Energieagentur
Regio Freiburg

Mit Anleitungen

Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern

Stand: Mai 2026



Inhaltsverzeichnis

Übersicht **3**

Einleitung und Hintergrundinformationen **4**

Unser Beratungsangebot zu Ihrem Objekt **5**

Welches Betriebskonzept ist für Sie geeignet? **6**

Betriebskonzepte **7**

1. Stromlieferung innerhalb des Hauses **7**

1.1 Vollstromlieferung 9

1.2 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung 13

1.3 Einzählermodell 16

2. Allgemeinstromversorgung **19**

2.1 Allgemeinstrom ohne Wärme 20

2.2 Allgemeinstrom plus Wärme 23

3. Einzelanlagen **25**

3.1 Einzelanlagen 26

3.2 Anlagenmiete 28

3.3 Balkon-Solar 29

4. Volleinspeisung **31**

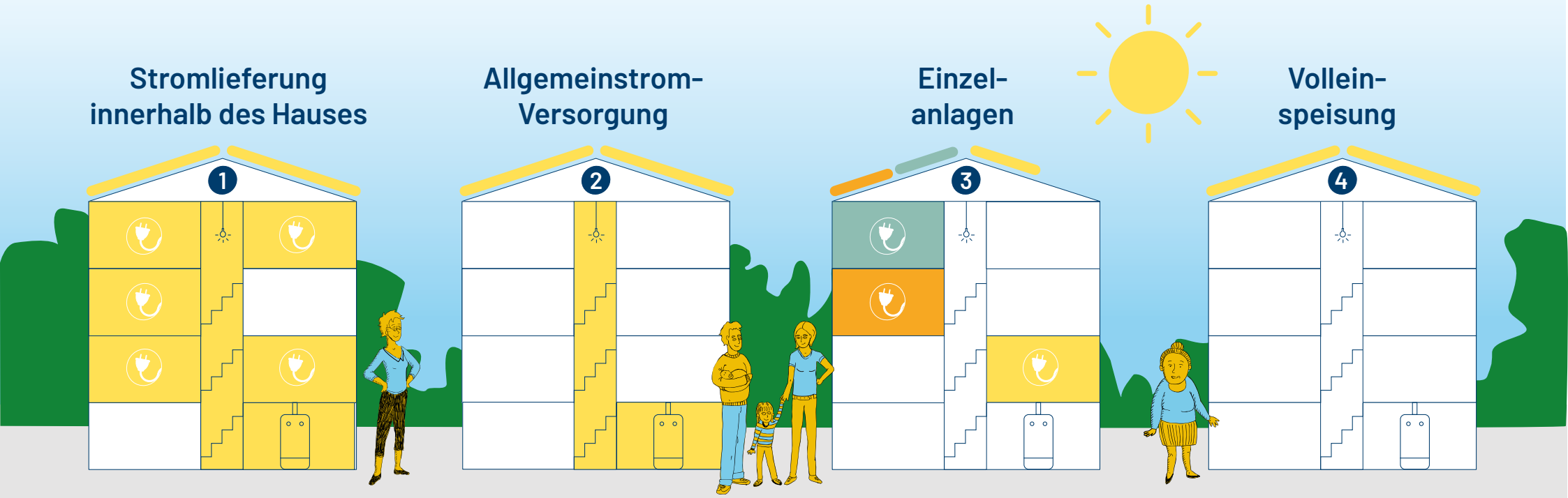
Ladeinfrastruktur & Speicher **33**

Abkürzungsverzeichnis **34**

Finanzierung des Leitfadens **35**

Impressum **36**

Glossar **37**



1.1 Vollstromlieferung
1.2 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
1.3 Einzählermodell

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

2.1 Allgemeinstrom ohne Wärme
2.2 Allgemeinstrom plus Wärme

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

3.1 Einzelanlagen
3.2 Anlagenmiete
3.3 Balkon-Solar

Einzelne Wohneinheiten betreiben jeweils eigene PV-Anlagen.

4. Volleinspeisung

Der PV-Strom wird vollständig ins öffentliche Netz eingespeist.

+ Lade-infrastruktur & Speicher



Einleitung und Hintergrundinformationen

So funktioniert der Leitfaden

Das Ziel des Leitfadens ist es, eine Entscheidungshilfe für Photovoltaik (PV) auf Mehrparteienhäusern zu liefern. Er dient als Hilfestellung für die Wahl eines geeigneten Betriebskonzeptes für die PV-Anlage.

Die Übersicht ist sowohl für Gebäudeeigentümer*innen (schließt Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG), Einzeleigentümer*innen und Baugesellschaften ein) und Genossenschaften relevant. Das Dokument gibt zunächst einen Überblick über die gängigsten Betriebskonzepte. 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.

Rechtliche und steuerliche Beratung

In den Bereichen Recht und Steuern finden Sie in diesem Dokument Hinweise, die zur Sensibilisierung der Themen dienen sollen. Dieser Leitfaden ist rechtlich geprüft zum Stand März 2026. 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. In diesem Leitfaden werden keine abschließenden Beurteilungen zu steuerlicher und rechtlicher Behandlung von PV-Anlagen getroffen. Die Rechts- und/oder Steuerberatung kann nur durch Anwält*innen und/oder Steuerberater*innen erfolgen.

Gerne vermitteln wir Ihnen einen entsprechenden Kontakt.

Wirtschaftlichkeit und Aufwand

Für jedes dargestellte Betriebskonzept geben wir eine Einteilung, wie hoch die relativ zu den anderen Betriebskonzepten erwartbare Wirtschaftlichkeit und der Aufwand einzuschätzen sind. Die Wirtschaftlichkeit ist geprägt durch Investitionskosten, Höhe des eigenverbrauchten Stroms und resultierender wirtschaftlicher Amortisationszeit in Jahren. Der Aufwand hängt von Abstimmungsprozessen innerhalb des Gebäudes, Verwaltungsaufwand und anfallenden Aufgaben wie zu erstellende Abrechnungen und Meldepflichten ab.

Unser Beratungsangebot zu Ihrem Objekt

Ihre PV-Kurzberatung

Sie brauchen schnelles Solar-Fachwissen oder eine fachkundige Einschätzung zu Ihrem Vorhaben? Dann empfehlen wir eine **Kurzberatung via Telefon oder Videotelefonie** bei unseren Solar-Fachleuten.

15 oder 30 Minuten
40 € oder 80 € (inkl. MwSt.)

Sie bestimmen, wie Sie Ihre Beratungszeit nutzen wollen – wir richten uns ganz nach Ihren Anliegen. Mit unserem Fachwissen stehen wir Ihnen für all Ihre Fragen rund um die technische und finanzielle Machbarkeit sowie die steuerliche und gesetzliche Dimension Ihres Solar-Vorhabens zur Verfügung.

Ihr Express-Check

Ihnen reicht eine Einschätzung auf einer dicht gefüllten PDF-Seite ohne weitere Beratung? Dies bekommen Sie auf einen Blick in unserem unabhängigen Schnell-Gutachten

Express-Check
420 € (inkl. MwSt.)

Mit Ihren Infos zu Objekt, Dach und Stromverbräuchen des Hauses visualisieren wir eine PV-Anlage auf Ihrem Dach. Hierzu geben wir Ihnen alle wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen und Technik-Fakten („Mit was Sie rechnen können"). Überdies empfehlen wir Ihnen das für Ihr Mehrparteienhaus passendste und lukrativste Betriebsmodell.

Ihr PV-Konzept

Wünschen Sie eine unabhängige, auf Ihr Mehrparteienhaus zugeschnittene umfassende Beratung, die alle Aspekte Ihres Vorhabens aufgreift? Dann empfehlen wir Ihnen das **individuelle PV-Konzept**.

PV-Konzept
Ab 1.666 € (inkl. MwSt.)

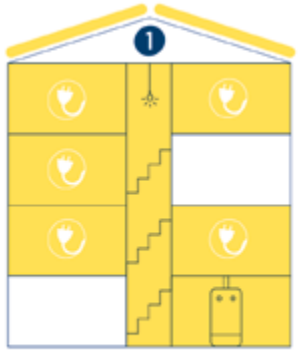
Wir simulieren eine PV-Anlage auf Ihrem Dach und erklären Ihnen, was dies für Sie finanziell, technisch und ökologisch bedeutet. Je nach Situation gehört auch ein passendes Betriebskonzept. All dies stellen wir Ihnen in einem etwa 20-seitigen Bericht vor, auf Wunsch auch in einem Online-Abschlussgespräch.

Anmeldungen zu den individuellen Beratungen unter *www.earf.de/pv*

Welches Betriebskonzept ist für Sie geeignet?

	Wirtschaftlichkeit	Startaufwand	Laufender Aufwand	Umsetzung möglich mit: Mieter*innen im Haus	Speicher	Wärmepumpe	E-Mobilität
Stromlieferung innerhalb des Hauses							
Vollstromlieferung				👍	👍	👍	👍
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung				👍	👍	👍	👍
Einzählermodell				👍	👍	👍	👍
Allgemeinstrom-versorgung							
Allgemeinstrom ohne Wärme				👍	👍	👍	👍
Allgemeinstrom plus Wärme				👍	👍	👍	👍
Einzelanlagen							
Einzelanlagen				👍	👍	👍	👍
Anlagenmiete				👍	👍	-	👍
Balkon-Solar				👍	👍	-	👍
Volleinspeisung				👍	👍	-	-

Betriebskonzepte



1. Stromlieferung innerhalb des Hauses

Die Stromerzeugung vom Dach kann am umfangreichsten im Gebäude verwendet werden, wenn die Wohnungen 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 die „Vollstromlieferung" (Mieterstrom), die „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung" und das „Einzählermodell" (Kollektive Selbstversorgung) erklärt.

Der Unterschied:

Vollstromlieferung ist eine Form von Stromverkauf in die Wohn- oder Gewerbeeinheiten und ggf. an weitere Verbraucher wie Allgemeinstrom, Wallboxen und Wärmepumpen.

Bei der **gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung** wird nur der erzeugte Solarstrom vom Dach vom Anlagenbetreiber geliefert und abgerechnet. Die zusätzlich benötigten Strommengen aus dem Netz kauft sich jede Wohn- oder Gewerbeeinheit über einen frei wählbaren Stromversorger ein.

Beim **Einzählermodell** wird der erzeugte Strom über einen gemeinsamen Stromzähler hausintern verteilt. Dies sorgt zusätzlich für viel Ersparnisse durch wegfallende Grundgebühren.

Die folgende Tabelle auf der nächsten Seite gibt einen Überblick, für wen welches Konzept geeignet ist.

Tabelle 1: Übersicht zu den Betriebskonzepten für „Stromlieferung innerhalb des Hauses"

Vollstromlieferung

Betreiberin: Siehe rechts

Wirtschaftlichkeit: 

Startaufwand: 

Laufender Aufwand: 

Voll-Service

Ein Contractor mietet das Dach, finanziert, errichtet und betreibt die PV-Anlage und übernimmt die Belieferung der Wohnungen.

Teil-Service

Beim Teil-Service werden nur bestimmte Aufgaben (z.B. Messstellenbetrieb und Abrechnung im "Lieferkettenmodell[1]") teilweise an einen Contractor übergeben und beispielsweise die Finanzierung und Errichtung selbst übernommen, damit die Anlage Eigentum der WEG ist.

Eigenständige Umsetzung

Die Gebäudeeigentümer*innen organisieren die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage und dessen Abrechnung komplett selbst.

*Aus der Sicht der Gebäudeeigentümer*innen steigt der Aufwand, aber auch die Wirtschaftlichkeit*

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Betreiberin: Hausgemeinschaft bzw. Gebäudeeigentümer*innen

Wirtschaftlichkeit: 

Startaufwand: 

Laufender Aufwand: 

Nur der erzeugte Solarstrom wird innerhalb des Gebäudes geliefert und verkauft. Zusätzlich benötigte Strommengen kauft jede Einheit getrennt aus dem Netz ein. Abrechnung findet über intelligente Messsysteme (Smart Meter) statt.

Einzählermodell

Betreiberin: Hausgemeinschaft bzw. Gebäudeeigentümer*innen

Wirtschaftlichkeit: 

Startaufwand: 

Laufender Aufwand: 

Kleinere Mehrparteienhäuser mit starkem Zusammenhalt der Bewohner*innen und kurzen Entscheidungswegen (z.B. kleine Wohnungseigentümergemeinschaft, kleine Genossenschaft, Mietshäuser-Syndikat).

Sonderformen wie z.B. möblierte Zimmer, Einliegerwohnungen, Wohnheime.

1 Das Lieferkettenmodell beschreibt die Möglichkeit, dass der Betreiber der Anlage den Strom an einen Dritten weitergibt, der mit den Letztverbraucher*innen 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/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/Solaranlagen/Solar_Mehrparteien/start.html

1.1 Vollstromlieferung

Wird der Strom der PV-Anlage von der Anlagenbetreiberin dafür verwendet, im angeschlossenen Gebäude Personen mit Strom aus der PV-Anlage zu beliefern, dann wird das Konzept vom Gesetzgeber in der Regel „Mieterstrom" genannt. Dies gilt auch, wenn es sich nicht um Mietende, sondern um Wohnungseigentümer*innen handelt.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- Es muss die Vollversorgung der teilnehmenden Parteien sichergestellt sein – es muss also auch Netzstrom eingekauft und weitergeliefert werden, wenn die Sonne nicht scheint oder die Anlage aus anderen Gründen keinen Strom erzeugt. Die Wohneinheiten erhalten jeweils eine Rechnung. Diese enthält einen Mischpreis, der die Kosten des PV-Stroms und des Netzstroms berücksichtigt. Die Rechnung muss den rechtlichen Anforderungen an Stromverbrauchende entsprechen.
- Jede Partei hat die freie Wahl des Stromversorgerunternehmens – darf also nicht zur Teilnahme an der „Vollstromlieferung" gezwungen werden.
- Der Strom muss auf einem Gebäude erzeugt werden und kann innerhalb eines Quartiers[2] verbraucht werden, allerdings darf er nicht durch das öffentliche Stromnetz geleitet werden.
- Sofern kein Energiedienstleister für diese Aufgabe beauftragt wurde, wird die Anlagenbetreiberin durch die Lieferung von Strom zum Elektrizitäts- und Energieversorgungsunternehmen. Hierdurch entstehen einige → energiewirtschaftliche Pflichten[3]

Energiewirtschaftliche Pflichten

a) 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.
b) Die Anlagenbetreiberin muss einen Stromliefervertrag mit den Haushalten abschließen sowie jährlich eine inhaltlich vollständige Stromrechnung erstellen.
c) Die Stromrechnung muss u.a. eine Aufschlüsselung des gelieferten Strommix und des CO_2-Emissionskennwerts enthalten.

