VORLAGE FÜR DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Muster-Beschlussvorlage: WohnStrom für Ihre WEG

Ein Beschluss regelt Maßnahme, Kostenverteilung, Aufteilungsschlüssel und Beauftragung. Orange markierte Felder füllen Sie mit den Werten aus der Schnelleinschätzung; kursive Punkte sind optional.

TOP [Nr.]: Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (WohnStrom-System) als bauliche Veränderung

Die Eigentümergemeinschaft [Adresse] beschließt:

1. **Maßnahme (§ 20 Abs. 1 WEG):** Auf dem Dach des Gebäudes wird eine gemeinsame Photovoltaikanlage mit ca. [kWp] kWp und einem Batteriespeicher mit ca. [kWh] kWh nach dem WohnStrom-System der SolarMatrix GmbH errichtet, gemäß Schnelleinschätzung vom [Datum] (Anlage 1). Das System verbindet die gemeinsame Solaranlage und den Batteriespeicher mit je einem WohnStrom Erzeuger bis 800 VA pro teilnehmender Einheit im Keller, der Solarstrom in diese Einheit einspeist. Die Gemeinschaft verkauft keinen Strom; Betreiber des Erzeugers ist der Bewohner der Einheit.
2. **Teilnehmende Einheiten:** [alle Einheiten] bzw. [die Einheiten Nr. …] gemäß Anlage 2.
3. **Kosten und Finanzierung:** Die Gesamtkosten betragen höchstens [Betrag] € brutto. Finanziert wird durch [Erhaltungsrücklage / Sonderumlage, fällig am … / Darlehen über … €].
4. **Kostenverteilung und Aufteilungsschlüssel (§ 21 WEG):** Die Kosten werden [zu gleichen Teilen je Einheit / nach Miteigentumsanteilen] auf die teilnehmenden Einheiten verteilt. Solar- und Batterieanteil jeder Einheit folgen demselben Schlüssel (Anlage 2).
5. **Laufende Kosten:** Der Service- und Betriebsvertrag mit der SolarMatrix GmbH (Plattform, Steuerung, Fernüberwachung und Updates) kostet ca. [Betrag] € pro Jahr; die Kosten werden nach demselben Schlüssel verteilt.
6. **Beauftragung:** Die Verwaltung wird ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft den Fachbetrieb [Name] (Lieferung aller Komponenten einschließlich WohnStrom-Komponenten, Einrichtung der Plattform und Installation) und die SolarMatrix GmbH (Service- und Betriebsvertrag) auf Grundlage der Angebote (Anlagen 1 und 3) bis zur genannten Kostengrenze zu beauftragen und vorher Fördermittel zu beantragen.
7. ***Allgemeinstrom (optional):*** *Die [Anzahl] Allgemeinstrom-Zähler (Treppenhaus, Heizung, Aufzug) erhalten je einen eigenen WohnStrom Erzeuger. Die Ersparnis senkt das Hausgeld aller Eigentümer.*
8. ***Späterer Einstieg (optional):*** *Eigentümer, die nicht zustimmen, können später gegen angemessenen Ausgleich teilnehmen (§ 21 Abs. 4 WEG).*

Welche Mehrheit gilt?

- **Maßnahme:** einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 20 Abs. 1, § 25 Abs. 1 WEG)
- **Alle tragen die Kosten,** wenn mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen, oder wenn sich die Maßnahme in angemessener Zeit amortisiert (§ 21 Abs. 2 WEG)
- **Sonst** tragen nur die Zustimmenden die Kosten (§ 21 Abs. 3 WEG); nur deren Einheiten erhalten einen Erzeuger

So nutzen Sie die Vorlage

1. Werte aus der Schnelleinschätzung übernehmen
2. Anzahl der Allgemeinstrom-Zähler eintragen, wenn Allgemeinstrom mitversorgt werden soll
3. Aufteilungsschlüssel wählen: gleiche Teile je Einheit oder Miteigentumsanteile (nur dann Liste der Anteile in Anlage 2)
4. Beschlussantrag im Wortlaut und die Erläuterung (Seite 3) in die Einladung aufnehmen
5. Bei der Abstimmung Stimmen und Miteigentumsanteile getrennt festhalten

Muster ohne Gewähr. Vor Verwendung an Ihre Gemeinschaftsordnung anpassen und rechtlich prüfen lassen.

