

Solar-WEG: Schritt für Schritt

Glossar

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Hintergrundinformationen	2
1.1	Personenidentität.....	2
1.2	Chance: Prosumer-Recht (EU RICHTLINIE 2018/2001).....	2
1.3	Chance: Smart-Meter Rollout.....	3
2.	Betriebskonzepte WEG	4
2.1	Gemeinschaftsstromlieferung (sehr geringer Aufwand).....	4
2.2	Volleinspeisung (sehr geringer Aufwand)	5
2.3	PV-Wohnraummiete (sehr geringer Aufwand)	5
2.4	PV-Anlagen-Miete (sehr geringer Aufwand)	6
2.5	Dachpacht (sehr geringer Aufwand)	7
2.6	Contracting (sehr geringer Aufwand).....	7
2.7	Vollstromlieferung ohne Mietstromförderung (hoher Aufwand).....	8
2.8	Vollstromlieferung mit Mietstromförderung (sehr hoher Aufwand).....	8
3.	Übersicht Aufwand je Konzept	9
	Beschlussvorlage „Photovoltaik-Anlage mit Mieterstrom“	10

1. Einleitung und Hintergrundinformationen

Die Zielstellung des Leitfadens „Solar-WEG: Schritt für Schritt“ ist es, einen möglichst übersichtlichen Weg mit allen nötigen Praxishinweisen für die Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen von Mehrfamilienhäusern zu geben. Der Entscheidungsbaum ist eine Hilfestellung für die Wahl eines individuell geeigneten Betriebskonzepts. Das Glossar beschreibt das inhaltliche Vorgehen und erläutert die Begriffe. Hinweise zu vertiefenden Informationsquellen finden sich in den Anmerkungen oder können über einen direkten Kontakt mit entsprechenden Institutionen weiter vertieft werden. Am Ende des Glossars befindet sich zudem eine Aufwandübersicht zu den einzelnen Konzepten.

Der Leitfaden „Solar-WEG: Schritt für Schritt“ gibt einen Überblick über die gängigsten Betreibermodelle, um bei WEGs Photovoltaik einzusetzen. Durch regelmäßige Gesetzesänderungen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Bitte beachten Sie grundsätzlich, dass wir lediglich Hilfestellung bei der Auslegung der Rechtslage und Gesetzestexte geben können. Die folgenden Ausführungen sind nicht rechtsverbindlich. Die Rechts- und/oder Steuerberatung kann nur durch einen Anwalt und/oder Steuerberater erfolgen. Gerne vermitteln wir Ihnen einen entsprechenden Kontakt.

1.1 Personenidentität

Personenidentität liegt vor, wenn eine Anlagenbetreiberin auch gleichzeitig die Strombezieherin ist und sich mit dem selbstproduzierten PV-Strom versorgt. Diese Form der Nutzung des PV-Stroms nennt man „Eigenversorgung“ und ist definiert als der Stromverbrauch, den eine natürliche oder juristische Person im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage selbst verbraucht. Wichtig ist dabei, dass der Strom nicht durch das öffentliche Stromnetz durchgeleitet wird und die Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt.

1.2 Chance: Prosumer-Recht (EU RICHTLINIE 2018/2001)

Prosumer ist ein künstlich zusammengesetzter Begriff aus den Worten Producer (Herstellerin) und Consumer (Verbraucherin). Er drückt aus, dass ein Konsument in bestimmten Bereichen auch gleichzeitig ein Produzent sein kann. Die aktuelle Gesetzeslage jedoch macht es Privatleuten nahezu unmöglich gemeinschaftliche Eigenversorgung ohne Rechtsbruch zu betreiben.

Die Umsetzung der EU Richtlinie in nationales Recht muss bis zum 30.06.2021 erfolgen. Ziel ist es einen Rechtsrahmen zu schaffen, in dem eine risikoarme, attraktive und gemeinschaftliche Eigenversorgung ermöglicht wird. Das würde die Eigenstromversorgung in WEGs vereinfachen.