2 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/Vportal/Energie/Vertragsarten/Mieterstrom/start.html*
3 Ausführlich unter EnWG § 40 bis § 42a unter: *http://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/__40.html*

Mieterstromförderung

Für die Vollstromlieferung von „Mieterstrom" bei Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben kann derzeit eine staatliche Förderung (→ Mieterstromzuschlag) in Anspruch genommen werden. Die Mieterstromförderung kompensiert die zusätzlichen Kosten zum Teil und wird ebenso wie die Einspeisevergütung für einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres garantiert. Die Förderung wird pro kWh geliefertem Solarstrom vom Verteilnetzbetreiber ausgezahlt. Dabei
gelten aktuell folgende Grundvoraussetzungen:

- Der Strompreis darf maximal 90 % des örtlichen Grundversorgertarifs entsprechen.
- Die freie Stromversorgerwahl muss in der Regel bestehen bleiben.
- Die maximale Vertragslaufzeit beträgt bei Abschluss 2 Jahre. Nach dieser Vertragslaufzeit ist eine stillschweigende Verlängerung möglich. Die maximale Kündigungsfrist ist stets auf 3 Monate beschränkt.

Weitere Informationen zur Mieterstromförderung sind auf der Homepage der Bundesnetzagentur zu finden[4].

4 https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/Energie/Vertragsarten/Mieterstrom/start.html

Tabelle 2: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Vollstromlieferung (Mieterstrom)"

Betreiberin der Anlage	Je nach Art der Durchführung unterschiedlich, Gebäudeeigentümer*innen oder externes Unternehmen	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0% für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	• → Summenzählermodell ggf. mit → virtuellen Zählpunkten • Alternativ: → Doppelte Sammelschiene	
Melde-pflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Marktstammdatenregister als Mieterstromanlage • Inbetriebnahme und Zuordnung Veräußerungsform Mieterstrom • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• Eingespeiste Strommenge (Verteilnetzbetreibende (VNB)) • Menge Stromlieferungen für Zuschlag bei gefördertem Mieterstrom (VNB)
Weitere Aufgaben	• Mieterstromkund*innen müssen einen Stromliefervertrag erhalten (Vertragspflicht) und es besteht die Pflicht zur Rechnungsstellung. Darüber hinaus besteht die Pflicht zur Stromkennzeichnung (→ Energie-wirtschaftliche Verpflichtungen). • Die Umstellung des Messkonzepts muss mit dem zuständigen VNB abgestimmt werden.	
Contracting	Aufgrund der hohen gesetzlichen Anforderungen wird in der Regel mit einem externen Mieterstrom-Unternehmen kooperiert.	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen: Welche Arbeiten will und kann ich an einen Contractor 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 Fragen eingehen bzw. klären lassen.

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 mit dem VNB) einholen.
- **Tipp: Ist der Beschluss gefasst, einen Contractor mit Voll-Service zu beauftragen, fallen für Sie keine weiteren Aufgaben dieser Liste an. Als nächstes gilt es ein passendes Contracting-Unternehmen zu finden.**

3. Umsetzung

Bei Teil-Service: I.d.R. erfolgt die Aufteilung/Abgrenzung der Aufgaben in Abstimmung mit dem Contractor. Dieser 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 mehrere Angebote für die Installation der PV-Anlage eingeholt werden.
- Die Angebote werden in einer WEG-Sitzung vorgestellt, besprochen und gemeinsam per Beschluss wird ein Angebot ausgewählt. (Die Beschlussfassung ist schriftlich festzuhalten.)
- Die ermächtigte Person und der Solar-Installationsbetrieb legen das Messkonzept fest. Dieses muss mit dem Messstellenbetreiber abgestimmt werden.
- Die Vollstromlieferantin klärt mit den teilnehmenden Wohn- und Gewerbeeinheiten das Vertrags- und Abrechnungswesen.
- Ist alles abgeklärt, kann die PV-Anlage installiert installiert und in Betrieb genommen werden.
- Bei eigenständiger Umsetzung: Es fallen alle Aufgaben wie bei Teil-Service an, sowie alle Aufgaben, die in *Tabelle 2* aufgeführt sind. Dies kann ein individueller und aufwendiger Prozess sein, der die Abstimmung mit dem VNB erfordert.

1.2 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Größter Unterschied zu den anderen in diesem Leitfaden beschriebenen Betriebsmodellen ist, dass die Bewohnenden zwei Stromlieferungsverträge anstelle von nur einem haben. Dies heißt konkret, dass der erzeugte Strom getrennt verkauft werden kann und jede interessierte Person im Gebäude den Reststrom aus dem öffentlichen Netz frei bei einem Stromlieferanten seiner/ihrer Wahl einkaufen kann. Das ist auch für den Allgemeinstrom möglich. Eine Wahl eines gemeinsamen Stromversorgers für das gesamte Haus ist nicht notwendig. Hiermit fällt auch diese Verpflichtung für den Anlagenbetreiber der entsprechenden energiewirtschaftlichen Pflichten (siehe 1.1) in diesem Betriebskonzept weg. Möglich wird dies über intelligente Messsysteme (Smart Meter) oder technische Hardwarelösungen neben den weiter betriebenen Bestandszählern. Diese messen den erzeugten Strom der PV-Anlage vom Dach und den verbrauchten Strom innerhalb der teilnehmenden Wohn- oder Gewerbeeinheit in einem Viertelstunden-Intervall. Über die Gleichzeitigkeit dieser beiden Werte wird die Zuteilung des eigenverbrauchten Stroms vorgenommen.

1.2.1 Gebäudestromnutzungsvertrag

Der gesetzlich vorgeschriebene Gebäudestromnutzungsvertrag wird zwischen dem Anlagenbetreiber und der jeweiligen teilnehmenden Wohn- bzw. Gewerbeeinheit im Gebäude geschlossen. Darin wird geregelt,

- dass es ein Recht zur (anteiligen) Nutzung des Stroms gibt,
- wie der erzeugte Strom aufgeteilt wird (dynamischer oder statischer Abrechnungsschlüssel), siehe *Kapitel 1.2.2.*
- wie Kosten durch Betrieb, Erhaltung und Wartung umgelegt werden,
- zu welchem Preis in Cent pro Kilowattstunde der eigenverbrauchte Solarstrom angeboten wird,
- und dass es sich um eine Versorgung durch den Anlagenbetreiber von Letztverbrauchenden ohne Netzdurchleitung handelt.

Die maximale Vertragslaufzeit zu Beginn beträgt auch hier wie beim *Konzept 1.1 Vollstromlieferung* 2 Jahre mit einer maximalen Kündigungsfrist von 3 Monaten.

1.2.2 Abrechnungsschlüssel

Im **statischen Abrechnungsschlüssel** wird analog zu den Einzelanlagen jeder Einheit im Gebäude ein entsprechender fester Anteil am im Viertelstunden-Intervall erzeugten Strom zuteil. Nachteilig ist hier eine mögliche gleichzeitige Einspeisung von Solarstrom und Reststrombezug. (Beispiel: Eine von vier Wohneinheiten im Gebäude ist die momentan einzige Verbraucherin des Solarstroms. Ihr wird aber nur 25 % davon zuteil, weswegen 75 % der erzeugten Strommenge eingespeist wird.)

Im **dynamischen Abrechnungsschlüssel** wird situativ der im Intervall erzeugte Solarstrom anteilig an alle tatsächlich im Gebäude verbrauchenden Einheiten verteilt. (Beispiel: Zwei von vier Wohneinheiten im Gebäude sind die momentanen Verbraucher des Solarstroms. Diese beiden teilen sodann den im Intervall verbrauchten Solarstrom entsprechend ihren Miteigentumsanteilen auf.)

Schon vor der Verabschiedung des Solarpaket 1 im Mai 2024 wurde dieses Modell in Österreich umgesetzt im Rahmen der → Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen.

Tabelle 3: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Betreiberin der Anlage	Hausgemeinschaft bzw. Gebäudeeigentümer*innen	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0 % für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	• → Intelligente Messeinrichtungen (Smart Meter) je Wohn-/Gewerbeeinheit • ggf. zusätzlich Summen- oder Erzeugungszähler für Erfassung überschüssiger Solarstrommenge nötig	
Meldepflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Marktstammdatenregister • Inbetriebnahme • Anmeldung beim Finanzamt • Meldung Gebäudestromnutzungsvertrag an Messstellenbetreiber
	Jährlich	• Eingespeiste Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Abrechnung der gelieferten Solarstrommengen je teilnehmender Wohn- oder Gewerbeeinheit entsprechend der Regelungen des Gebäudestromnutzungsvertrag	
Contracting	Sinnvoll v.a. bei großen Gebäuden	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts schaffen, Ver-antwortlichkeiten klären: Wer führt die Abrechnung und die Meldungen durch? Wer ist Ansprechpartner*in für Installateure und VNB? Wird die Person dafür entlohnt?
- Finanzierung klären, folgende Möglichkeiten bestehen:
  a) Rücklagen
  b) Direktkredite/Nachrangdarlehen von einzelnen Wohnungseigentümerinnen oder Unterstützern. Beachten Sie dabei die Prospektpflicht.
  c) Siehe auch *Kapitel 1.3.1*
- Das Vorhaben, eine PV-Anlage zu installieren, mit der Hausgemeinschaft kommunizieren:
  a) Vertrauensbasis schaffen
  b) Mögliches Betriebskonzept erläutern
  c) Auf Fragen eingehen bzw. klären lassen

2. Beschlussfassung bei gemeinschaftlichen Vorhaben

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

3. Umsetzung

- Die ermächtigte Person und der Solar-Installationsbetrieb legen ein Messkonzept fest. Dieses muss mit dem VNB abgeklärt werden.
- Jede teilnehmende Wohneinheit setzt spätestens jetzt ein intelligentes Messsystem in Absprache mit dem Messstellenbetreiber ein
- Die PV-Anlage(n) erhalten jeweils einen intelligenten Messzähler
- Anlage anmelden
  (Meldepflichten siehe *Tabelle 3*)
- Gebäudestromnutzungsvertrag erstellen und an Messtellenbetreiber melden
- Klärung, wie mit der jährlichen Einspeisevergütung umgegangen wird (Optionen: Ausschüttungen an Eigentümer*innen, Aufstockung Rücklagenkonto, Gegenrechnung mit anderen Kosten etc.)

4. Laufende Abrechnung

- Abrechnung des gelieferten Solarstroms nach dem Gebäudestromnutzungsvertrag zu einem definierten Preis mit allen teilnehmenden Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten
- Hausinterne Abrechnung aller Ein- und Ausgaben

1.3 Einzählermodell

Das Einzählermodell (früher „kollektive Selbstversorgung") ist ein Ansatz, in dem eine Hausgemeinschaft gemeinschaftlich eine PV-Anlage betreibt und den erzeugten Strom im Gebäude und den Wohnungen über einen gemeinsamen Zähler verbraucht.

Es werden in diesem Modell sowohl Anlagenbetreiber (WEG oder Einzelperson) und mitmachende Eigentümer und Mieter finanziell besser gestellt.

Dies kann auch Vermietung möblierter Zimmer, Einliegerwohnungen, warmvermietete Wohnräume (z.B. Wohnheime) und WEG mit nur einer Stromrechnung betreffen.

Zur einfacheren Handhabung tritt die Hausgemeinschaft gegenüber dem Netzbetreibenden und dem Stromanbietenden wie ein*eine einzelne*r Kund*in auf. Die PV-Anlage wird meist bei diesem Konzept gemeinsam finanziert. Die Deckung der laufenden Kosten einschließlich des Stromeinkaufs wird von der Hausgemeinschaft frei gestaltet und kann z.B. über das Hausgeld oder die Erfassung des Stromverbrauchs über Unterzähler geregelt werden.

1.3.1 Finanzierung und Investition für die PV-Anlage

Bei **Neubau** können die Kosten der PV-Anlage in die allgemeinen Baukosten integriert werden. Achtung bei staatlich geförderten Wohnbau-Krediten: Wenn die PV-Anlage über diese Kredite mitfinanziert wird, entfällt der Anspruch auf die EEG-Einspeisevergütung (keine Doppelförderung). Berechnen Sie im Zweifel welche Förderung attraktiver ist.

Bei **Bestandsgebäuden** kann die PV-Anlage z.B. über Direktkredite von Eigentümer*innen, Mietern oder Unterstützerinnen finanziert werden. Gerade bei kleineren Wohnprojekten und diversen Eigentumsstrukturen kann diese Form der Finanzierung leichter sein als die Kreditaufnahme bei einer Bank.

1.3.2 Abrechnung

Es gibt die Möglichkeit, die PV-Anlage sowohl über fixe als auch verbrauchsabhängige Beiträge zu refinanzieren. Die Kosten der PV-Anlage können beim **Neubau** auf Mieten oder Kaufpreis der Wohnungen umgelegt werden. Beim **Bestand** können die Kosten der Modernisierungsmaßnahme (PV-Anlage) auf die Miete umgelegt werden (seit 2019 max. 8 % der Modernisierungskosten pro Jahr). Wartung, Versicherung und weitere Betriebskosten können auf die **Nebenkosten** der Wohneinheiten umgelegt werden.

Für die interne Verrechnung des in den **Haushalten verbrauchten Stroms** sind weiterhin Stromzähler an den privaten Wohneinheiten hilfreich. Dazu eignen sich eigene Unterzähler. Dadurch muss nur noch einmal die Grundgebühr für einen zentralen Hausanschluss gezahlt werden anstatt der ansonsten anfallenden Grundgebühr für jeden einzelnen Haushalt. Zusätzlich erhält die Anlagenbetreiberin noch die **Einspeisevergütung** für überschüssigen, ins Netz eingespeisten Strom.

Die Kombination der einzelnen Abrechnungsarten muss individuell geklärt werden. Nicht alle Formen lassen sich miteinander kombinieren, wird eine PV-Anlage z.B. als Modernisierungs-

maßnahme umgelegt, kann nicht gleichzeitig der PV-Strom als Eigenleistung in der Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden.

Achtung: Vermeiden Sie die Worte "kWh" und "Stromlieferung", da sonst die Auflagen des § 42 EnWG greifen. Fordern Sie stattdessen einen entsprechenden z.B. prozentualen Anteil der gemeinsamen Reststromrechnung ein.

Zur Unterstützung der jährlichen Abrechnung bieten wir auch eine Vielzahl an Vorlagen (→ www.eveeno.com/abrechnungskonzepte_ezm) an. Somit reduziert sich der Aufwand auf das jährliche Ablesen und Abrechnen der privaten Unterzähler. Dies kann von einem "Kümmerer" innerhalb des Hauses übernommen werden.

