

5+10 Mythen über das Einzählermodell



PV4WEGs

Wir beraten ehrenamtlich



PV4WEGs

Wir beraten ehrenamtlich

5 Mythen über PV für WEGs

10 Mythen über das Einzählermodell

Für Details siehe Leitfaden unter www.pv4wegas.de

Jochen Rivoir



PV4WEGs

Wir beraten ehrenamtlich

5 Mythen über PV für WEGs

10 Mythen über das Einzählermodell

1 PV für MFH ist steuerlich kompliziert

Heute nicht mehr

Ja, das war einmal so.

Aber seit 2023 bzw. 2025 sind PV-Anlagen bis 30 kWp/WE von der Ertragssteuer befreit.

→ [PV Magazine](#)

→ [Leitfaden Kapitel 4.3.5](#)

2 Man muss eine Gesellschaft gründen

Heute nicht mehr

Ja, das war DIE Hemmschwelle für Direktverbrauch in Mehrfamilienhäusern.

Aber mit der Befreiung von der Ertragssteuer in 2023 ist auch die Gewerbepflicht entfallen.

→ [PV Magazine](#)

→ [Leitfaden Kapitel 4.3.5](#)

3

Alle Eigentümer müssen zustimmen

Heute nicht mehr

Ja, das war einmal so.

Aber seit der Reform des WEG in 2022 reicht für sich amortisierende Investitionen eine einfache Mehrheit.

Heute kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, dass sich alle Eigentümer an der Finanzierung einer PV-Anlage beteiligen müssen.

Mehrere Beispiele mit einstimmigem Beschluss.

→ § 21 (2) 2. WEG

→ Leitfaden Kapitel 4.3.6

Wenn nicht alle finanzieren können?

Es gibt mehrere Möglichkeiten

Ja, die übliche Sonderumlage ist nicht flexibel.

Aber es gibt mehrere Möglichkeiten:

- Teilauflösung der Rücklagen
- Privatkredite an einzelne Eigentümer
- WEG nimmt Bankkredit auf
- WEG erhält Kredit von manchen Eigentümern
→ [YouTube Video mit einer WEG in Karlsruhe](#)

Kredite können mit Erträgen der PV-Anlage bedient werden.

→ [Leitfaden Kapitel 3.9](#)

5 Ein PV-Projekt dauert ewig

Das geht auch anders

Ja, das klingt plausibel und ist sicher auch oft so.

Aber die WEG mit 59 WE, in der ich wohne, hat weniger als 6 Monate von der Idee bis zum Beschluss in der Eigentümerversammlung benötigt.

Schließlich ist das Einzählermodell besonders überzeugend.

→ [Erfahrungsbericht Wohnquartier StadtWerk](#)



PV4WEGs

Wir beraten ehrenamtlich

5 Mythen über
PV für WEGs

10 Mythen über das
Einzählermodell

1 EZM agiert in rechtsfreiem Raum

Ist deshalb aber nicht rechtswidrig

Ja, es gibt kein eigenes Gesetz wie bei Mieterstrom oder GGV. Verteilung von Strom und Erträgen innerhalb der WEG benötigt kein eigenes Gesetz.

Aber das macht es nicht rechtswidrig.

Die DGS stellt Musterverträge zur Verfügung.

Vorteil, da nicht so reglementiert wie Mieterstrom und Abrechnung nicht so kompliziert wie GGV.

Daher ist auch kein Dienstleister nötig.

→ [Leitfaden Kapitel 5.1](#)

2 Was wenn sich Gesetze ändern? Rein hypothetisch • Bestandsschutz

Ja, zukünftige Gesetze könnten das Einzählermodell für zukünftige Projekte unmöglich machen.

Aber kein solcher Gesetzesentwurf bekannt.

Falls doch, gilt üblicherweise Bestandsschutz.

Ironischerweise hat im Mai 2025 ein BGH-Urteil zu Kundenanlagen das lange etablierte Mieterstrommodell für Wohnquartiere fragwürdig gemacht.

Seither hört man dieses Argument kaum noch.

→ [Leitfaden Kapitel 5.1](#)

WEG wird zum Stromversorger

WEGs haben keine Gewinnabsicht

Ja, bei Mietshäusern wird der Betreiber zum Stromanbieter, wenn er Strom mit Gewinn verkauft. Dienstleister übernimmt meist Lieferantenpflichten.

Aber eine WEG verteilt nur Kosten und Erträge an die Eigentümer. Sie darf generell keine Gewinnabsicht haben.

Hinweis: Ich bin weder Jurist noch Steuerberater.

→ [Leitfaden Kapitel 5.1](#)

4 Viel Arbeit für Verwaltung

Verwaltungen verzichten oft auf zusätzliche Vergütung

Ja, externe Dienstleister haben sehr viel Aufwand mit Ablesung, Rechnungsstellung und Inkasso.