Die EU will laut Beschluss Bürger und Unternehmer, die Solarstrom selbst erzeugen, verbrauchen, speichern und verkaufen, künftig besser entlasten:

*„...Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Elektrizität sollten keine diskriminierenden oder unverhältnismäßigen Lasten und Kosten zu tragen haben, und ihnen sollten keine ungerechtfertigten Umlagen und Abgaben auferlegt werden. Eigenversorger sind individuell oder über Aggregatoren berechtigt, erneuerbare Energie **einschließlich für die Eigenversorgung** zu erzeugen und die Überschussproduktion ... zu speichern und, auch ... mittels Liefervereinbarungen mit Elektrizitätsversorgern und Peer-to-Peer-Geschäftsvereinbarungen, zu verkaufen, **ohne dass** die eigen erzeugte Elektrizität ... **diskriminierenden oder unverhältnismäßigen Verfahren und jeglichen Abgaben, Umlagen oder Gebühren unterworfen ist**; die Beteiligung an Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften allen Verbrauchern offensteht, auch jenen, die in **einkommensschwachen oder bedürftigen Haushalten leben.**“¹*

1.3 Chance: Smart-Meter Rollout

Auch die Umstellung auf sogenannte Smart-Meter – intelligente Stromzähler eröffnet neue Möglichkeiten: Die Ergänzungsstromlieferung (Mittlerer Aufwand) ist derzeit nur bei einer eindeutigen Zuordnung einer PV-Anlage pro Stromverbraucher mit Tarifzähler möglich. Jeder Stromverbraucher/Tarifikunde kann die ergänzende Reststromlieferantin frei wählen. Wenn jeder Letztverbraucher in einem Mehrfamilienhaus über Smart-Meter exakt gerechnet werden kann und somit auch pro Letztverbraucherin jederzeit die von diesem bezogene PV- und Reststromleistung zuordenbar ist, kann das Konzept nicht nur bei einer eins-zu-eins Konstellation angewendet werden.

Es müsste dann innerhalb der Kundenanlage verbindlich geklärt werden, wie sich der PV- und der Reststrom innerhalb einer Abrechnungsperiode aufteilt, eine entsprechende Steuerung mit Smart-Metern ist perspektivisch möglich. Bei einer eins-zu-eins Konstellation ist dieses Konzept aktuell schon möglich:

Die PV-Anlagenbetreiberin (WEG) liefert ergänzend zum bestehenden Stromliefervertrag PV-Strom ohne Durchleitung durch das öffentliche Netz an die jeweiligen Abnehmerinnen im Gebäude auf der die PV Anlage installiert ist. Dies bedeutet im Vergleich zu den Konzepten der Vollstromlieferung mit oder ohne Mieterstromförderung einen geringeren Aufwand für die WEG. Der Reststrom wird weiterhin vom Energieversorgungsunternehmen bereitgestellt und getrennt in Rechnung gestellt. Die volle EEG-Umlage ist auf den gesamten verbrauchten Strom (PV-Strom und Netzstrom) zu entrichten. Wenn eine EEG-Umlagepflicht besteht, müssen Anlagenbetreiber eine Meldung der im Vorjahr verbrauchten Kilowattstunden bis zum 28. Februar

¹ <https://www.pv-magazine.de/2019/04/05/fruehling-fuers-winterpaket/>

abgeben. Die PV-Anlage kann trotzdem wirtschaftlich gewinnorientiert betrieben werden und erzielt innerhalb der Betriebszeit eine Rendite.

Empfehlung: Musterliefervertrag und Musterrechnung für dieses Konzept sind unter <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/> (Nr. 1a) verfügbar.

2. Betriebskonzepte WEG

2.1 Gemeinschaftsstromlieferung (sehr geringer Aufwand)

Die WEG finanziert und betreibt die PV-Anlage. Der Gemeinschaftsstrom (umfasst Allgemeinstrom (Licht u. Aufzug), Wärmepumpe, Raumlufttechnik (RLT) sowie Kälte/Klima) wird in diesem Fall als Eigenversorgung anerkannt, sofern die entsprechenden Geräte auch von der WEG selbstverantwortlich betrieben werden. Dieser Strombedarf kann somit über die PV-Anlage mitversorgt werden. Der nicht vor Ort nutzbare Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und über das Erneuerbaren-Energie Gesetz (EEG) vergütet. Der Zähler für den Allgemeinstrom (Licht und Aufzug) wird durch einen Zweirichtungszähler ersetzt, an welchen auch die Photovoltaik-Anlage angeknüpft wird. Vor allem, wenn die PV-Anlage zu klein für eine nennenswerte Mieterversorgung ist oder die WEG den kleinstmöglichen Aufwand mit der Verwaltung der Anlage haben möchte, ist dieses Konzept zu empfehlen. Bei Anlagengrößen > 10 kWp ist die reduzierte EEG-Umlage (40%) auf den Eigenverbrauch zu entrichten.