Tabelle 4: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für Einzählermodell

Betreiberin der Anlage	Hausgemeinschaft bzw. Gebäudeeigentümer*innen	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0% für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem aktuell notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	• → Summenzählermodell ggf. mit → virtuellen Zählpunkten • Bei → Wärmepumpen können ggf. „Sonnenstrom"- und Wärmepumpentarife zusammen genutzt werden. Das vorgeschlagene Messkonzepte ist mit dem VNB abzustimmen.	
Meldepflichten	Meist wird ab einer Wohneinheiten-Anzahl ab vier Wohneinheiten eine sogenannte Wandlermessung verpflichtend.	• Netzanschluss • Marktstammdatenregister • Inbetriebnahme • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• Eingespeiste Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	• 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 Kosten	
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:
  a) Rücklagen
  b) Direktkredite/Nachrangdarlehen von einzelnen Wohnungseigentümerinnen oder Unterstützern. Beachten Sie dabei die Prospektpflicht.
  c) Siehe auch *Kapitel 1.3.1*
- Das Vorhaben, eine PV-Anlage zu installieren, mit der Hausgemeinschaft kommunizieren:
  a) Vertrauensbasis schaffen
  b) Mögliches Betriebskonzept erläutern
  c) Auf Fragen eingehen bzw. klären lassen
- 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.
- Bestand: Wenn Flächen umgewidmet werden müssen, müssen alle zustimmen, um die Teilungserklärung zu ändern.

2. Beschlussfassung bei gemeinschaftlichen Vorhaben

- In einer Sitzung wird abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen eine PV-Anlage betrieben werden soll (→ Beschlussvorlage).
  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 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.

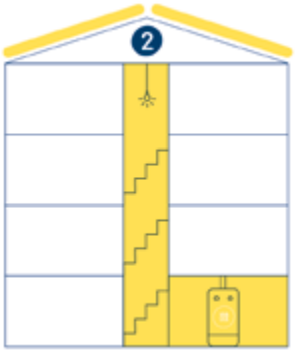
3. Umsetzung

- 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: Die einzelnen Stromlieferverträge müssen nicht gekündigt werden. 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 gemeinsamen Stromtarif eines vorher ausgewählten Energieversorgungsunternehmens.
- Meldepflicht beachten (→ Meldepflichten)
- Klärung, wie mit der jährlichen Einspeisevergütung umgegangen wird (Optionen: Ausschüttungen an Eigentümer*innen, Aufstockung Rücklagenkonto, Gegenrechnung mit anderen Kosten etc.)

4. Laufende Abrechnung

- Hausinterne Abrechnung durchführen. Hilfestellung geben hier unsere Vorlagen (→ *www.eveeno.com/abrechnungskonzepte_ezm*)

2. Allgemeinstromversorgung



Anstatt den PV-Strom an die Wohnparteien zu liefern, kann der*die Gebäudeeigentümer*in die PV-Anlage selbst errichten und betreiben und für den eigenen Stromverbrauch verwenden. Es ist dabei unerheblich, ob es sich um eine natürliche oder juristische Person handelt, solange sie sowohl die PV-Anlage betreibt als auch die Stromverbraucherin ist.

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

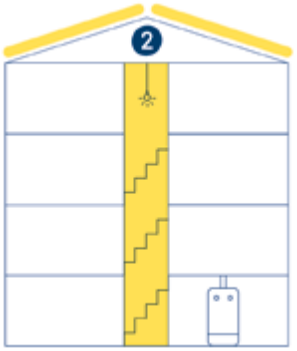
Allgemeinstrom ohne Wärme
Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen
Wirtschaftlichkeit:
Startaufwand:
Laufender Aufwand:

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

Allgemeinstrom plus Wärme
Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen
Wirtschaftlichkeit:
Startaufwand:
Laufender Aufwand:

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

2.1 Allgemeinstrom ohne Wärme



Der*Die Gebäudeeigentümer*in finanziert und betreibt die PV-Anlage. Der Allgemeinstrombedarf (Licht, Aufzug, Garagentor etc.) kann somit teilweise über die PV-Anlage gedeckt werden. Der nicht vor Ort genutzte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vergütet (→ Einspeisevergütung).

2.1.1 Finanzierung und Investition der PV-Anlage

Siehe *Kapitel 1.3.1*

2.1.2 Abrechnung

Die Einspeisevergütung steht der Betreiberin zu. Im Falle einer WEG gibt es zwei Möglichkeiten der Abrechnung.

Kostenfreie Bereitstellung: Der PV-Strom kann kostenfrei für den Allgemeinstrom genutzt werden und die Nebenkostenrechnung reduziert sich entsprechend. So haben alle Bewohner*innen einen Vorteil durch die PV-Anlage.

Kostenpflichtige Bereitstellung: Alternativ wird der PV-Strom häufig zum regulären Netzstrompreis angesetzt. Diese Eigenleistung muss auf der Nebenkostenrechnung ausgewiesen werden (§ 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV). Ob dabei die Mehrwertsteuer angesetzt wird, muss einzelfallabhängig geprüft werden.

Tabelle 5: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Allgemeinstrom ohne Wärme"

Betreiberin der Anlage	Gebäudeeigentümer*innen	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0% für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	Zweirichtungszähler für den Allgemeinstrom. Hierdurch wird lediglich der im Tagesverlauf tatsächlich im Allgemeinstrom genutzte PV-Strom als Eigenverbrauch gezählt.	
Meldepflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• eingespeiste Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Es muss geregelt werden, zu welchen Kosten und Verteilschlüsseln der Strom weitergegeben wird.	
Contracting	Das Dach kann an ein Contracting-Unternehmen vermietet werden, welches die PV-Anlage errichtet und zum Zweck der Allgemeinstromerzeugung den erzeugten Strom an das Haus zurückverkauft.	

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 Fragen eingehen bzw. klären lassen.

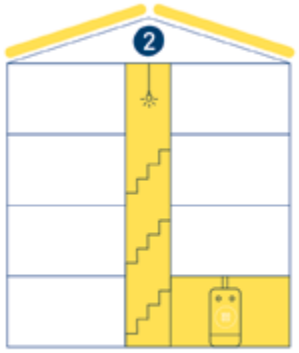
2. Beschlussfassung (bei WEG)

- 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. Hierfür kann unsere → Beschlussvorlage weiterhelfen.
- Die ermächtige Person holt mehrere Angebote für die PV-Anlage ein, bewertet diese und macht sie der Hausgemeinschaft zugänglich.
- Angebote in der Hausgemeinschaft vorstellen und für eines entscheiden.
- Festlegen des Betriebskonzeptes.
- Klärung, wie mit der jährlichen Einspeisevergütung umgegangen wird (Optionen: Ausschüttungen an Eigentümer*innen, Aufstockung Rücklagenkonto, Gegenrechnung mit anderen Kosten etc.)

3. Umsetzung

- Installation und Inbetriebnahme der PV-Anlage durch den Solar-Installationsbetrieb.

2.2 Allgemeinstrom plus Wärme



Eine Möglichkeit, die Energie vom Dach in den Wohnungen „indirekt" nutzbar zu machen, ist die Umwandlung des PV-Stroms in Wärme. Über beispielweise eine Wärmepumpe, Heizstab oder Infrarotheizung kann aus dem Strom vom Dach CO2-neutrale Wärme generiert werden. Dies kann somit zusätzlich zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs (z.B. Aufzug, Treppenlicht etc.) des Mehrparteienhauses verwendet werden.

2.2.1 Finanzierung und Investition der PV-Anlage

Siehe *Kapitel 1.3.1*.

2.2.2 Abrechnung

Die Einspeisevergütung für Überschusseinspeisung steht der Betreiberin zu.

Wie in *Kapitel 2.1.2* erläutert, gibt es im Falle einer WEG einen Entscheidungsspielraum zu entweder einer kostenfreien Weitergabe oder einer kostenpflichtigen Abrechnung beispielsweise zum Netzstrompreis.

Es wurden Unterschiede bei Abrechnungsdienstleistern festgestellt, was die Ermöglichung dieses Modells betrifft. Erkundigen Sie sich bei Ihrem bestehenden Abrechnungsdienstleister über die möglichen Modalitäten.

Nach 2026 geltenden Gesetzen müssen mind. 50 % (höchstens 70 %) des Verbrauches verbrauchsabhängig abgerechnet werden, die verbleibenden mindestens 30 % (höchstens 50 %) müssen dabei nach Fläche, also nach Quadratmetern Wohnfläche abgerechnet werden.
Aus Sicht einer Hausverwaltung funktioniert diese Abrechnung ähnlich wie die bisherige jährliche Nebenkostenabrechnung: der Messbetreiber liest die Zähler bei einer Ablesung ab, übermittelt die Daten an die Hausverwaltung, diese stellt die Verbräuche den einzelnen Parteien anteilig in der Nebenkostenabrechnung in Rechnung.

Tabelle 6: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für Nutzung der „Allgemeinstrom plus Wärme"

Betreiberin der Anlage	Gebäudeeigentümer*innen	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0 % für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MFH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	Wie bei „Allgemeinstrom"; bei → Wärmepumpen können Sonnenstrom und ggf. Wärmepumpentarif über eine sogenannte Kaskadenschaltung zusammen genutzt werden. Das vorgeschlagene Messkonzept ist mit dem VNB abzustimmen.	
Meldepflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• Eingespeiste Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Es muss geregelt werden, zu welchen Kosten und Verteilschlüsseln der Strom weitergegeben wird.	
Messstellenbetrieb	Für dieses Modell ist man auf einen Abrechnungsdienstleister für die Wärmezähler angewiesen, der dieses Modell ermöglicht. Dieser benötigt oft „offizielle" Zahlen im Sinne einer Eingangsrechnung – deswegen wird der Strom oft zum gleichen Preis bepreist wie der kWh-Preis des Reststromlieferanten.	
Contracting	Das Dach kann 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. Einzelanlagen

Wenn alle anderen Konzepte nicht in Frage kommen (z.B. Allgemeinstromverbrauch für einen wirtschaftlichen Betrieb zu gering ist oder nicht genügend Personen beim Mieterstrom mitmachen möchten), aber Einzelne investieren wollen, ist dies eine Möglichkeit, PV auf dem Dach zu installieren.

3.1 Einzelanlagen

Betreiberin: Jeweilige Wohneinheit
Wirtschaftlichkeit:
Startaufwand:
Laufender Aufwand:

In Mehrparteienhäusern mit 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.

3.2 Anlagenmiete

Betreiberin: Jeweilige Wohneinheit
Wirtschaftlichkeit:
Startaufwand:
Laufender Aufwand:

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 Betreiber*in und Verbraucher*in identisch sind.

3.3 Balkon-Solar

Betreiberin: Jeweilige Wohneinheit
Wirtschaftlichkeit:
Startaufwand:
Laufender Aufwand:

Die Wohneinheit könnte standardisiert mit ein bis zwei Modulen ausgestattet werden, die mit der Wohnung vermietet werden (siehe auch 3.2). Alternativ können die Mieter*innen selbst ihre Balkon-Anlagen 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

Die Dachfläche ist laut § 5 Abs. 2 WEG zwingend Gemeinschaftseigentum. Das Nutzungsrecht daran kann allerdings in einem Beschluss individuell auf Eigentümer*innen aufgeteilt werden.

Diese errichten eine PV-Anlage und verbrauchen den Strom in ihren Wohnungen. Die Überschüsse werden in das öffentliche Netz eingespeist. Ein entsprechender Überlassungsvertrag oder Dachmietvertrag zwischen Gebäudeeigentümer*innen und Wohnungsnutzer*in regelt die Haftung und ggf. die Vergütung für die Flächennutzung.

Tabelle 7: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Einzelanlagen"

Betreiberin der Anlage	Jeweils die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt.	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0% für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	Zweirichtungszähler je Anlagenbetreiberin (ersetzt den bisherigen Verbrauchszähler).	
Meldepflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• Eingespeiste Strommenge (VNB)
Weitere Aufgaben	Der*Die Gebäudeeigentümer*in schließt Überlassungsverträge oder Dachmietverträge mit den PV-Anlagenbetreiber*innen ab.	
Contracting	–	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen.
- Den Plan, eine oder mehrere PV-Anlagen auf dem Dach zu betreiben mit dem Haus kommunizieren.
- Informationen zu möglicher Ausführung geben:
  a) Auslegung der PV-Anlage anhand von Plänen
  b) Ggf. Platzbedarf an Gemeinschaftsfläche
  c) Umbaumaßnahmen für Wechselrichter und an Zählerschränken
- Das Betriebskonzept erläutern.
- Bei „Einzelanlagen" sollte möglichst offen über den Umgang mit der Staffelvergütung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlagen gesprochen werden.
- Eruieren, wie viele Parteien Interesse an einer PV-Anlage haben, damit die Dachflächen gerecht aufgeteilt werden können.
- Auf Fragen eingehen bzw. klären lassen und eine Vertrauensbasis schaffen.
- Vorbereitung der Verträge zur Dachnutzung
- Die Betreiberin der PV-Anlage haftet für eventuell durch die PV-Anlage entstehende Schäden am Gebäude oder bei Dritten. Ein entsprechender Überlassungsvertrag oder Dachmietvertrag 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 Solarteur zu einem Zeitpunkt errichtet werden, da so Kosten gespart werden können.

3. Umsetzung

- Solar-Installationsbetrieb installiert die PV-Anlage.

3.2 Anlagenmiete

Das Konzept „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:

- Der*Die Gebäudeeigentümer*in errichtet mehrere kleine PV-Anlagen auf dem Dach und vermietet diese an die Wohnparteien.
- Ein*e Wohnungseigentümer*in vermietet die Wohnung zusammen mit der PV-Anlage.

Es wird empfohlen, die Vermietung der Anlagen zu einem festgesetzten Mietpreis (erzeugungsunabhängig monatlich oder jährlich) zu vermieten. Mit einem zusätzlichen Servicevertrag kann die technische Betriebsführung an den*die Anlageneigentümer*in zurückgegeben werden.

Tabelle 8: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Anlagenmiete"

Betreiberin der Anlage	Jeweils die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0% für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	Zweirichtungszähler je Anlagenbetreiberin	
Meldepflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Inbetriebnahme inkl. Meldung, dass Eigenverbrauch stattfindet • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• 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 jeweilige*n Mieter*in vermietet wird.

3.3 Balkon-Solar

Balkon-Solaranlagen 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-Solaranlage" über einen (Spezial-)Stecker direkt in den Stromkreis des Haushalts einspeist. Dort wird der Strom direkt von Haushaltsgeräten verbraucht – überflüssiger Strom fließt ins öffentliche Netz – und wird von vielen Netzbetreiberinnen vergütet. Die maximale Gesamt-Modulleistung beträgt hierbei 2.000 Wp (das entspricht ca. vier PV-Modulen) bei einer maximalen Wechselrichterleistung von 800 W.

