

PV-Anlage auf dem Mehrfamilienhaus (Wohnungseigentümergeinschaft)

Checkliste zur Vorbereitung von Beschlussfassungen

- Beschluss über die bauliche Veränderung ([§ 20 WEG](#)): Dieser regelt die Installation der Anlage, ggfs. des Batteriespeichers, die Nutzung des Gemeinschaftseigentums (Dachfläche)
- Beschluss zur Kostentragung je nach Mehrheit.
- Beschluss über das Betriebsmodell und weitere Einzelheiten:
 - Festlegung, wer Betreiber der Anlage ist, etwa die WEG selbst oder ein externer Betreiber
 - Festlegung des Betriebs- und Messkonzepts
 - Mit wem wird das Betriebs- und Messkonzept umgesetzt? (grundzuständiger Netzbetreiber, [wettbewerblichen Messstellenbetreiber](#) oder [anderer Dienstleister](#))?
 - Festlegung, dass der erzeugte Strom allen Bewohnern zur Nutzung angeboten werden soll, die Teilnahme ist allerdings freiwillig. Es muss Haushalten möglich sein, erst später “einzusteigen” oder auch wieder “auszusteigen”.
 - Die Höhe des Stromverkaufspreises (Festpreis, meist um 25 ct/kWh, oder variabler Preis); Vorteil: bei Stromlieferung hinter dem Hausanschluss fallen bei Anlagen bis 15 kWp/Wohneinheit keine Steuern, Umlagen und Netzentgelte an.
 - Regelungen für Leerstand, Nichtteilnahme, Teilnehmerwechsel usw.
- Welche Versicherungen sollten abgeschlossen werden?
 - Elementarschadenversicherung (empfohlen)
 - Hausratversicherung (PV-Anlage mit einbeziehen)
 - Betreiberhaftpflichtversicherung. Dies ist sinnvoll, wenn nicht die ganze WEG Betreiberin ist
 - Ertragsausfallversicherung (optional)
- Wer übernimmt die Verwaltung bzw. das Projektmanagement der Photovoltaikanlage?

- Soll es einen Wartungsvertrag geben, etwa mit der Installationsfirma?
(Wartungsempfehlung: alle 2-3 Jahre)
- Wer führt die Abrechnungen durch?
- Wie erfolgt die Finanzierung? (Rücklagen oder Sonderumlage)
- Beschluss über die Angebotseinholung und Auftragsabwicklung: Zum Beschluss über die Auftragsvergabe müssen mindestens drei aktuelle Vergleichsangebote vorliegen. Dazu muss ein Pflichtenheft beschlossen werden:
 - Wie groß sind die Anlage und der Speicher? Oder soll der Speicher nachrüstbar sein?
 - Sollen Wallboxen installiert werden?
 - Wo sollen die Kabel vom Dach zu Wechselrichter und Batterie verlegt werden?
 - Abhängig vom Betriebsmodell: Welche Änderungen bei der Elektrik, etwa bei den Zählerkästen, oder Zusammenschaltungen von Unterverteilungen sollen beauftragt werden?
 - Soll es ein Home-Energy-Management-System geben (HEMS; ggfs auch als Ausbaustufe nach einem Jahr realer Erfahrung))
 - Soll die Installationsfirma die Anlage beim Netzbetreiber anmelden (empfohlen), und beim Marktstammdatenregister (optional, andernfalls kann man das einfach selbst machen.)
 - Welche Arbeitsschritte werden dokumentiert und in Rechnung gestellt?
 - In welchem Zeitraum erfolgt die Installation, wann die Zahlung von Teilrechnungen?
 - Welche Dokumentation soll erstellt werden?
- Wer (etwa die Hausverwaltung oder das Projektteam) holt darauf basierend drei Angebote ein, vergleicht sie und gibt eine Empfehlung ab? Dieser Schritt kann 2 Monate dauern. Beziehen Sie die Beantwortungszeiten bei Rückfragen, Qualität der Antworten, Zahlungsbedingungen und Garantieangaben mit ein. Auch eine gute Marke der Module, des Wechselrichters und der Batterie und ggfs. Online-Bewertungen sollten eine Rolle spielen. Glas-Glas-PV-Module sind oft haltbarer als solche mit Folie, und europäische Anbieter haben oft besser erreichbaren Kundenservice. Wechselrichter und Batterie müssen miteinander kompatibel sein.

●

- Soll das beste Angebot in einer informellen Versammlung besprochen und dann per Umlaufverfahren abgestimmt werden, oder wird der Hausverwaltung oder einem Vertreter der WEG die Vollmacht zur Beauftragung erteilt, damit Angebotsfristen bzgl. des Preises eingehalten werden?
- Wer überwacht die ordnungsgemäße Auftragsausführung und die Endabnahme (etwa die HV oder ein:e Beauftragte:r der WEG)?
- Welche Fördermittel werden beantragt? **Wichtig:** Fördermittel ändern sich von Bundesland zu Bundesland sowie auch mit der Zeit. Oft sind sie VOR Auftragserteilung zu beantragen. Lassen Sie sich auch hierzu beraten, recherchieren Sie auf der Webseite Ihrer Landes- und/oder Kreisverwaltung und lesen Sie die Förderrichtlinien sorgfältig durch.