Empfehlung: Dieses Konzept ist aktuell in den meisten Fällen die zu bevorzugende Betriebsvariante. Der Verwaltungsaufwand ist sehr gering, ein Teil des Strombedarfs (Gemeinschaftsstrom) im Wohnhaus kann gedeckt werden, bei einer geeigneten Dachfläche ist die Anlage wirtschaftlich zu betreiben. Sobald die EU Richtlinie auf nationaler Ebene umgesetzt ist, kann das Betriebskonzept ggf. umgestellt und auch eine Eigenversorgung aller Wohnparteien realisiert werden.

Es wird empfohlen, im Voraus eine Steuerberatung durchzuführen, da die WEG meist körperschaftssteuerbefreit ist. Ein Betrieb ist trotz gewerblicher Umsätze prinzipiell direkt durch die WEG möglich und zulässig. Generell entsteht eine steuerliche Relevanz nur dann, wenn die Photovoltaikanlage für sich betrachtet einen steuerlichen Gewinn erzielt, was in den meisten Fällen durch eine rein STEUERLICH betrachtete Wirtschaftlichkeitsprognose durch die Bewertung „Liebhaberei“ vermieden werden kann.

In der Umsetzung wird folgendes Vorgehen empfohlen: Die WEG kauft und betreibt die PV-Anlage als Gemeinschaftsanlage. Der Allgemeinstrom wird über die PV-Anlage mitversorgt und senkt somit die Nebenkosten (Strombezugseinsparung). Auch die Einnahmen, also die Erträge durch Einspeisung mit EEG-Vergütung der PV-Anlage werden als positive Einnahmen in der Nebenkosten-Abrechnung (NK-Abrechnung) aufgeführt. Die Wartung etc. der Anlage wird auch auf

die NK-Abrechnung umgelegt.² Die PV-Anlage kann wirtschaftlich gewinnorientiert betrieben werden und erzielt innerhalb der Betriebszeit eine Rendite.

2.2 Volleinspeisung (sehr geringer Aufwand)

Bei der Volleinspeisung wird der gesamte PV-Strom ins öffentliche Netz eingespeist. Der PV-Strom wird demnach nicht im Gebäude verbraucht. Die Einspeisung wird mit dem aktuellen Vergütungssatz des EEG vergütet und für 20 Jahre zuzüglich Inbetriebnahmehjahr garantiert.

Empfehlung:

Liegt der **zu erwartende Eigenverbrauch des PV-Strom unter 500 kWh/a** und wird ein möglichst geringer Aufwand für den Anlagenbetrieb angestrebt, empfiehlt es sich, den generierten Strom vollständig in das öffentliche Netz einzuspeisen.

Ab einem Eigenverbrauch von 500 kWh pro Jahr sollte die Variante Eigenversorgung WEG gewählt werden. Die WEG kann eine GbR als Schwesterpersonengesellschaft gründen, diese finanzieren und betreibt die PV-Anlage und kann so die Vorsteuer für den Anlagenkauf einsparen. Hier sollte eine steuerliche Beratung hinzugezogen werden.

Bei einem geringen Allgemenstrombedarf und einer kleinen WEG, die aus ökologischer Überzeugung und ohne große Gewinnerwartungshaltung ein Interesse an einer PV-Anlage hat, ist dieses Konzept gut geeignet. Eine Volddachbelegung senkt die spezifischen Kosten der Anlage und sollte deshalb angestrebt werden. Bei heutigen, typischen Kosten für die Anlagenerichtung und ab einer Anlagengröße von rund 8 kWp amortisiert sich die Anlage schneller als die ange-setzte Abschreibungsdauer (20 Jahre) und kann somit auch wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden.

2.3 PV-Wohnraummiete (sehr geringer Aufwand)

Gibt es in der WEG nur einen gemeinsamen, geeichten Stromzähler als Netzanschlusspunkt, kann eine Selbstversorgung des gesamten Gebäudes mit dem PV-Strom erfolgen. Bei bestehen-