Ein Mietshaus könnte standardisiert mit ein bis vier Modulen pro Wohneinheit ausgestattet werden. Alternativ können die Mieter*innen selbst ihre Balkon-Anlage mit Rücksprache mit der/dem Vermieter*in installieren. Diese*r muss auf einer Eigentümer*innenversammlung abklären, ob es einen Gestaltungsbeschluss mit hausinternen Vorgaben hierzu gibt (z.B. einheitliche Module, Sammelbestellung).

Dadurch, dass Balkon-Solaranlagen jedoch im Katalog der privilegierten baulichen Veränderungen zu finden sind, dürfen diese jedoch nicht mit strengen Vorgaben (bspw. Windlastgutachten, statische Gutachten, Pflicht zur Montage durch Handwerksfachbetrieb) verhindert werden. 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*.

Wichtig ist zudem, dass Balkon-Solar-Anlagen nicht mehr mit anderen Erzeugungsanlagen z.B. auf dem Dach zusammengerechnet werden für die Berechnung der dortigen Einspeisevergütung und technischen weiteren Vorgaben.

Tabelle 9: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Balkon-Solar"

Betreiberin der Anlage	Jeweils die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt
Steuern	In der Regel keine Besteuerung
Messkonzept	Es reicht ein einfacher Einrichtungszähler mit Rücklaufsperre für den Anschluss. Übergangsweise muss vom Netzbetreiber auch ein Zähler ohne Rücklaufsperre geduldet werden bis dieser kostenfrei ausgetauscht werden kann.
Meldepflichten	Marktstammdatenregister
Weitere Aufgaben	Aufnahme in die Haftpflichtversicherung. Weitere Aufgaben siehe *Kapitel 3.1*
Contracting	–

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die Funktionsweise und die geltenden Regeln für Balkon-Solar schaffen.
- Prüfen, ob die Hauselektrik und der Stromzähler geeignet sind. Hierfür am besten mit einem Elektrobetrieb in Kontakt treten.
- Den Gestaltungsbeschluss bei dem*der Gebäudeeigentümer*in oder der WEG erfragen. Es darf grundsätzlich nicht mehr das „ob" sondern nur noch das „wie" (bspw. Aussehen und Typ der Module) bestimmt werden.
- Informationen zu möglicher Ausführung geben.
- Auf Fragen eingehen bzw. klären lassen.
- Vertrauensbasis schaffen.

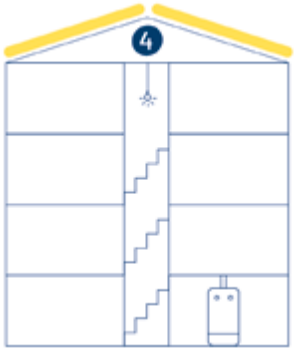
2. Beschlussfassung (bei WEG)

- In einer Sitzung wird abgestimmt, unter welchen Bedingungen eine Balkon-Solaranlage angebracht werden darf. Oft wird hausintern für ein einheitliches Erscheinungsbild z.B. die Farbe und das Aussehen der Module festgelegt.
- Inspirationen für einen Gestaltungsbeschluss finden Sie in unseren → Beschlussvorlagen.

3. Umsetzung

- Die jeweiligen Parteien kümmern sich, am besten gemeinsam, um die Beschaffung der Anlage und beauftragen bei persönlichem Hilfe-Bedarf Fachbetriebe für die Montage oder Installation.
- Die jeweilige Betreiberin kümmert um die Meldepflicht.

4. Volleinspeisung



Betreiberin: Gebäudeeigentümer*innen
Wirtschaftlichkeit:
Startaufwand:
Laufender Aufwand:

Bei der „Volleinspeisung" wird der gesamte von der PV-Anlage erzeugte Strom ins öffentliche Netz eingespeist, ein → Eigenverbrauch oder ein Verbrauch durch Dritte vor Ort findet nicht statt. Die Vergütungshöhe für den eingespeisten Strom ist erhöht, wenn nur eingespeist wird. Für die Anlage gilt der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültige Satz (→ Einspeisevergütung) für mindestens 20 Jahre zzgl. dem Inbetriebnahmejahr und wird vom VNB ausgezahlt.

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 oder wenn die Errichtung einer PV-Anlage vorgeschrieben ist, aber kein Interesse an einem Stromverbrauch vor Ort besteht.

Je größer die erzeugte Strommenge und je geringer die Investitionskosten, desto wirtschaftlicher ist eine reine Volleinspeisung. Das solare Potential des Daches sollte möglichst ausgeschöpft werden.

Ab 100 kW_p muss der eingespeiste Strom direkt vermarktet werden.Hierfür empfiehlt es sich, einen → Direktvermarktenden als Dienstleister*in in Anspruch zu nehmen.

Tipp: Ist die Volleinspeisung wirtschaftlich und die Rendite ausreichend, stellt die „Volleinspeisung" das einfachste Konzept zur Realisierung der PV-Anlage dar. Durch das EEG 2023 ist es zudem möglich zwei voneinander getrennte Anlagen zu errichten, bei der eine Anlage zur Eigenversorgung und die andere zur Volleinspeisung dient.

Tipp: Zudem bietet die Volleinspeisung die Möglichkeit einer temporären Lösung zum Start einer gemeinsamen PV-Anlage. So kann in Zukunft das Betriebskonzept jederzeit geändert werden, wenn das Organisatorische innerhalb des Hauses final geklärt ist bzw. es eine neue gesetzliche Ausgangslage geben sollte.

Tabelle 10: Detailinfos und zu erfüllende Aufgaben für „Volleinspeisung"

Betreiberin der Anlage	Gebäudeeigentümer*innen	
Steuern	→ Umsatzsteuer: Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0% für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher. Beim Finanzamt wird man in der Regel automatisch der → Kleinunternehmerregelung zugeordnet. → Einkommenssteuer: Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kW_p. Obergrenze: 100 kW_p pro Steuerperson.	
Messkonzept	Ein Einspeisezähler reicht aus.	
Meldepflichten	Einmalig	• Netzanschluss • Inbetriebnahme • Marktstammdatenregister • Anmeldung beim Finanzamt
	Jährlich	• Eingespeiste Strommenge
Weitere Aufgaben	–	
Contracting	Als die Einspeisevergütung noch höher war, wurden Dächer häufig von externen Betreiberinnen angemietet, um volleinspeisende Anlagen zu betreiben.	

Schritt für Schritt Anleitung

1. Vorbereitung

- Klarheit über die genaue Durchführung des Konzepts und die Finanzierung schaffen.
- Wirtschaftlichkeit überprüfen.
- Das Vorhaben „PV-Anlage auf dem Hausdach" mit den Eigentümer*innen kommunizieren.
- Informationen zu möglicher Ausführung geben.
- Auf Fragen eingehen bzw. klären lassen. und eine Vertrauensbasis schaffen.
- Das Betriebskonzept erläutern.

2. Umsetzung

- Der Solar-Installationsbetrieb installiert die PV-Anlage.
- Klärung, wie mit der jährlichen Einspeisevergütung umgegangen wird (Optionen: Ausschüttungen an Eigentümer*innen, Aufstockung Rücklagenkonto, Gegenrechnung mit anderen Kosten etc.)

Ladeinfrastruktur & Speicher

	Betriebskonzept	Elektromobilität/LIS	Batteriespeicher
1.1	Vollstromlieferung	Je nach Anbieter kann der Mieterstromtarif für die Ladung von E-Autos genutzt werden. Es können z.T. auch Wallboxen vom Anbieter gemietet werden.	Entscheidung liegt bei Anlagenbetreiber*in bzw. Contractor
1.2	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	Möglich über den Anschluss an die privaten Wohnungszähler	Evtl. sinnvoll und möglich als gemeinschaftlich betriebener Speicher
1.3	Einzählermodell	Bei zugewiesenen Parkplätzen: Abrechnung über einzelne Zähler, grundlegend entweder Schaffung gemeinsamer Ladeschiene oder Sternverkabelung; bei gemeinschaftlicher LIS: getrennte Abrechnung über Ladekarten oder RFID möglich, einzelner Zähler nötig	Evtl. sinnvoll und möglich als gemeinschaftlich betriebener Speicher
2.1	Allgemeinstrom ohne Wärme	Über weiteren Zähler für LIS möglich bzw. abrechnungsrelevanter Zähler für Contractor für E-Ladestationen	Evtl. sinnvoll und möglich als gemeinschaftlich betriebener Speicher
2.2	Allgemeinstrom plus Wärme	Äquivalent zu 2.1	Äquivalent zu 2.1
3.1	Einzelanlagen	Abrechnung über einzelne Wohnungszähler der Eigentümer*in/der Wohnung	Möglich über getrennte Speicher je PV-Einzelanlage
3.2	Anlagenmiete	Abrechnung über einzelne Wohnungszähler der Bewohnenden/der Wohnung	Möglich über getrennte Speicher je PV-Einzelanlage
3.3	Balkon-Solar	Leistung für den Betrieb von Elektromobilität zu gering	Möglich
4	Volleinspeisung	-	-

Weiterführende Links zu Ladeinfrastruktur

https://www.zvei.org/presse-medien/publikationen/leitfaden-ladeinfrastruktur-und-umfeldmassnahmen-fuer-wohnungswirtschaft-und-verwaltung

Abkürzungsverzeichnis

EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
kWh	Kilowattstunde
kW_p	Kilowatt peak
MPH	Mehrparteienhaus (Mehrfamilienhaus evtl. mit Gewerbeeinheit)
PV	Photovoltaik
ÜNB	Übertragungsnetzbetreibende
VNB	Verteilnetzbetreibende
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentümergemeinschaft, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*innen (GdWE)

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 Unterstützer*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	7. Stand: Mai 2026	Grundlegende Überarbeitungen, gesetzliche Neuerungen, Überarbeitung Allgemeinstromversorgung, Abrechnungskonzepte Einzählermodell	Fortführung und Weiterentwicklung "Leitfaden Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern"	Mittel aus dem Zukunftsfonds der Stadt Freiburg 2025/26
Leitfaden	6. Stand: Februar und Juli 2024	Grundlegende Überarbeitungen und Neubenennungen, Änderungen des Solarpaket 1	–	Mittel aus dem Förderprogramm der Stadt Freiburg und Eigenmitteln
Leitfaden	5. Stand: Januar 2023	Steuerliche Erleichterungen, Erhöhung der Einspeisevergütung und Möglichkeit der noch höheren Vergüteten bei reiner Volleinspeisung.	–	Realisiert mit Eigenmitteln der Energieagentur Regio Freiburg GmbH
Leitfaden	4. Stand: Juni 2022	Wegfall EEG-Umlage und Ergänzung um Ladeinfrastruktur und Speicher	Schritt für Schritt zum Sonnenstrom: Ein praktischer Leitfaden für Mehrfamilienhäuser	das Förderprogramm „Sonnencent“ der EWS Schönau
	3. Stand: November 2021 2. Stand: Juli 2021	Grundlegende Überarbeitungen und Neustrukturierung sowie Erprobung anhand vier Pilot-Begleitungen, Ergänzung praxisrelevanter Informationen		
Leitfaden	1. Stand: April 2021	Grundlegende Überarbeitungen und Neustrukturierung der Betriebskonzepte		Gefördert durch: Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit; Nationale Klimaschutz Initiative; aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages
Entscheidungsbaum Solar-WEG	1. Stand: Sept. 2020	Erstversion		
Glossar	1. Stand: Sept. 2020	Erstversion		Baden-Württemberg Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft

Fachliche Kooperation mit

Impressum

Herausgegeben: 05/2026

Herausgeberin

Energieagentur Regio Freiburg GmbH
Wilhelmstraße 20 a
79098 Freiburg im Breisgau
0761 214300-00
pv@earf.de
www.earf.de

Redaktion

Johannes Jung

Arne Blumberg
Mathis Drescher

Layout

Viktoria Maly

© Energieagentur Regio Freiburg

Energieagentur
Regio Freiburg

Glossar „PV auf Mehrparteienhäusern“

1. Abrechnungskonzepte 38
2. Beschlussvorlagen 38
3. Betrieb, Eigentum und Besitz 39
4. Contracting 39
5. Dienstbarkeit 40
6. Direktverbrauch 40
7. Direktvermarktende 41
8. Doppelte Sammelschiene 41
9. EEG-Umlage 42
10. Eigenverbrauch und Verbrauch vor Ort 42
11. Einkommens- bzw. Ertragssteuer 43
12. Einspeisevergütung 43
13. Energiewirtschaftliche Pflichten für Mieterstrom 44
14. Energy Sharing 44
15. Ergänzungsstromlieferung 45
16. Freie Versorgerwahl 45
17. Gewerbesteuer 46
18. Intelligente Messsysteme 46
19. Kaskadenzähler 47
20. Kleinunternehmerregelung 47
21. Körperschaftsteuer 47
22. Liebhaberei 47
23. Lieferkettenmodell 47
24. Marktstammdatenregister 47
25. Meldepflichten allgemein 48
26. Mieterstromzuschlag 49
27. Musterverträge 50
28. Quartier 50
29. Summenzählermodell 50
30. Summenzählermodell mit virtuellen Zählpunkten 51
31. Umsatzsteuer 53
32. Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang 54
33. Verteilnetzbetreiber 54
34. Virtueller Summenzähler 55
35. Wärmepumpen 56

1. Abrechnungskonzepte

Um eine faire interne Abrechnung über die in Kapitel 1.3 beschriebenen Unterzähler sicherzustellen und gleichzeitig einen maximalen Nutzen sowohl für die Anlagenbetreibenden als auch für die Stromletztverbrauchenden zu erzielen, ist ein geeignetes Abrechnungskonzept vor allem im Rahmen des Betriebskonzepts des Einzählermodells für PV-Anlagen in Mehrparteienhäusern unerlässlich.

Auf Grundlage unserer umfassenden Erfahrung sowie zahlreicher erfolgreich umgesetzter Projekte unterstützen wir Sie gerne dabei. Wir stellen Ihnen unverbindliche, praxiserprobte Abrechnungskonzepte in Form übersichtlicher Excel-Tabellen zur Verfügung, die Sie unmittelbar für Ihre Planung nutzen können.

Diese Konzepte berücksichtigen eine Vielzahl unterschiedlicher Konstellationen – etwa verschiedene Betreibermodelle der PV-Anlage, mögliche Miteigentümer*innen, die jeweiligen stromabnehmenden Parteien sowie potenzielle Mietparteien im Gebäude. Dadurch können auch komplexe Strukturen im Mehrparteienhaus transparent, nachvollziehbar und gerecht abgebildet werden.

