespräch bis zur laufenden Anlage, die möglichen Varianten, die Regeln zur Kostenverteilung und was Sie für die Eigentümerversammlung vorbereiten sollten.

## Der Weg zur Anlage

1. **Objekt prüfen lassen**
   Wir prüfen Dach und Zählerplatz und rechnen die Varianten für Ihr Haus durch.
2. **Planung und Angebot**
   Sie erhalten Planung, Varianten und Angebot als Grundlage für die Versammlung.
3. **Einladung**
   Die Einberufung erfolgt in Textform mit mindestens drei Wochen Frist (§ 24 Abs. 4 WEG). Der Beschlussgegenstand muss in der Einladung bezeichnet sein (§ 23 Abs. 2 WEG).
4. **Beschluss**
   Eine PV-Anlage ist eine bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG). Es entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG). Auch Umlaufbeschlüsse sind möglich (§ 23 Abs. 3 WEG).
5. **Beauftragung**
   Nach dem Beschluss vertritt die Verwaltung die Gemeinschaft und erteilt den Auftrag (§ 9b WEG).
6. **Umsetzung**
   Anmeldung beim Netzbetreiber, Montage, Messkonzept, Zählerumbau und Inbetriebnahme. Danach muss die Anlage innerhalb eines Monats ins Marktstammdatenregister (§ 5 MaStRV).

## Welche Variante passt?

| Variante | Wer betreibt | Kosten und Nutzen | Hinweis |
|---|---|---|---|
| Anlage der Gemeinschaft | Gemeinschaft (§ 9a WEG) | nach § 21 WEG verteilt | Allgemeinstrom des Hauses, Überschuss gegen Einspeisevergütung ins Netz |
| Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung | Gemeinschaft | nach § 21 WEG verteilt; Bewohner zahlen ggf. ein Entgelt je kWh | Ein Beschluss kann den Nutzungsvertrag ersetzen (§ 42b Abs. 6 EnWG); Messung viertelstündlich; Reststrom vom eigenen Anbieter; kein Mieterstromzuschlag |
| Gestattung für einzelne Eigentümer | einzelne Eigentümer | tragen die Kosten, erhalten die Nutzungen (§ 21 Abs. 1 WEG) | Gestattung per Mehrheitsbeschluss (§ 20 Abs. 1 WEG) |
| Contracting | ein Dritter | nach Vertrag mit dem Contractor | Anlagenbetreiber ist, wer die Anlage unabhängig vom Eigentum nutzt (§ 3 Nr. 2 EEG) |

## Wer trägt die Kosten?

- Wird mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen, tragen alle Eigentümer die Kosten nach Miteigentumsanteilen – außer die Kosten sind unverhältnismäßig (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG).
- Dasselbe gilt, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG).
- Sonst tragen nur die Eigentümer, die zugestimmt haben, die Kosten; ihnen stehen dann auch die Nutzungen zu (§ 21 Abs. 3 WEG).
- Wer später teilhaben will, kann das gegen angemessenen Ausgleich verlangen (§ 21 Abs. 4 WEG). Eine abweichende Verteilung kann beschlossen werden, ohne Nichtzahlern Kosten aufzuerlegen (§ 21 Abs. 5 WEG).

Grenze: Nicht beschlossen werden dürfen Maßnahmen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Eigentümer ohne sein Einverständnis unbillig benachteiligen (§ 20 Abs. 4 WEG).

## Checkliste für die Eigentümerversammlung

Unsere Empfehlung, was Sie mit der Einladung bereitstellen sollten:

- ☐ Planung mit Belegung der Dachflächen und Größe der Anlage
- ☐ Angebot, bei mehreren Varianten je Variante
- ☐ Wirtschaftlichkeitsrechnung mit den getroffenen Annahmen
- ☐ Angaben zum Zählerplatz und zu einem nötigen Umbau
- ☐ Vorschlag, welche Variante und welcher Betreiber gewählt werden soll
- ☐ Vorschlag zur Kostenverteilung nach § 21 WEG
- ☐ Bei Gebäudeversorgung: Aufteilungsschlüssel und ob und welches Entgelt je kWh die Bewohner zahlen (§ 42b Abs. 2 EnWG)
- ☐ Vollmacht für die Verwaltung, den Auftrag zu erteilen
- ☐ Falls eine Dachsanierung ansteht: Hinweis auf die PV-Pflicht in Baden-Württemberg

**BESCHLUSSTEXT**

Den genauen Beschlusstext formuliert die Verwaltung. Lassen Sie ihn im Zweifel rechtlich prüfen – insbesondere zur Kostenverteilung und zur Wahl des Betreibers.

## Das können einzelne Eigentümer verlangen

- Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke): Jeder Eigentümer kann angemessene Maßnahmen verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen (§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG, seit Oktober 2024). Die Kosten trägt, wer die Maßnahme verlangt (§ 21 Abs. 1 WEG).
- Laden von Elektrofahrzeugen: Auch dafür kann jeder Eigentümer angemessene Maßnahmen verlangen (§ 20 Abs. 2 WEG). Für Gemeinschaften gibt es einen Bundeszuschuss für Stellplätze mit Ladevorbereitung oder Ladepunkt – Anträge bis 10.11.2026, solange Mittel reichen.

**IHR ANSPRECHPARTNER**

PVfix24 – eine Marke der EM Energiemanagement · Firmensitz Mercedesstraße 18, 71384 Weinstadt · Lager in Welzheim
Telefon 0711 252 556 01 · info@pvfix24.de · www.pvfix24.de/photovoltaik-weg

## Quellen

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) §§ 9a, 9b, 20, 21, 23, 24, 25 – gesetze-im-internet.de/woeigg
Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) § 42b – gesetze-im-internet.de/enwg_2005/__42b.html
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) § 3 Nr. 2 – gesetze-im-internet.de/eeg_2014/__3.html
Marktstammdatenregisterverordnung (MaStRV) § 5 – gesetze-im-internet.de/mastrv/__5.html
Förderrichtlinie Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern, Aufruf WEG – foerderdatenbank.de

Diese Unterlage gibt einen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Maßgeblich sind die Gesetze in ihrer jeweils geltenden Fassung.