² Empfehlung Mietpartei: Wenn die Anlage durch die Vermieterin betrieben wird und NICHT als Modernisierungsmaßnahme auf die Kaltmiete umgelegt wird, kann die „Eigenleistung“ für Bereitstellung des PV-Stroms zur Versorgung des Allgemenstrombedarfs direkt in der Nebenkostenabrechnung aufgelistet werden (ähnlich wie Hausmeisterkosten. Hier kann direkt der kWh-Betrag ausgewiesen werden und der Preis hierfür an dem bisherigen Versorgungstarif für den Allgemenstrom ausgewiesen werden (Achtung: diese Eigenleistung muss ohne MwSt. ausgewiesen werden, also Vorteil für die Mietpartei 19% Kosteneinsparung)

dem, allgemein akzeptierten Netzanschlusspunkt für die gesamte Gemeinschaft können die gesamten Stromkosten intern entsprechend umgelegt werden, das heißt auch der genutzte PV-Strom kann über die Nebenkostenabrechnung (wie der ergänzende Strombezug über einen Stromanbieter) abgerechnet werden. Die PV-Anlage ist als Gemeinschaftsanlage Teil des Gebäudes einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Stromanbieterwechsel einzelner Parteien ist möglich (getrennte Erfassung ist über Summenzählerkonzept möglich). Sollte eine Partei den Stromanbieter wechseln wollen oder gegen eine Selbstversorgung durch PV Strom sein, kann diese kaufmännisch bilanziell extra abgerechnet werden (Summenzählerkonzept).

Empfehlung: Die volle EEG-Umlage für den Vor-Ort verbrauchten Strom sollte vorsorglich gezahlt werden, da die Personenidentität in diesem Fall laut EEG nicht zutrifft und somit die EEG-Umlage lebenslang rückwirkend nachgefordert werden kann. Die PV-Anlage kann trotzdem wirtschaftlich gewinnorientiert betrieben werden und erzielt innerhalb der Betriebszeit eine Rendite. Musterliefervertrag und Musterrechnung für dieses Konzept sind unter <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/> (2d) verfügbar.

2.4 PV-Anlagen-Miete (sehr geringer Aufwand)

Die Anlagenbesitzerin (WEG) vermietet eine PV-Anlage an eine Wohnpartei zu einem festgesetzten Mietpreis (erzeugungsunabhängig monatlich oder jährlich). Es ist möglich, mehrere Anlagen (physikalisch voneinander getrennt) oder eine große Anlage auf dem Dach zu errichten. Der Anlagenbetrieb wird somit an die Mietpartei übertragen. Diese kann dann die echte Eigenversorgung nutzen und trägt aber auch das Betriebsrisiko. Mit einem zusätzlichen Servicevertrag können diese Risiken (technische Betriebsführung) weitgehend an die Anlagenbesitzerin zurückgegeben werden. Es muss pro PV-Anlage und Eigenversorgungspartei ein Zweirichtungszähler installiert werden. Ab einer Anlagengröße von >10 kWp ist die reduzierte EEG-Umlage (40%) auf den Eigenverbrauch zu entrichten. Die PV-Anlage kann trotzdem wirtschaftlich gewinnorientiert betrieben werden und erzielt innerhalb der Betriebszeit eine Rendite. Aber der PV-Mieter wird durch die PV-Überschusseinspeisung ebenfalls steuerlich zum Unternehmer und muss umsatz- und einkommensteuerliche Pflichten wahrnehmen. Er kann diese ggf. durch die Wahl der Kleinunternehmerregel (USt. - Umsatzsteuer) sowie durch eine negative Gewinnerzielungsprognose (Est. - Einkommenssteuer) minimieren³.

Empfehlung: Als Kapitalanlage für die WEG geeignet falls der Gemeinschaftsstrombedarf gering ist und nur eine oder einzelne Wohnparteien Interesse an einer PV-Anlage haben oder der

³ Siehe auch: bayerisches Landesamt für Steuern, „[Hilfe zu Photovoltaikanlagen](https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/download.php?url=Informationen/Steuerinfos/Weitere_Themen/Photovoltaikanlagen/Hilfe_fuer_Photovoltaikanlagen-2019.pdf)“: https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/download.php?url=Informationen/Steuerinfos/Weitere_Themen/Photovoltaikanlagen/Hilfe_fuer_Photovoltaikanlagen-2019.pdf

Strombedarf der potentiellen Mietpartei in Relation zu den verbleibenden Parteien sehr hoch ist.