Unser Angebot zu Abrechnungskonzepten sowie weitere Informationen zu unserer Beratung finden Sie unter: **https://eveeno.com/abrechnungskonzepte_ezm**

2. Beschlussvorlagen

Da die Installation einer **PV-**Anlage als bauliche Veränderung gilt, benötigt es nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) eine Beschlussfassung durch die Eigentümer*innen unter folgenden Maßgaben:

Die einfache Mehrheit

- Sie ist erfüllt, wenn 51 % der stimmberechtigten Anwesenden dafür sind.
- Sie reicht bspw. aus, wenn einzelne Eigentümer*innen Teile des Dachs zur Errichtung einer PV-Anlage nutzen möchten und diese selbst finanzieren.
- Sie reicht auch aus, wenn sich die **PV-**Anlage in einem angemessenen Zeitraum amortisiert. In diesem Fall müssen sich alle Eigentümer*innen gemäß ihrer Eigentumsanteile finanziell beteiligen.

Die große Mehrheit

- Sie ist erfüllt, wenn mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen für die Maßnahme stimmen und dabei die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren.
- Sie ist gefordert, wenn bspw. gewünscht ist, dass sich alle Eigentümer*innen gemäß ihrer Eigentumsanteile an der **PV-**Anlage beteiligen und sich die Anlage nicht in einem angemessenen Zeitraum amortisiert.

Hinweise

„Die Versammlung ist beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen. Deshalb ist es wichtig, an Versammlungen teilzunehmen oder sich vertreten zu lassen."

Quelle: https://www.bmj.de/DE/Themen/FokusThemen/WEG-Reform/WEG-Reform_node.html

Im Gegensatz zu PV-Anlagen gilt die Installation von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität nicht als bauliche Maßnahme, sondern als privilegierte Maßnahme (siehe § 20 Absatz 2 Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG).

Mehr Informationen dazu hier: https://www.youtube.com/watch?v=3moFb9tvhX4

Hier stellen wir Ihnen Muster für die erste Beschlussfassung zur Verfügung.

Hinweis: Diese Muster sind als Beispiele zu sehen und können bei Bedarf angepasst und verändert werden.

Je nach Betriebskonzept und Konstellationen sind weitere Beschlussfassungen erforderlich, in denen spezifische und individuelle Kriterien definiert werden müssen.

Muster 1: WEG-Beschluss 1 „Photovoltaik-Anlage mit Mieterstrom" (Betrieb durch externes Unternehmen)

Muster 2: WEG-Beschluss 2 „Photovoltaik-Anlage für Allgemeinstrom"

Muster 3: WEG-Beschluss 3 „Photovoltaik-Anlage als Einzelanlagen"

Muster 4: WEG-Beschluss 4 „Photovoltaik-Anlage mit kollektiver Eigenversorgung"

Muster 5: WEG-Beschluss 4 „Balkon-Solar"

3. Betrieb, Eigentum und Besitz

Die Betreiberin einer PV-Anlage muss nicht zwangsläufig auch deren Eigentümer*in sein, zum Beispiel bei Vermietung einer Wohneinheit inklusive PV-Anlage. Die letztverbrauchende Person ist dann in der Rolle der Betreiberin der Anlage. Es ist ausreichend, dass sie*er von der Eigentümer*in der Anlage das Recht zum Betrieb eingeräumt bekommt. Hiernach muss sich die Letztverbrauchende im Marktstammdatenregister als Betreiberin registrieren. So profitieren die Bewohnenden vom günstigen PV-Strom vor Ort. Auch die Einspeisevergütung für die Einspeisung des überschüssigen Stroms kommt der Betreiberin zugute.

4. Contracting

Contracting beschreibt die Vergabe umfassender Aufgaben an eine*n externe*n Partner*in. Im Gegensatz zur reinen Vergabe von Einzelaufgaben wie der Installation der Anlage durch einen Fachbetrieb tritt ein Contractor eher im Sinne eines Generalunternehmens auf. Das Contracting-Unternehmen kann von der Finanzierung über die Planung bis zum Betrieb alle Aufgaben im Zusammenhang mit einer PV-Anlage übernehmen.

Der **Vorteil** von Contracting liegt darin, dass sich das Contracting-Unternehmen um die Finanzierung kümmert und Erfahrung bei Errichtung, Betrieb und Abrechnung von PV-Anlagen mitbringt. Der*die Gebäudeeigentümer*in kann sich auf seine Kernaufgaben konzentrieren.

Der **Nachteil** ist, dass die Kosten für das Contracting-Unternehmen die Wirtschaftlichkeit der Anlage schmälern. Bei einfachen Modellen lohnt sich ein Contracting deshalb in der Regel nicht. Bei komplexeren Modellen kann das Contracting jedoch ein starkes Argument sein, da der*die Servicepartner*in der Gebäudeeigentümer*in viele Aufgaben abnehmen kann.

Möglich ist in diesem Zuge auch ein Teil-Contracting, bei dem nur einzelne Pflichten, wie beispielsweise der Messstellenbetrieb und die Abrechnungsmodalitäten, von einem Dienstleister übernommen werden.

Für den oder die Eigentümer*innen des Gebäudes steht deshalb am Anfang die Frage: Will ich / Wollen wir die PV-Anlage selbst betreiben oder wird ein Contracting-Unternehmen eingebunden?

5. Dienstbarkeit

Die Regelung von **Dienstbarkeiten** kann notwendig sein, wenn der oder die Grundstückseigentümer*in nicht identisch ist mit der Betreiberin der PV-Anlage – etwa bei Errichtung von Einzelanlagen oder bei Einbindung eines Contracting-Unternehmens. Die Dienstbarkeit regelt die Rechte der Anlagenbetreiberin, z. B. zum Betrieb der PV-Anlage und das Grundstück und notwendige Gebäudeteile für Wartungsarbeiten zu betreten. Sie ist als Ergänzung des Überlassungsvertrags bzw. Dachmietvertrags anzusehen. Eine Eintragung der Anlage im Grundbuch ist meistens auch gefordert, wenn diese bspw. fremdfinanziert wird. Wenn die Dienstbarkeit im Grundbuch festgeschrieben ist, gehört sie zum Grundstück dazu. So kann z. B. bei Verkauf des Grundstücks der neue*n Eigentümer*in der Anlagenbetreiberin nicht den Zutritt verwehren. Dagegen kann sich die Betreiberin der PV-Anlage mit der Dienstbarkeit absichern.

Folgende Schritte sind zu beachten:

1. Schließen eines Überlassungsvertrages bzw. Dachmietvertrages (inkl. Belegungsplan und Flächenaufteilung)
2. Vorbereitung der Grunddienstbarkeit mit notarieller Beglaubigung
3. Vorbereitung der Eintragungsbewilligung(en) für die Eintragung der PV-Anlagen ins Grundbuch mit notarieller Beglaubigung
4. Umsetzung der Dienstbarkeit

Tipp: Notare verfügen in der Regel über Standard-Dienstbarkeiten. Diese Vorlagen können individuell angepasst werden und notariell beglaubigt werden, um die Eintragung im Grundbuch zu beantragen.

6. Direktverbrauch

Stromlieferungen vor Ort an Dritte ohne Benutzung des öffentlichen Stromnetzes werden als Direktverbrauch bezeichnet. Diese Art der Stromlieferung ist, wie der Eigenverbrauch, von einer Vielzahl von Kostenfaktoren befreit. Bei den bei Photovoltaik typischen Stromerzeugungskosten ist der vor Ort gelieferte Strom in der Regel immer noch sehr viel günstiger als der aus dem

Stromnetz bezogene Strom. Direktverbrauch bezeichnet jede Lieferung außerhalb des regulären, öffentlichen Stromnetzes.

7. Direktvermarktende

Anlagen bis 100 kW_p können die feste Einspeisevergütung erhalten, haben jedoch auch die Möglichkeit zur Direktvermarktung. Anlagen über 100 kW_p müssen ihren Strom direkt vermarkten. In der Regel suchen sich PV-Anlagenbetreiberinnen hierzu ein Dienstleistungsunternehmen (Direktvermarktende), welches den Strom von der Anlagenbetreiberin kauft und an der Strombörse vermarktet. Die Direktvermarktung wird mit einer Marktprämie gefördert. Anlagenbetreiberin und Direktvermarkter einigen sich bilateral darauf, zu welcher Höhe die Erlöse aufgeteilt werden. Ein Vergleich verschiedener Direktvermarkter ist sinnvoll. Eine Auflistung der **wichtigsten Direktvermarktenden finden Sie unter diesem Link**.

Eigenverbrauch ist nicht bei allen Anbieter*innen neben der Direktvermarktung möglich. Auch eine unentgeltliche Abgabe überschüssiger Mengen ist für PV-Anlagen größer 100 kWp möglich. Somit ließe sich die Suche nach einem Direktvermarktenden umgehen.

8. Doppelte Sammelschiene

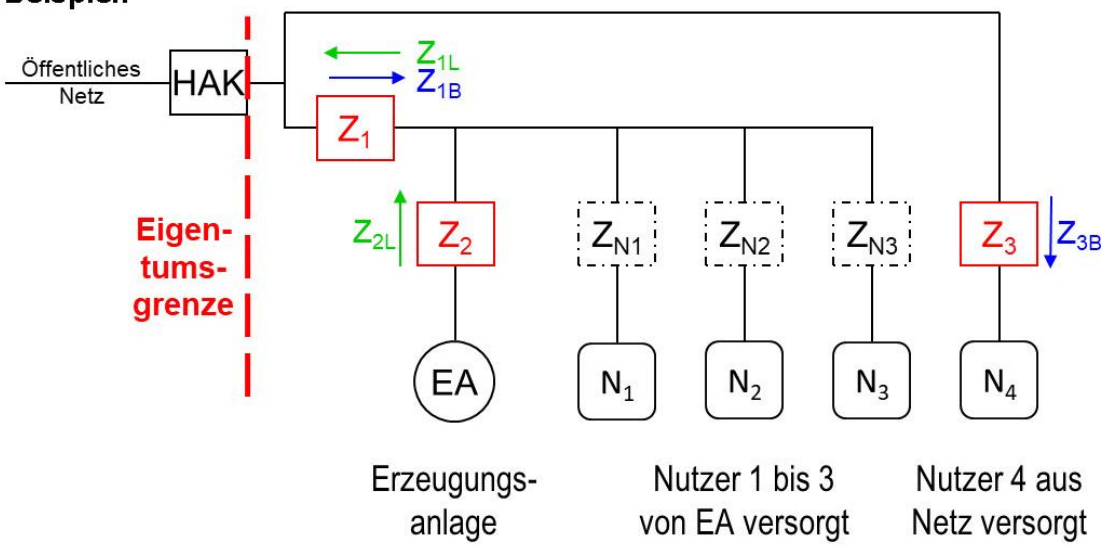
Im Gegensatz zum **Summenzählermodell mit virtuellen Zählpunkten** kann der Zählpunkt des nicht teilnehmenden Haushalts bzw. der nicht teilnehmenden Haushalte auch physisch vor den Zweirichtungszähler gezogen werden. Hierfür ist ein Umbau der Infrastruktur vor Ort notwendig. Das Konzept der doppelten Sammelschiene ist im Bild unten dargestellt. Die Anordnung der Zähler sorgt dafür, dass in diesem Modell nur teilnehmende Haushalte den PV-Strom verbrauchen können. Eine kaufmännisch bilanzielle Verrechnung ist daher nicht notwendig.

Dieses Messkonzept benötigt allerdings viel Platz (dadurch evtl. weitere Zählerschränke) und kann teuer in der Umsetzung sein.

Es gibt kein bundesweit einheitliches Verfahren bei der Definition und Benennung von Messkonzepten in den einzelnen Netzgebieten. Fachlich setzen sich jedoch sehr stark **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)** durch. Die Bezeichnungen werden zunehmend auch in Netzgebieten außerhalb Bayerns übernommen. Aus diesem Grund verweisen wir bei den Messkonzepten auf die Benennung des VBEW. Dieser nennt das Messkonzept Doppelte Sammelschiene **„MK D2“, zu finden auf Seite 10.**

Es gibt z.T. Netzbetreibende, die abweichenden Bezeichnungen und Konzepte verwenden. Hier muss dann das Äquivalent nach der inhaltlichen Bezeichnung ermittelt werden oder mit dem Netzbetreibenden individuell ein Konzept ausgehandelt werden.

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:
Z_1: Zähler für Bezug und Lieferung
Z_2: Zähler für Lieferung
Z_3: Zähler für Bezug

Quelle: ***Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)***

9. EEG-Umlage

Die EEG-Umlage ist zum 1. Juli 2022 gesetzlich abgeschafft worden. Damit sind alle Stromverbrauchende (unabhängig von Netzbezug, Eigenverbrauch oder Personenidentität) von der Umlage befreit.

Die EEG-Umlage finanzierte zwischen 2000 und 2022 den Ausbau der erneuerbaren Energien Anlagen. 2022 betrug diese 3,72 Cent/kWh auf den eigenverbrauchten PV-Strom.

10. Eigenverbrauch und Verbrauch vor Ort

Als die EEG-Umlage noch existierte, war nur „echter“ Eigenverbrauch von der Umlage befreit. Dabei war die folgende Definition entscheidend: Eigenverbrauch liegt vor, wenn der Erzeugende (Betreiber) und der Verbrauchende des PV-Stroms personenidentisch sind. Seit dem Wegfall der EEG-Umlage ist der Verbrauch vor Ort auch abgabefrei.

Zum Bezug der EEG-Einspeisevergütung ist die Voraussetzung, dass der Strom nicht durch ein öffentliches Netz durchgeleitet wird und der Verbrauch in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang stattfindet.

Aufgrund der stetig sinkenden Einspeisevergütung bei gleichzeitig steigenden Stromkosten aus dem Netz ist der Eigenverbrauch aus wirtschaftlicher Sicht die interessanteste Option für den Betrieb einer PV-Anlage.

11. Einkommens- bzw. Ertragssteuer

Die hier getroffenen Aussagen zum Steuerrecht sollen einen ersten Überblick für den Betrieb einer PV-Anlage vermitteln. Ziehen Sie bezüglich der Klärung von steuerrechtlichen Fragen eine Steuerfachperson hinzu.

Generell gilt eine Befreiung für WEG/MPH, wenn die PV-Anlagengröße kleiner als folgende Rechnung ist: Anzahl Wohn-/Gewerbeeinheiten multipliziert mit 15 kWp. Obergrenze: 100 kWp pro Steuerperson.

Bei größeren Anlagen wird überprüft, ob eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Je nach dem wird man danach einkommensteuerlich betrachtet oder fällt in die sogenannte „Liebhaberei". Demnach ist man dann wieder Einkommenssteuer frei.