ANLAGEN UND ABLAUF

Was zur Beschlussvorlage gehört

Anlage 2: Aufteilung je Einheit

EINHEIT	EIGENTÜMER	MITEIGENTUMSANTEIL*	ANTEIL %	KOSTEN €
Summe			**100 %**	**[Gesamtkosten]**

* Nur beim Schlüssel nach Miteigentumsanteilen. Bei gleichen Teilen erhält jede teilnehmende Einheit denselben Anteil. Den Anteil je Einheit rechnen wir in der Kostenverteilung für Ihr Objekt.

Vom Beschluss zur Anlage

1 **Einladen**
Einladung in Textform mindestens drei Wochen vorher (§ 24 Abs. 4 WEG), mit Anlagen

2 **Beschließen**
Abstimmung, Niederschrift und Eintrag in die Beschluss-Sammlung

3 **Fördern**
Förderung vor der Beauftragung beantragen

4 **Informieren**
Vermietende Eigentümer informieren ihre Mieter; bei Umlage als Modernisierung mit Ankündigung

5 **Umsetzen**
Einbau an einem Tag je Hausanschluss, Aktivierung je Einheit im Portal

Anlagen zur Einladung

1. Erläuterung zum Tagesordnungspunkt für alle Eigentümer (Seite 3)
2. Schnelleinschätzung und Wirtschaftlichkeit, getrennt für Selbstnutzer und Vermieter
3. Aufteilung je Einheit (links)
4. Angebot des Fachbetriebs über Komponenten und Installation
5. Infoblatt für vermietende Eigentümer

Unterstützung von SolarMatrix

- Vorgespräch mit Verwaltung und Beirat
- Informationsrunde vor der Versammlung, digital oder vor Ort
- Auf Wunsch Teilnahme an der Versammlung
- Die Meldungen übernimmt SolarMatrix

Fragen oder Objekt durchrechnen lassen

Wir liefern die Schnelleinschätzung, Wirtschaftlichkeit je Einheit und die ausgefüllten Anlagen.

kontakt@solarmatrix.eu · Rückruf: solarmatrix.eu/kontakt

Das Portal aus Bewohnersicht selbst ausprobieren. Demo-Account anfragen: **solarmatrix.eu/kontakt**

BEIBLATT ZUR EINLADUNG · ERLÄUTERUNG ZU TOP [NR.]

Solarstrom vom eigenen Dach für jede Wohnung

Diese Seite legt die Verwaltung der Einladung bei. So kommen alle Eigentümer vorbereitet in die Versammlung.

Worum es geht

Auf dem Dach entsteht eine gemeinsame Solaranlage mit Batteriespeicher. Über je einen WohnStrom Erzeuger im Keller fließt der Solarstrom direkt in jede teilnehmende Wohnung. Es gibt keinen Stromverkauf, keinen Zählertausch und keine Stromabrechnung; jeder behält Zähler und Stromvertrag.

Was es kostet und bringt, je Wohnung

Anteil an der Investition	[Betrag] €
Stromkostenersparnis pro Jahr	[Betrag] €
Amortisation nach Betriebskosten	[Jahre] Jahre

Werte aus der Schnelleinschätzung vom [Datum]; unverbindliche Richtwerte.

Jedes Jahr ohne Beschluss kostet

Allen Wohnungen zusammen entgehen rund **[Betrag] €** Stromkostenersparnis pro Jahr.

Worüber Sie abstimmen

- **Die Anlage:** einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 20 Abs. 1 WEG)
- **Alle tragen die Kosten,** wenn mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen oder sich die Anlage in angemessener Zeit amortisiert (§ 21 Abs. 2 WEG)
- **Sonst** tragen nur die Zustimmenden die Kosten, und nur ihre Wohnungen erhalten einen Erzeuger (§ 21 Abs. 3 WEG); später einsteigen geht gegen angemessenen Ausgleich (§ 21 Abs. 4 WEG)

Gut zu wissen

- Kein Termin in der Wohnung: Einbau an einem Tag je Hausanschluss, auf dem Dach und im Keller
- Vermietete Wohnungen: als Modernisierung oder pauschal umlagefähig (Infoblatt für vermietende Eigentümer)
- Die Meldungen übernimmt SolarMatrix

Fragen oder Objekt durchrechnen lassen

Fragen vorab? Wir erklären WohnStrom in einer Informationsrunde vor der Versammlung, digital oder vor Ort.

kontakt@solarmatrix.eu · Rückruf: solarmatrix.eu/kontakt

Das Portal aus Bewohnersicht selbst ausprobieren. Demo-Account anfragen: **solarmatrix.eu/kontakt**