2.5 Dachpacht (sehr geringer Aufwand)

Einzelne Wohnparteien oder ein externer Investor pachten die Dachfläche der WEG. Die Wohnpartei bzw. der Investor betreibt die PV-Anlage, speist den Strom in das öffentliche Netz ein oder versorgt sich selbst soweit die Personenidentität gegeben ist. Erfolgt hier eine Eigenversorgung entfällt die EEG-Umlagepflicht (bis 10kWp) oder es ist lediglich die reduzierte EEG-Umlage zu entrichten. Die WEG hat nahezu keine Aufgaben. Ein entsprechender Pachtvertrag regelt die Risikoverteilung und die Vergütung für die Flächennutzung. Die Betreiberin wird durch die PV-Überschusseinspeisung ebenfalls steuerlich zur Unternehmerin und muss umsatz- und einkommensteuerliche Pflichten wahrnehmen. Sie kann diese ggf. durch die Wahl der Kleinunternehmerregel (USt. - Umsatzsteuer) sowie durch eine negative Gewinnerzielungsprognose (ESt. - Einkommenssteuer) minimieren. Die Einnahmen aus der Verpachtung können steuerlich wie Mieteinnahmen behandelt werden.

Empfehlung: Bei einem geringen Allgemeinstrombedarf und einer kleinen WEG, bei welcher nur einzelne Parteien ein Interesse an einer PV-Anlage haben, ist dieses Konzept gut geeignet. Ein Mustervertrag Dachpacht für die Nutzung für Photovoltaik) ist unter <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/> (Nr. 3a) verfügbar.

2.6 Contracting (sehr geringer Aufwand)

Die Dachfläche wird einem Investor zur Verfügung gestellt. Dieser errichtet und betreibt die PV-Anlage. Die WEG erhält entweder eine Vergütung in Form einer Dachpacht oder wird an den durch die Anlage erzielten Gewinnen beteiligt. Alternativ oder ergänzend kann auch eine vergünstigte Stromversorgung (Vollversorgung o. Ergänzungsstromlieferung) der Wohnparteien über den Contractor erfolgen. Er übernimmt alle Pflichten und Aufgaben. Für die WEG fallen nahezu keine Aufgaben an.

Empfehlung: Für eine große WEG (ab 30 Wohneinheiten) mit großer Dachfläche (ab 250 m²), mit prinzipiellem Interesse an Photovoltaik aber geringen zeitlichen Kapazitäten, stellt diese Variante eine gute Umsetzungslösung dar. Alle Beteiligten profitieren von diesem Konzept und der Ausbau erneuerbarer Energien auf ungenutzten Flächen steigt.

2.7 Vollstromlieferung ohne Mietstromförderung (hoher Aufwand)

Dieses Konzept funktioniert analog zu dem Konzept mit Mieterstromförderung. Durch den Verzicht auf die Förderung fällt jedoch eine Vielzahl von Pflichten weg, worin der Vorteil dieses Konzepts liegt. Die volle EEG-Umlage ist auf den Eigenverbrauch (= keine Eigenversorgung, da diese lt. Gesetz nur bei eindeutiger Personenidentität gegeben ist) zu entrichten. Ein entsprechendes Zählerkonzept muss die einzelnen Verbräuche (Netzstrom und PV-Strom aufgeteilt) je Partei erfassen können. Ein gängiges Messkonzept für mehrere Parteien ist das „Summenzählermodell“⁴, bei welchem die Umrüstkosten vergleichsweise gering ausfallen und ein Versorgerwechsel (Stromanbieter für die Ergänzungsstromlieferung) ohne physischen Umbau der Bezugszähler der Parteien ermöglicht wird. Alternativ kann die „doppelte Sammelschiene“ zu einer genauen Bilanzierung des Bezugsstroms verwendet werden. Hier ist aber ein physischer Umbau der Zählerstruktur erforderlich, was Umrüstkosten mit sich bringt. Die PV-Anlage kann trotzdem wirtschaftlich gewinnorientiert betrieben werden und erzielt innerhalb der Betriebszeit eine Rendite.

Empfehlung: Dieses Konzept eignet sich, wenn **mehr als zehn Wohnparteien** eine Selbstversorgung mit der PV Anlage wünschen. Auch hier wird auf Grund der Komplexität eine Realisierung über ein externes Dienstleistungsunternehmen (Verwaltung und Pflichten für den Anlagenbetrieb, siehe Kapitel 3) empfohlen. Musterliefervertrag und Musterrechnung für dieses Konzept sind unter <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/> (Nr. 1b) verfügbar.