Vertiefende und aktuelle Artikel dazu finden Sie in der Rubrik Steuertipps des PV-Magazine: **https://www.pv-magazine.de/themen/steuertipps/**

12. Einspeisevergütung

Betreiberinnen von Photovoltaikanlagen auf Ein- und Mehrparteienhäusern erhalten für ihren ins Stromnetz eingespeisten PV-Strom eine Einspeisevergütung. Dies stellt die wichtigste Förderung für erneuerbare Energien in Deutschland dar. Im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sind die Verteilnetzbetreibenden verpflichtet, die eingespeisten Solarstrommengen aufzunehmen und die Einspeisevergütung an die Betreiberin der Anlage auszuzahlen. Die Höhe der Einspeisevergütung ist abhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme und der Anlagengröße. Bei Inbetriebnahme wird die Einspeisevergütung festgesetzt und für mindestens 20 Jahre zuzüglich Inbetriebnahmejahr garantiert. Kleine Anlagen bis 10 kW_p erhalten den höchsten Vergütungssatz. Für größere Anlagen wird ein individueller Durchschnittswert ermittelt, sodass ein eindeutiger Wert pro eingespeister kWh feststeht. Dieses Modell nennt sich Staffelvergütung.

Vergütungssätze in Cent/kWh – Feste Einspeisevergütung:

Inbetriebnahme	Wohngebäude, Lärmschutzwände und Gebäude (§ 48 Abs. 2 EEG)			Sonstige Anlagen (§ 48 Abs. 1 EEG)
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 100 kW	bis 100 kW
01.02.2026 bis 31.07.2026				
Teileinspeisung	7,78	6,73	5,50	6,26
Volleinspeisung	12,34	10,35	10,35	6,26

Quelle: **https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EEG_Foerderung/start.html**

13. Energiewirtschaftliche Pflichten für Mieterstrom

Die Pflichten werden in §40 bis §42a im **EnWG** aufgeführt. Hier folgt eine Zusammenfassung.

Pflicht zur Rechnungsstellung: Wird Strom an Dritte geliefert, so muss auch eine gesetzeskonforme Rechnung gestellt werden. Das bedeutet, dass die Rechnungen eine Reihe von Informationen enthalten müssen, darunter einen Verbrauchsvergleich zum Vorjahr, einen (grafischen) Vergleich zum Jahresverbrauch von Vergleichskundengruppen, die Belastungen aus der Konzessionsabgabe und aus den Netzentgelten für Letztverbrauchende sowie Informationen über die Rechte der Haushaltskunden im Hinblick auf Streitbeilegungsverfahren. Zudem muss die Rechnung einfach und verständlich sein.

Vertragspflicht: Verträge über die Energiebelieferung von Haushaltskunden müssen eine Reihe von Vorgaben einhalten. Insbesondere sind umfangreiche Aufklärungs- und Warnpflichten im Interesse des Verbraucherschutzes zu erfüllen und verschiedene Zahlungsmöglichkeiten anzubieten. Auch diese Vorschriften gelten bei einer Belieferung innerhalb einer Kundenanlage uneingeschränkt. Zusätzlich ist es vorgeschrieben, dass eine **Stromkennzeichnung** vorgenommen wird.

Mitgliedschaft IHK: IHK-Mitgliedschaft der Betreiberin (Bsp. WEG) hängt ab von der Veranlagung zur Gewerbesteuer. Beitragsfreiheit besteht bis zu einem Gewinn von 5.200 €. Dies lässt sich im Regelfall vermeiden.

14. Energy Sharing

In Deutschland ist die rechtliche Grundlage für das sogenannte Energy Sharing im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) verankert. Mit der Einfügung des § 42c EnWG Ende 2025 hat der Bundestag einen Gesetzesrahmen geschaffen, der es ermöglicht, dass Strom aus erneuerbaren Erzeugungsanlagen nicht nur für den Eigenverbrauch in einem Gebäude/innerhalb einer Liegenschaft hinter einem Netzverknüpfungspunkt genutzt, sondern innerhalb lokaler Energie-Gemeinschaften geteilt werden kann. Die Neuregelung setzt damit Anforderungen der EU-Elektrizitätsmarkt-Richtlinie um, die Gemeinschaftsmodelle und dezentrale Teilhabe an der Stromversorgung fördern soll.

Nach der derzeitigen Planung tritt das Energy Sharing ab Juni 2026 innerhalb eines Bilanzierungsgebiets eines örtlichen Netzbetreibers in Kraft. Ab Juni 2028 soll die Möglichkeit folgen, Energy Sharing auch netzgebietsübergreifend in direkt benachbarten Gebieten anzuwenden, was die räumliche Flexibilität der Modelle deutlich erweitert.

Das Modell erlaubt privaten Anlagenbetreibern, Bürgerenergiegesellschaften und kleinen Unternehmen, gemeinsam produzierten erneuerbaren Strom über das öffentliche Netz zu verteilen – allerdings nur für den tatsächlich erzeugten bzw. gespeicherten Anteil des Stroms. Der Restbedarf muss weiterhin über einen herkömmlichen Stromliefervertrag gedeckt werden.

Während Energy Sharing nun gesetzlich möglich wird, hält sich die Praxis wegen bürokratischer Anforderungen und fehlender Standardprozesse bislang zurück. Der Ausbau intelligenter Messsysteme (Smart Meter) und klare technische Abwicklungsprozesse gelten als entscheidende Voraussetzungen für eine praktikable Umsetzung in der Fläche.

Insgesamt eröffnet die neue Rechtslage einen wichtigen Baustein für die dezentrale Energiewende in Deutschland. Die tatsächliche Verbreitung von Energy Sharing hängt jedoch stark von

technischer Standardisierung, administrativen Vereinfachungen und der Integration in bestehende Marktprozesse ab.

Im Rahmen dieses Leitfadens werden wir den aktuellen Stand des Energy Sharing weiterverfolgen, stets aktualisieren und in Zukunft detaillierter betrachten über ein eigenes Betriebskonzept.

15. Ergänzungsstromlieferung

Als Betreiberin einer PV-Anlage auf einem Mehrparteienhaus ist die Vorstellung naheliegend, lediglich den erzeugten PV-Strom an die Wohnparteien vor Ort zu liefern. Hierbei ist die entscheidende Schwierigkeit, den Stromverbrauch der Haushalte in PV-Strom und Netzbezug zu differenzieren. Jeder Haushalt kann nur für den tatsächlich verbrauchten PV-Strom eine Rechnung erhalten. Umgekehrt muss das Stromversorgungsunternehmen genau wissen, wieviel Reststrombezug jeder einzelne Haushalt aufweist. Daher war bisher eine Ergänzungsstromlieferung nur in Fällen eines einzelnen Kunden möglich.

Mit bestehender Messtechnik kann der Netzstrombezug dem einzigen angeschlossenen Kunden zweifelsfrei zugeordnet werden. Mit Hardware-Lösungen (mittels Relais bzw. Schütze) oder **intelligenten Messsystemen**, welche viertelstundengenau den Stromverbrauch aufzeichnen, ist das Konzept mit mehr als einem PV-Stromkunden energiewirtschaftsrechtlich umsetzbar. Der Stromverbrauch der Haushalte wird viertelstundengenau erfasst und zunächst mit PV-Strom bedient.

Ist der PV-Strom nicht ausreichend, wird Netzstrom von einem*einer weiteren Anbieter*in (externer Stromversorger) bezogen. Der Haushalt erhält zwei unterschiedliche Rechnungen, von der PV-Anlagenbetreiberin und vom Elektrizitätsversorgungsunternehmen seiner Wahl. Es muss intern eine Regelung getroffen werden, wie der PV-Strom an die Haushalte verteilt wird, wenn die Stromnachfrage der Haushalte das lokale Angebot übersteigt. Hierfür besteht freier Gestaltungsspielraum. Jeder Haushalt kann seinen*seine Stromversorger*in frei wählen.

In der Praxis ist diese Idee sehr wenig umgesetzt, da die Verbreitung von intelligenten Messystemen noch nicht weit vorangeschritten ist. Dies kann sich in der Zukunft jedoch ändern.

16. Freie Versorgerwahl

In Deutschland besteht seit Anfang der Zweitausenderjahre für Privathaushalte das Recht auf die freie Wahl des Stromversorgungsunternehmens. Haushalte haben daher das Recht, für ihre Energieversorgung (gilt auch für Gas, nicht aber für Fernwärme) ein Versorgungsunternehmen ihrer Wahl zu bestimmen. Die freie Wahl gilt insbesondere auch in Mehrparteienhäusern. Unabhängig vom aktuellen Messkonzept muss es jedem Haushalt möglich sein, sein Energieversorgungsunternehmen nach eigenen Präferenzen zu wählen und jederzeit zu wechseln. Dieses Recht kann nicht durch das Mietrecht, beispielsweise durch Kopplung des Mietvertrags an den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung einer PV-Anlage, eingeschränkt werden. Ausnahme besteht bei möblierter Kurzzeitvermietung und in Wohnheimen.

17. Gewerbesteuer

Die hier getroffenen Aussagen zum Steuerrecht sollen einen ersten Überblick für den Betrieb einer PV-Anlage vermitteln. Ziehen Sie bezüglich der Klärung von steuerrechtlichen Fragen einen Steuerberater hinzu.

Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer:
Beide Steuerarten fallen auf den Gewinn von gewerblicher Tätigkeit bzw. auf das Einkommen juristischer Personen an. Sofern nicht bereits vorhanden, ist hierfür eine Gewerbeanzeige beim Gewerbeamt erforderlich (Anmeldung Gewerbe- bzw. Ordnungsamt). Jedoch sind einige Besonderheiten zu beachten. WEG unterliegen in der Regel dem Einkommenssteuerrecht und müssen daher auch keine Körperschaftssteuer bezahlen. Jedoch sind Personengesellschaften grundsätzlich gewerblich tätig, sodass sie mit ihrem Gewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Allerdings beseht bei der Besteuerung von Gewerbegewinnen ein Freibetrag von 24.500 €, daher sind WEG beim Betrieb einer PV-Anlage in der Regel hiervon befreit.

Externe Investoren sind dagegen beiden Besteuerungsarten unterworfen, was üblicherweise bei der Fremdvergabe den Verhandlungsspielraum bei der Aufteilung der Gewinne einschränkt. Für Wohnungsbauunternehmen gelten gesonderte Regelungen, aber es wird diskutiert, dass diese die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht mehr verlieren sollen, wenn sie Mieterstrommodelle betreiben und Strom an ihre Bewohner verkaufen.

Im Rahmen von genossenschaftlicher Wohnungsvermietung (gilt auch für die Rechtsform Verein, wenn dieser demselben Zweck dient) sind die vermietenden Genossenschaften von der Körperschaftssteuer befreit, soweit die Einnahmen aus dem Vermieten von Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder*innen erfolgt. Hiermit geht auch eine Befreiung von der Gewerbesteuer einher. Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten unterliegen jedoch der Steuerpflicht. Vielmehr entfällt die Steuerbefreiung insgesamt, wenn mehr als 10 % der gesamten Einnahmen aus Tätigkeiten abseits der Wohnungsvermietung erzielt werden. Dieser Satz erhöht sich auf 20 %, wenn Anlagen, deren Betrieb mit dem Mieterstromzuschlag unterstützt werden, für die Überschreitung der 10 % Grenze verantwortlich sind. Berücksichtigt werden auch Netzstrombezug sowie Einspeisevergütung insofern beides im Rahmen der mit Mieterstromzuschlag geförderten Tätigkeit stattfindet.

18. Intelligente Messsysteme

Intelligente Messsysteme (iMSys oder auch Smart Meter), digitale Stromzähler in Verbindung mit einer sicheren Kommunikationseinheit, ermöglichen eine detailreiche Aufzeichnung der Stromverbräuche. In Deutschland zeichnen digitale Zähler in der Regel im 15-Minutentakt auf. Dies ermöglicht die Zurechnung von vor Ort verbrauchtem PV-Strom mit sehr hoher Genauigkeit. Der summierte Verbrauch jeder Wohneinheit in dieser Viertelstunde kann mit der zeitgleichen PV-Erzeugung verglichen und der Direktverbrauch sehr zielgerichtet zugeordnet werden.

Sind mehrere Parteien am Verbrauch des PV-Stroms beteiligt, so muss die Verteilung des vor Ort erzeugten Stroms auf die unterschiedlichen Parteien bei Unterdeckung der lokalen Nachfrage geregelt sein. Hierfür sind individuell aufgestellte Muster möglich. In diesem Modell kommt es nur noch zu sehr kleinen Ungenauigkeiten. Zukünftig ist daher davon auszugehen, dass Mieterstrom- und die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und weitere MPH-PV-Strommodelle mittels iMSys betrieben werden. Die Rahmenbedingungen für die Umrüstung

ergeben sich aus dem Messstellenbetriebsgesetz. Der verpflichtende Einbau von iMSys ist ab einem Jahresstromverbrauch von 6.000 kWh, für Erzeugungsanlagen ab 7 kW_p und steuerbaren Stromverbrauchern (Bsp. Wärmepumpe, Wallbox) angedacht.

Die Verbreitung ist noch nicht sehr groß, der offizielle Rollout wird unter dem Namen „Smart Meter Rollout 2.0“ neu gestartet. Wenn Sie auf iMSys umstellen wollen, können sie auch über einen wettbewerblichen Messstellenbetreiber gehen.

19. Kaskadenzähler

Kaskadenzähler sind bspw. für die Abrechnung verschiedener Tarife oder Verbrauchszählern (wie bspw. Haushalte, E-Auto/ Ladensäule, Wärmepumpe, etc.) oder zur Priorisierung (erst Wohnungen; dann Wärmepumpe oder andere Verbraucher) geeignet. Hiermit lassen sich auch Modelle mit einer gleichzeitigen Versorgung über eine PV-Anlage sowie speziellen Stromtarifen wie z. B. Wärmepumpen- und Autostromtarife umsetzen.

20. Kleinunternehmerregelung

Siehe **Umsatzsteuer**.

21. Körperschaftsteuer

Siehe **Gewerbesteuer.**

22. Liebhaberei

Siehe **Ertragssteuer**.

23. Lieferkettenmodell

Das Lieferkettenmodell beschreibt die Möglichkeit, dass der*die Betreiber*in der Anlage den Strom an einen Dritten weitergibt, der mit den Letztverbraucher*innen 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**

24. Marktstammdatenregister

Siehe **Meldepflichten allgemein**.

25. Meldepflichten allgemein

Meldungen im Zusammenhang mit der EEG-Umlage entfallen seit dem 1. Juli 2022.