Aber, wenn freiwilliger Eigentümer die Zählerstände abliest, kommen für die Verwaltung nur 2 zusätzliche Zeilen in der Nebenkostenabrechnung hinzu.

- Wohnungsstrom nach Verbrauch abrechnen, wie bei Warm- und Kaltwasser.
- Erträge nach MEA an die Eigentümer verteilen.

Viele Verwaltungen verzichten auf eine zusätzliche Vergütung, nachdem sie verstanden haben, wie gering der Aufwand ist.

→ [Leitfaden Kapitel 3.11.1 und 5.1.2](#)

5

Vermieter haben keinen Vorteil

Nicht, wenn Nutzen an Eigentümer verteilt wird

Ja, wenn PV-Strom kostenlos verteilt wird, hat der Mieter den gesamten Vorteil.

Aber, Sie können den gesamten Stromverbrauch aber auch zunächst mit dem Bezugspreis abrechnen und dann den Nutzen der PV-Anlage nach MEA an alle Eigentümer verteilen.

Dann ist die Rendite für alle Eigentümer gleich, egal ob Vermieter oder Selbstbewohner.

Zusätzlich profitieren die Bewohner - also auch die Mieter - von gesparten Grundgebühren.

→ [Leitfaden Kapitel 5.1.2](#)

6

Wenig Verbrauch → Wenig Nutzen

Nicht, wenn Nutzen an Eigentümer verteilt wird

Ja, wenn PV-Strom kostenlos verteilt wird, hängt der Nutzen vom Verbrauch ab. Das ist weder sinnvoll noch gerecht.

Aber, wie vorhin können Sie den gesamten Stromverbrauch auch zunächst mit dem Bezugspreis abrechnen und dann den Nutzen der PV-Anlage an alle Eigentümer verteilen.

Dann ist die Rendite für alle Eigentümer gleich - unabhängig vom Stromverbrauch der Wohnung.

Zusätzlich profitieren die Bewohner - also auch die Mieter - von gesparten Grundgebühren.

→ [Leitfaden Kapitel 5.1.2](#)

7

Alle müssen PV-Strom abnehmen

Nein, müssen sie nicht! Tun es aber meistens.

Nein, das ist falsch. Jeder hat sogar ein Recht auf freie Wahl des Stromversorgers. Daher sieht das Summenzählermodell nicht-teilnehmende Wohnungen explizit vor.

Aber, meist beteiligen sich fast alle am gemeinsamen Strombezug, da sie dann die Stromgrundgebühr sparen.

→ [Leitfaden Kapitel 4.3.8 und 3.8.3 und 3.8.4](#)

8 Nicht-Teilnahme reduziert Direktverbrauch

EZM profitiert auch von nicht-teilnehmenden Whgn

Ja, bei der GGV stimmt das.

Aber, nicht beim EZM, da es das Summenzählermodell nutzt.

PV-Strom, der in nicht-teilnehmende Wohnungen fließt, wird am Jahresende dem gemeinschaftlichen Strombezug gutgeschrieben – solange Strom bezogen wurde.

Nicht-teilnehmende Wohnungen reduzieren die Rendite nicht.

→ [Leitfaden Kapitel 5.1.3](#)

→ [Direktverbrauch durch nicht teilnehmende .. .xlsx](#)

9 Für kleinere WEGs

Unsere WEG mit 59 WE nutzt das EZM

Ja, die EA-RF schreibt das so. Warum?

Aber, die WEG, in der ich wohne, hat das EZM für 59 Wohneinheiten erfolgreich umgesetzt.

Bei großen WEGs ist das EZM sogar besonders profitabel, da (1) der Direktverbrauch besonders hoch ist und (2) die Kosten für eine Wandlermessung weniger ins Gewicht fallen.

→ [Erfahrungsbericht Wohnquartier StadtWerk](#)

Lohnt nicht ohne Einspeisevergütung

Einspeisevergütung hat nur geringen Einfluss

Ja, es ist möglich, dass eingespeister Strom bald nicht mehr vergütet wird.

Aber, die Einspeisevergütung macht meist nur 10 % der Erträge aus.

Wenn sie wegfällt reduziert das die typische Rendite von 8-10 % um nur 1 Prozentpunkt.

→ [Wirtschaftlichkeitsrechner](#)

Neugierig geworden?

Wir informieren Sie umfassend



Website: www.pv4wegas.de

- ✓ Folien zu unseren Videos
- ✓ Vorträge, Erfahrungsberichte
- ✓ Leitfaden mit Wirtschaftlichkeitsrechner und Abrechnungsbeispiel

Forum: www.pv4wegas.de/forum

- Für Ihre ganz speziellen Fragen

Schreiben Sie einen **Kommentar** was Sie als nächstes sehen möchten.

Abonnieren Sie diesen Kanal, um keine neuen Videos zu verpassen.