2.8 Vollstromlieferung mit Mietstromförderung (sehr hoher Aufwand)

Unter bestimmten Bedingungen gibt es für die Mieterstromanlagen eine Mieterstromförderung. Die PV-Anlagenbetreiberin (hier die WEG) übernimmt die komplette Versorgung der zu versorgenden Parteien und wird somit ein Energieversorgungsunternehmen. Der Stromverbraucher erhält lediglich eine Gesamtstromrechnung seitens der Anlagenbetreiberin. Der Strompreis darf max. 90% des Grundversorgungstarifs betragen (sog. Strompreisdeckel). Fördervoraussetzung sind eine max. PV-Anlagenleistung von 100 kWp und das Gebäude muss mindestens zu 40% der Fläche Wohnzwecken dienen. Die Inanspruchnahme der Förderung bringt zusätzliche Pflichten mit sich. Das Zählerkonzept kann mit Summenzählern und virtuellen Zählpunkten erfolgen. Die volle EEG-Umlage ist auf den selbst genutzten Strom zu entrichten. Die PV-Anlage kann trotzdem

⁴ Siehe auch: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1712295154/1422142/Fakten_8_zaeher-und-messkonzepte_final.pdf

wirtschaftlich gewinnorientiert betrieben werden und erzielt innerhalb der Betriebszeit eine Rendite.

Empfehlung: Dieses Konzept eignet sich, wenn mehr **als 15 Wohnparteien** eine Selbstversorgung mit der PV Anlage wünschen. Es wird eine Realisierung über ein externes Dienstleistungsunternehmen empfohlen. Mögliche Anbieter sind Stadtwerke, Genossenschaften und andere private Unternehmen.

3. Übersicht Aufwand je Konzept

Den einzelnen Betriebskonzepten in Kapitel 2 ist eine Aufwandsbeschreibung (geringer bis sehr hoher Aufwand) zugeordnet. Die hier dargestellte Tabelle zeigt die jeweiligen, konkreten Verpflichtungen je Aufwandsbeschreibung in der entsprechenden Spalte:

	Sehr hoher Aufwand	Hoher Aufwand	Mittlerer Aufwand	Geringer Aufwand
Meldepflicht bei Versorgungsnetzbetreiber u. Bundesnetzagentur	x	x	x	x
Meldepflicht beim Übertragungsnetzbetreiber	x	x	x	
Vollstromversorgung u. Gewährung freier Energielieferantenwahl	x	x	x	
PV-Stromkennzeichnung im Eigentestat	x		x	
Stromkennzeichnung für den zusätzlich bezogenen Strom	x			
Beantragung der Stromsteuerbefreiung beim Hauptzollamt	x	x	x	
Übermittlung jährl. Strommengen an Übertragungsnetzbetreiber	x*	x*	x**	
Zahlung der vollen EEG-Umlage auf den gelieferten Strom	x	x	x	x
Messstellenbetrieb	x			
Pflicht zur Rechnungsstellung	x			
Mieterwechselflichten	x	x		
Smart-Meter-Rolloutpflichten	x	x		
Kundenmanagementpflicht				
Mietvertrag				(x)

* Verbrauch, Einspeisemenge, Vergütung etc.

** Verbrauch

Beschlussvorlage „Photovoltaik-Anlage mit Mieterstrom“

TOP 1.1

Die Wohnungseigentümer*innen der Wohnungseigentümergeinschaft

Beschließen, dass eine PV-Anlage auf dem Dach errichtet werden soll. Sie ermächtigen

Angebote zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäude einzuholen und einen Dach-Pachtvertrag mit einem geeigneten Betreiber vorzubereiten.

Folgende Bedingungen sollen erfüllt werden:

- Auf die Wohnungseigentümergeinschaft kommt keine wirtschaftliche Mehrbelastung zu.
- Wenn es rechtlich und wirtschaftlich möglich ist, erhält jede Mietpartei oder selbstnutzende*r Eigentümer*in im Gebäude die freiwillige Möglichkeit, den Strom der Photovoltaik-Anlage zu beziehen.
- Der für die Allgemeinstromversorgung bereitgestellte PV-Strom wird vom PV-Betreiber unter aktuellem Versorgungstarif angeboten.
- Jede*r Eigentümer*in hat die Möglichkeit, sich finanziell an der Anlage zu beteiligen.
- Der Betreiber der PV-Anlage haftet für eventuell durch die PV-Anlage entstehende Schäden am Gebäude oder bei Dritten. Ein entsprechender Dachpachtvertrag und die Verpflichtung zum Abschluss einer Photovoltaik-Haftpflichtversicherung ist die Grundlage für eine Nutzung der Dachfläche.

Zum Beschluss des Dach-Pachtvertrages wird eine außerordentliche Eigentümer*innen-Versammlung einberufen.