Einmalige Meldungen:

Vor der Installation einer PV-Anlage muss diese bei den Netzbetreibern in Form eines **Antrags auf Netzanschluss** angemeldet werden. Hierfür gibt es von der jeweiligen Netzbetreiberin ein Formblatt „Anmeldung einer Photovoltaikanlage“. Dies bietet der Netzbetreiberin die Möglichkeit zu prüfen, ob das Stromnetz an der entsprechenden Stelle über ausreichend Kapazitäten für eine zusätzliche Erzeugungsanlage verfügt. Bei Anlagen bis 30 kW_p wird dem in der Regel stattgegeben. Bei Anlagen größer 30 kW_p kann eine Netzverträglichkeitsprüfung folgen. Hierdurch kann die Inbetriebnahme der Anlage vorerst untersagt werden, wenn das Netz mit einer zusätzlichen Erzeugungseinrichtung an Kapazitätsgrenzen stößt. Im Falle einer Ablehnung ist die Netzbetreiberin verpflichtet, das Netz so weit zu ertüchtigen, dass der Anschluss weiterer Anlagen möglich ist, insofern dies wirtschaftlich umsetzbar ist. Netzanschlusspunkt für Anlagen bis 30 kW_p ist in der Regel der Hausanschluss.
→ Antragsstellung durch Solarteur*in, die Antwort der Netzbetreiberin erhält der*die Anschlussnehmer*in.

Neu errichtete PV-Anlagen müssen im **Marktstammdatenregister (MaStR)** der Bundesnetzagentur registriert werden. Hierfür steht ausschließlich ein Webportal zur Verfügung. Der Zeitpunkt der Registrierung bestimmt die jeweils gültige Einspeisevergütung. Die Registrierungsbestätigung muss hiernach an die Netzbetreiberin übermittelt werden (Inbetriebnahme). Ohne die Registrierung besteht kein Anspruch auf Einspeisevergütung. Diese gilt ebenfalls für bereits bestehende Anlagen. Die Übermittlung der Registrierung an die Netzbetreiberin kann auch von dem*der Solarteur*in übernommen werden.
→ Liegt in der Zuständigkeit der Anlagenbetreiberin.

Für die **Meldung der Inbetriebnahme** bei der Netzbetreiberin müssen das Inbetriebnahmeprotokoll, die Registrierungsbestätigung im Marktstammdatenregister, die Meldung des Messkonzepts und die Zählerstände eingereicht werden. Erst nach Inbetriebnahme kann Einspeisung und somit die Zahlung der Einspeisevergütung erfolgen. Die Inbetriebnahme und deren Anmeldung übernimmt in der Regel der*die Solarteur*in. Der Zählertausch wird hingegen von der Netzbetreiberin vorgenommen.
→ Liegt in der Zuständigkeit des Solarteurfachbetriebs.

Meldung beim **Finanzamt**: Die Anmeldung der gewerblichen Tätigkeit (Einspeisung des Stroms ins Netz) muss spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme der PV-Anlage erfolgen. Dies kann durch den „Fragebogen zur steuerlichen Erfassung […]“ oder durch eine formlose Mitteilung geschehen. In diesem Fall wird der Fragebogen durch das Finanzamt an die Anlagenbetreiberin übermittelt.
→ Liegt in der Zuständigkeit der Anlagenbetreiberin.

Eingespeiste Strommenge: Die jährlich eingespeiste Strommenge muss an die Verteilnetzbetreiberin übermittelt werden. Dies geschieht in der Regel über ein Onlineportal. Hiernach werden ggf. die monatlichen Abschlagszahlungen angepasst.
→ Liegt in der Zuständigkeit der Anlagenbetreiberin.

Beantragung der **Stromsteuerbefreiung beim Hauptzollamt**: Erneuerbare Energien Anlagen sind bis 2 MW von der Stromsteuer befreit, wenn Dritte vor Ort beliefert werden. Bis 1 MW muss keine ausdrückliche Erlaubnis beim Hauptzollamt eingeholt werden, die Befreiung gilt automatisch. Gegebenenfalls ist dies mit dem zuständigen Hauptzollamt abzuklären. Eine stromsteuerrechtliche Versorgererlaubnis bedarf es ebenfalls bis 2 MW PV-Anlagenleistung nicht. Weiter Infos gibt es unter **diesem Link**.
→ Entfällt in der Regel

Meldungen gegenüber der **Regulierungsbehörde:** Energieversorgungsunternehmen müssen ihre Tätigkeit bei der nationalen Regulierungsbehörde melden. Dies gilt nicht für Mieterstromlieferungen, die ausschließlich innerhalb einer Kundenanlage erfolgen und somit nicht das öffentliche Stromnetz zur Versorgung ihrer Kund*innen nutzen.
→ Entfällt in der Regel

Zusätzlich zur steuerlichen Anmeldung müssen Gewerbetreibende ihre Photovoltaik-Tätigkeit prinzipiell als Gewerbe beim **Gewerbe- bzw. Ordnungsamt anmelden**. Dies kann in der Regel unterbleiben, solange die Erträge dauerhaft den Freibetrag der Gewerbesteuer unterschreiten. Der Freibetrag beläuft sich auf 24.500 €, was im Normalfall durch den Betrieb einer PV-Anlage auf einem Gebäude nicht erreicht wird. Jedoch sind die Kriterien, welche für das Anmelden eines Gewerbes angelegt werden, abhängig von der Gemeinde, in der die Anlage betrieben wird. Im Zweifelsfall gilt es, dies vor Ort abzuklären.
→ Entfällt in der Regel.

Mieterstromzuschlag: Die Anlagenbetreiberin kann den Mieterstromzuschlag von der Netzbetreiberin verlangen, wenn die Voraussetzungen dieses Anspruchs erfüllt sind. Hierfür muss sie die Anlage im Marktstammdatenregister als Mieterstromanlage anmelden oder umwidmen (nur bei Anlagen, die nach dem 25.06.2017 in Betrieb genommen wurden, möglich). Darüber hinaus muss bei der Verteilnetzbetreiberin angemeldet werden, dass Mieterstrombelieferung erfolgt. Dieser bezahlt den Mieterstromzuschlag in beantragter Höhe. Der Direktstromverbrauch muss jährlich gegenüber der Verteilnetzbetreiberin nachgewiesen werden.
→ Liegt in der Verantwortung der Anlagenbetreiberin.

Einkommenssteuer: Anlage G bei der jährlichen Einkommenssteuererklärung.

26. Mieterstromzuschlag

Der Mieterstromzuschlag stellt eine Sonderform der EEG-Förderung dar. Mieterstrom bezeichnet die direkte Belieferung von Hausbewohner*innen (unabhängig ob diese Mieter*innen oder Eigentümer*innen sind) durch eine zentrale PV-Anlage, ohne dass dabei das öffentliche Stromnetz genutzt wird. Die Förderung wird, wie die Einspeisevergütung für einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres garantiert. Die Höhe wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme definiert. Der Mieterstromzuschlag ist einem Degressionsmechanismus unterworfen, die Vergütung wird also für spätere Inbetriebnahmen geringer ausfallen. Das EEG definiert

zahlreiche Anforderungen, welche gewährleistet sein müssen, damit die Mieterstromförderung ausbezahlt werden kann (Siehe Kapitel 1.1 Vollstromlieferung („Mieterstrom“)).

Die Höhe der aktuellen Mieterstromzuschläge sind auf der Homepage der Bundesnetzagentur einsehbar: **www.bundesnetzagentur.de**

27. Musterverträge

Musterverträge und Handbücher zu deren Umsetzung zum Betrieb einer PV-Anlage auf einem Mehrparteienhaus finden Sie zum Beispiel bei der DGS-Franken, der Anwaltskanzlei Bönning und beim Bundesverband Solarwirtschaft. Da diese immer wieder der aktuellen Rechtslage angepasst werden, sind Sie mit einer Schutzgebühr behaftet.

Die Musterverträge finden Sie unter folgenden Homepages: **https://www.mieterstrom-info.de/mustervertraege** , **https://www.solarwirtschaft.de/unsere-themen/photovoltaik/geschaeftsmodelle/** und **https://www.kanzlei-boenning.de/downloads/**

28. Quartier

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/Vportal/Energie/Vertragsarten/Mieterstrom/start.html**

29. Summenzählermodell

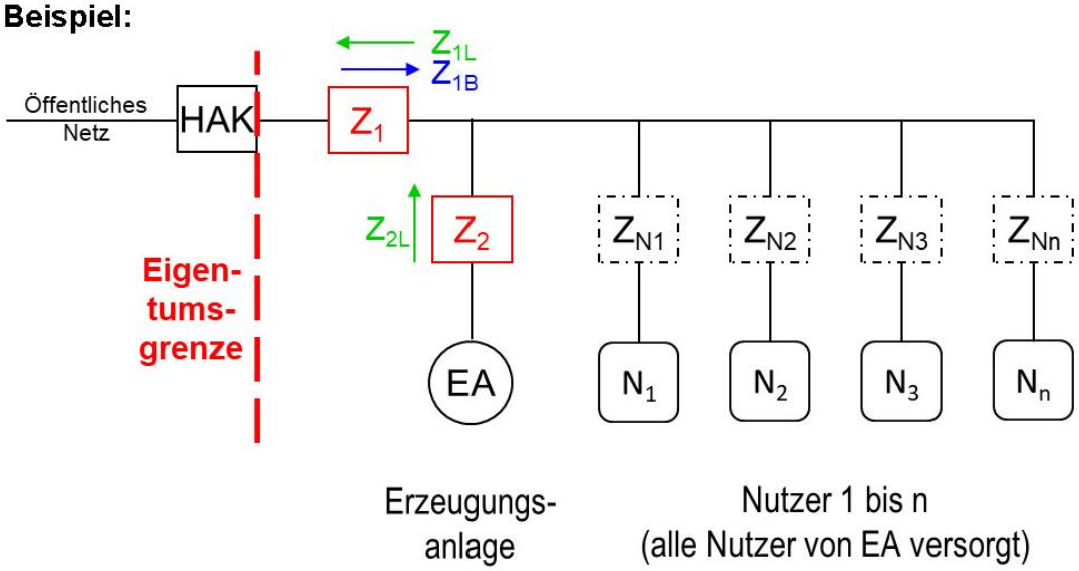
Ein gängiges Messkonzept für den Betrieb einer PV-Anlage im Mehrparteienhaus ist das Summenzählermodell. Alle Bewohner*innen des Gebäudes verzichten auf ihren individuellen Stromzähler des Netzbetreibenden und somit auf ihren eigenen Netzanschlusspunkt. Das Mehrparteienhaus besitzt fortan lediglich einen Zweirichtungsstromzähler am Netzanschlusspunkt. Dieser misst neben dem Netzbezug die Menge des eingespeisten Stroms, welcher im Falle von nur einer Erzeugungsanlage wie einer PV-Anlage eindeutig zugeordnet werden kann. Die Differenz zwischen gemessener Einspeisung und gemessener Erzeugung an der PV-Anlage ist der Stromeigenverbrauch aller Bewohner*innen. Der Gesamtstromverbrauch der einzelnen Haushalte kann über eigene Zähler gemessen werden. Die individuellen Zähler müssen nicht mit dem Eichrecht konform sein, da sie lediglich zur internen Verteilung des Netzbezugs und des PV-Stroms verwendet werden. Die **nachfolgende Abbildung** zeigt den Aufbau eines Summenzählermodells. Die exakte Aufteilung des PV-Stroms auf die teilnehmenden Wohneinheiten ist nicht möglich, hierfür sind intelligente Messsysteme notwendig. Der im EEG vorgesehene Rechtsrahmen lässt das Summenzählermodell mit konventioneller Messtechnik im Rahmen von Mieterstrom zu.

Nachteilig bei diesem Messkonzept ist meist nur die finanziell teuer zu bewertende Einsetzung des physischen Summenzählers, der in vielen Wohnanlagen mit ca. 5-10.000 Euro Kosten zu bewerten ist. Eine alternative Möglichkeit in Zukunft ist hier das Konzept des **virtuellen Summenzählers**, in dem aber wiederum Smart Meter wichtige Bestandteile sind.

Es gibt kein bundesweit einheitliches Verfahren bei der Definition und Benennung von Messkonzepten in den einzelnen Netzgebieten. Fachlich setzen sich jedoch sehr stark die **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)** durch. Die Bezeichnungen werden zunehmend auch in Netzgebieten außerhalb Bayerns übernommen. Aus diesem Grund verweisen wir bei den Messkonzepten auf die Benennung des VBEW. Dieser nennt das Messkonzept Doppelte Sammelschiene **„MK D1“, zu finden auf Seite 10.**

Es gibt z. T. Netzbetreibende, die abweichende Bezeichnungen und Konzepte verwenden. Hier muss dann das Äquivalent nach der inhaltlichen Bezeichnung ermittelt werden oder mit dem Netzbetreibenden individuell ein Konzept ausgehandelt werden.

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:
Z_1: Zähler für Bezug und Lieferung
Z_2: Zähler für Lieferung

*Quelle: **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)***

30. Summenzählermodell mit virtuellen Zählpunkten

Das Summenzählermodell ist auch dann noch möglich, wenn nicht alle Parteien an der PV-Anlage teilhaben wollen. Hierbei entsteht das Problem, dass der Gesamtstromverbrauch des Gebäudes mit allen Haushalten – Teilnehmer*in oder nicht – gemessen wird. Um die Verbrauchsmengen der nicht am Summenzählermodell teilnehmenden Letztverbrauchenden abzugrenzen, werden deren Zähler virtuell an den Netzanschlusspunkt verlegt. Die **nachfolgende Abbildung** zeigt einen derartigen Fall. Der nicht teilnehmende Zähler (grau) wird so behandelt, als läge er vor dem Zweirichtungszähler. Die gemessene Verbrauchsmenge dieses Letztverbrauchenden wird von der insgesamt aus dem Netz bezogenen, am Zweirichtungszähler gemessenen, Strommenge vollständig abgezogen. Dies wird oft als „kaufmännisch bilanzielle Durchleitung“ bezeichnet. Die verbleibende Bezugsmenge wird den teilnehmenden Wohneinheiten

zugeordnet. Das heißt, der Strombezug aus dem Netz der teilnehmenden Haushalte ist der gemessene Strombezug des Hauses abzüglich des gesamten Stromverbrauchs der nicht teilnehmenden Haushalte. Sollte dieser Betrag negativ ausfallen, die nicht teilnehmenden Haushalte also insgesamt mehr PV-Strom verbraucht haben, als das Haus als Ganzes bezogen hat, so wird die Differenz zu Null als fiktive Einspeisung gewertet. Der Strom wird kaufmännisch bilanziell ins Stromnetz eingespeist und mit der Einspeisevergütung kompensiert. Der Direktverbrauch der nicht teilnehmenden Haushalte kommt also den teilnehmenden Haushalten zugute.

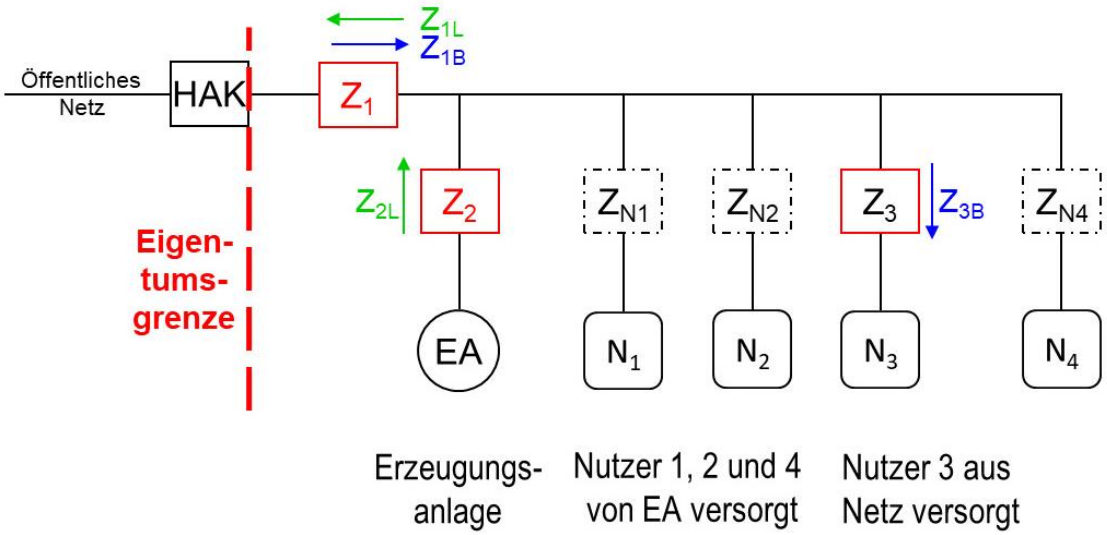
Das Summenzählermodell erlaubt es demnach, die freie Versorgerwahl der Haushalte hinter dem Netzanschlusspunkt mit geringem Aufwand zu gewährleisten. Denn bei Wechsel aus dem gemeinsamen Betriebsmodell zur Fremdbelieferung (und umgekehrt) sind nur wenige Installationsmaßnahmen notwendig. Abhängig von den Bedingungen der jeweiligen Verteilnetzbetreiberin, müssen evtl. die Bezugszähler getauscht werden.

Nachteilig bei diesem Messkonzept ist meist nur die finanziell teuer zu bewertende Einsetzung des physischen Summenzählers, der in vielen Wohnanlagen mit ca. 5-10.000 Euro Kosten zu bewerten ist. Eine alternative Möglichkeit in Zukunft ist hier das Konzept des **virtuellen Summenzählers**.

Es gibt kein bundesweit einheitliches Verfahren bei der Definition und Benennung von Messkonzepten in den einzelnen Netzgebieten. Fachlich setzen sich jedoch sehr stark die **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)** durch. Die Bezeichnungen werden zunehmend auch in Netzgebieten außerhalb Bayerns übernommen. Aus diesem Grund verweisen wir bei den Messkonzepten auf die Benennung des VBEW. Dieser nennt das Messkonzept „Einfache Sammelschiene mit virtuellem Zählpunkt“ und ist unter **„MK D3“ zu finden auf Seite 11.**

Es gibt z. T. Netzbetreibende, die abweichende Bezeichnungen und Konzepte verwenden. Hier muss dann das Äquivalent nach der inhaltlichen Bezeichnung ermittelt werden oder mit dem Netzbetreibenden individuell ein Konzept ausgehandelt werden.

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:
Z_1: Zähler für Bezug und Lieferung
Z_2: Zähler für Lieferung
Z_3: Zähler für Bezug

Quelle: ***Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)***

31. Umsatzsteuer

Die hier getroffenen Aussagen zum Steuerrecht sollen einen ersten Überblick für den Betrieb einer PV-Anlage vermitteln. Generell gilt, dass Sie bezüglich der Klärung von steuerlichen Fragestellungen eine Steuerfachkraft hinzuziehen sollten.

Es gilt ein Mehrwertsteuersatz von 0 % für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlage mit dem notwendigen Zubehör und Speicher seit dem 01.01.2023. Beim Finanzamt wird man automatisch der Kleinunternehmerregelung zugeordnet. Damit ist man nicht umsatzsteuerpflichtig.

Trotz automatischer Einordnung ist es ratsam, mit dem Finanzamt Kontakt aufzunehmen, sodass die korrekte Einordnung klar ist.

Kleinunternehmerregelung

Beim Finanzamt wird man automatisch der Kleinunternehmerregelung zugeordnet. Damit ist man nicht umsatzsteuerpflichtig. Man bekommt die Einspeisevergütung ohne Umsatzsteuer und muss zudem keine Umsatzsteuer auf den selbst verbrauchten Strom abführen.

Regelbesteuerung

In bestimmten Fällen, wenn man beispielsweise schon umsatzsteuerpflichtig ist, wird man in die Regelbesteuerung eingeordnet. Im Rahmen der **Regelbesteuerung** fällt die Umsatzsteuer auf das produzierte Gut Strom an. Bei Anwendung der Regelbesteuerung muss die Betreiberin der PV-Anlage vierteljährlich eine Umsatzsteuer-Voranmeldung beim Finanzamt abgeben und eine Vorauszahlung der Steuer dem Finanzamt entrichten. Relevant ist für die Betreiberin der Anlage vor allen Dingen die Besteuerung des Eigenverbrauchs. Für den netzeingespeisten Strom erhält die Betreiberin die Umsatzsteuer von seiner Kundin der Verteilnetzbetreiberin.

32. Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang

Der **unmittelbare räumliche Zusammenhang** ist für die EEG-Einspeisevergütung relevant. Hierfür kann keine pauschale Antwort in Metern oder anhand von Grundstücksgrenzen gegeben werden, wo dabei die Grenzen verlaufen. Im Zweifel ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig. Im Prinzip ist davon auszugehen, dass dasselbe Gebäude und mehrere Gebäude (und deren Nebengebäude/Nebenanlagen), die sich auf demselben Grundstück befinden (als auch räumlich überschaubare und zusammenhängende Betriebsgelände), als in unmittelbarer räumlicher Nähe betrachtet werden können. Dies gilt auch, wenn mehrere Stromzähler, Unterzähler und Netzbezugspunkte vorhanden sind. Eine Durchleitung durch das öffentliche Stromnetz ist jedoch immer ein Ausschlusskriterium für den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang. Weiterhin sind trennende bauliche Elemente ein Ausschlusskriterium. Hier sind u. a. öffentliche Straßen und Schienenwege, Grundstücke und Bauwerke zu nennen. Diese können jedoch durch stark verbindende Gebäudeteile überbrückt werden, nicht jedoch nur durch die gemeinsame Nutzung von Versorgungsinfrastruktur wie Telefon- oder Stromleitungen.

33. Verteilnetzbetreiber

Ein Verteilnetzbetreiber (VNB) ist das Energieversorgungsunternehmen, das das lokale oder regionale Stromnetz betreibt, über das Haushalte, Gewerbe und Erzeugungsanlagen wie PV-Anlagen an das Stromnetz angeschlossen sind. Er ist verantwortlich für Anschluss, Betrieb, Instandhaltung und Ausbau dieses Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsnetzes.

Im Zusammenhang mit einer PV-Anlage ist der Verteilnetzbetreiber die zuständige Stelle für den Netzanschluss, die Einspeisung des erzeugten Stroms und die Abrechnung nach EEG (z. B. Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag).

In Abgrenzung dazu betreibt der Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB) das überregionale Hoch- und Höchstspannungsnetz, das für den Transport großer Strommengen über weite Entfernungen zuständig ist. Während der VNB also den lokalen Netzanschluss einer PV-Anlage sicherstellt, ist der ÜNB für die Systemstabilität und den Energieausgleich im gesamten Stromnetz verantwortlich.

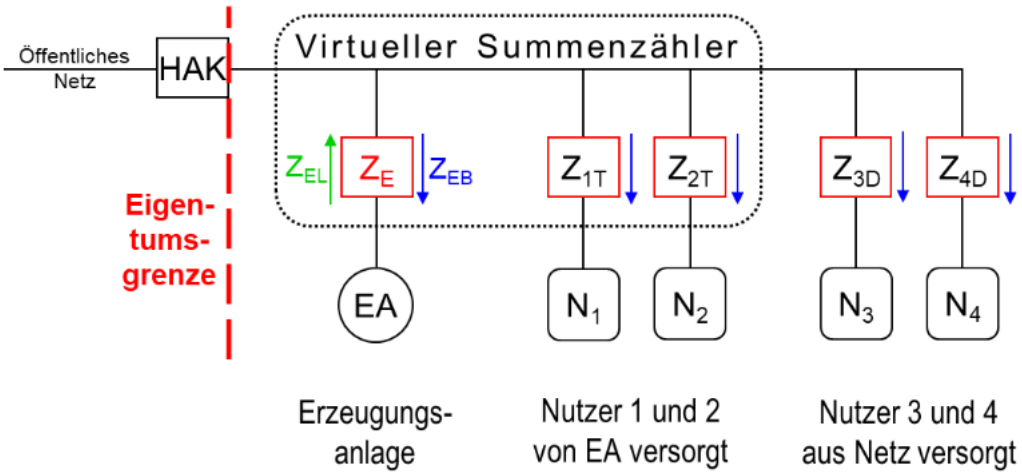
34. Virtueller Summenzähler

Eine weitere Möglichkeit, vor allem in den Betriebskonzepten Einzählermodell und Mieterstrom, alle Wohn- und Gewerbeeinheiten im Haus an die Photovoltaikanlage im Haus im richtigen Messkonzept anzuschließen, ist das virtuelle Summenzählermodell. Dies entspricht in den Grundzügen dem **„normalen physischen" Summenzähler** ggf. mit **virtuellen Zählpunkten**. Relevanter Unterschied ist jedoch, dass es keinen physischen Summenzähler am Hausanschlusskasten mehr benötigt, der große Installationskosten mit sich bringt und viele Umsetzungsprojekte weniger wirtschaftlicher gestaltet. Möglich gemacht wird dies über eine flächendeckende Umsetzung von **intelligenten Messystemen (iMSys) oder Smart Meter**. Diese Grundvorrausetzung ermöglicht es dann, messkonform alle entsprechenden Strommengen im Gebäude abzurechnen und darzulegen.

Wichtiger Hinweis hierbei jedoch: Bei diesem Messkonzept kann die Selbstversorgergemeinschaft ihren abrechnungsrelevanten Strombezug und ihre vergütungsrelevante Stromeinspeisung nur rechnerisch ermitteln (virtueller Summenzähler) und nicht mehr auf entsprechenden Zählern ablesen.

Es gibt kein bundesweit einheitliches Verfahren bei der Definition und Benennung von Messkonzepten in den einzelnen Netzgebieten. Fachlich setzen sich jedoch sehr stark die **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)** durch. Die Bezeichnungen werden zunehmend auch in Netzgebieten außerhalb Bayerns übernommen. Aus diesem Grund verweisen wir bei den Messkonzepten auf die Benennung des VBEW. Dieser nennt das Messkonzept „Einfache Sammelschiene mit virtuellem Zählpunkt" und ist unter **„MK D3" zu finden auf Seite 12.**

Es gibt z. T. Netzbetreibende, die abweichende Bezeichnungen und Konzepte verwenden. Hier muss dann das Äquivalent nach der inhaltlichen Bezeichnung ermittelt werden oder mit dem Netzbetreibenden individuell ein Konzept ausgehandelt werden.



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:
Z_E: Zähler für Bezug und Lieferung
Z_n: Zähler für Bezug

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind alle Zähler relevant.
- T=Teilnehmer | D=Drittbelieferte Kunden

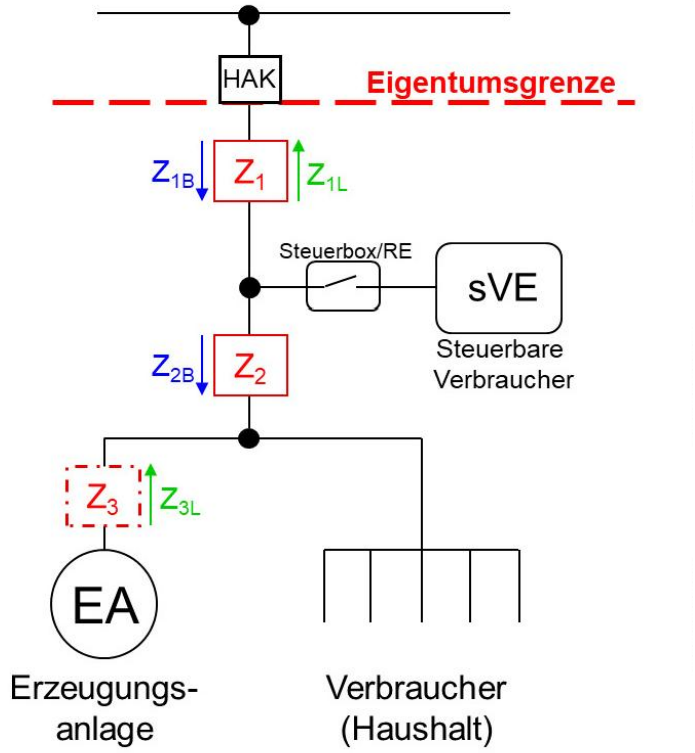
*Quelle: **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)***

35. Wärmepumpen

Da Wärmepumpen vor allem im Winter einen hohen Stromverbrauch haben, kann es sinnvoll sein, einen speziellen Wärmepumpenstromtarif einzusetzen. Um diesen Tarif für die Wärmepumpe zu bekommen und gleichzeitig Sonnenstrom in die Wärmepumpe zu leiten, ist ein spezielles Messkonzept notwendig.

Es gibt kein bundesweit einheitliches Verfahren bei der Definition und Benennung von Messkonzepten in den einzelnen Netzgebieten. Fachlich setzen sich jedoch sehr stark die **Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)** durch. Die Bezeichnungen werden zunehmend auch in Netzgebieten außerhalb Bayerns übernommen. Aus diesem Grund verweisen wir bei den Messkonzepten auf die Benennung des VBEW. Dieser nennt das Messkonzept zur Einbindung von Wärmepumpen oder auch für E-Auto Tarife **„MK C3“, zu finden auf Seite 9.**

Es gibt z. T. Netzbetreibende, die abweichende Bezeichnungen und Konzepte verwenden. Hier muss dann das Äquivalent nach der inhaltlichen Bezeichnung ermittelt werden oder mit dem Netzbetreibenden individuell ein Konzept ausgehandelt werden.



Z_1: Zähler für Bezug und Lieferung
Z_2: Zähler für Bezug
Z_3: Zähler für Lieferung
(ggf. zur Ermittlung der Eigenversorgung gesetzlich erforderlich)

Quelle: ***Messkonzepte des Verbands der Bayrischen Energie- und Wasserwirtschaft (VBEW)***