

FÜR VERMIETENDE EIGENTÜMER IN EINER WEG

WohnStrom in der vermieteten Wohnung

Die WEG beschließt die Anlage, Sie entscheiden über Ihre Wohnung: Ihren Kostenanteil können Sie als Modernisierung auf die Kaltmiete umlegen. Ihre Mieter sparen beim Strom und behalten ihren Anbieter.

8 %

Ihres Kostenanteils pro Jahr umlegbar (§ 559 BGB)

~12 €

Mieterhöhung im Monat im Beispiel

~25 €

Stromersparnis des Mieters im Monat im Beispiel

0

Stromverträge mit Mietern, kein Stromverkauf

Beispiel für eine Wohnung

	PRO JAHR	PRO MONAT
Ihr Kostenanteil nach Förderung	rund 1.740 €	–
Modernisierungsumlage 8 %	rund 139 €	rund 12 €
Stromersparnis des Mieters	rund 301 €	rund 25 €
Netto-Vorteil des Mieters	rund 161 €	rund 13 €

Beispielwerte aus dem SolarMatrix-Rechner (12 Wohnungen, 12 kWp, 2.500 kWh und 0,40 €/kWh je Wohnung; Preisliste Stand 15.09.2026, Berlin, SolarPLUS L 50 % für WEGs inkl. Installation im Keller). Laufende Betriebskosten im Beispiel beim Eigentümer. Ihr Objekt rechnen wir individuell.

Was Sie als Vermieter tun

1

Beschluss

Zustimmung in der Eigentümerversammlung

2

Ankündigung

In Textform
spätestens drei
Monate vor Beginn
(§ 555c BGB)

3

Installation

An einem Tag,
ohne Termin in der
Wohnung

4

Mieterhöhung

Nach Abschluss
erklären und
berechnen (§ 559b
BGB)

Das WohnStrom-System verbindet eine zentrale Off-Grid-Dachanlage mit Speicher mit je einem Kleinsterzeuger pro Wohnung hinter dem Wohnungszähler. Ihr Mieter behält Zähler und Stromvertrag; es gibt keinen Stromverkauf.

GUT ZU WISSEN

Mietrecht, Steuern und Kommunikation

Mietrecht

- PV mit Nutzung im Gebäude kann als energetische Modernisierung gelten (§ 555b Nr. 1 BGB)
- Mieter dulden Modernisierungen (§ 555d BGB); Härteeinwand bis Ende des Folgemonats nach Zugang der Ankündigung
- Kappungsgrenze: 3 € je m² in sechs Jahren, 2 € bei Mieten unter 7 € je m² (§ 559 Abs. 3a BGB)
- Alternativ zur Umlage: Abrechnung über die Betriebskosten, nicht beides voll kumuliert
- Versorgt die WEG auch den Allgemeinstrom über einen eigenen Erzeuger, sinken die umlagefähigen Betriebskosten für Allgemeinstrom zusätzlich (§ 556 BGB, BetrKV)

Steuern

- Solarkomponenten mit 0 % Umsatzsteuer
- Behandlung als Erhaltungsaufwand oder Abschreibung im Einzelfall klären
- Kein Stromverkauf, damit nach unserem Verständnis keine gewerblichen Einkünfte aus Strom

Steuerliche Aussagen von der Steuerberatung bestätigen lassen

Kommunikation mit Mietern

- Nutzen zuerst nennen: weniger Strom vom Anbieter, keine neuen Verträge
- Musteranschreiben und Ankündigungsbausteine von SolarMatrix nutzen
- Ansprechpartner benennen, App-Zugang anbieten

Unterlagen von SolarMatrix

- Kosten und Ersparnis je Wohnung für Ihre Ankündigung
- Musteranschreiben an Bewohner mit Baustein § 555c BGB
- Muster-Beschlussvorlage und Kostenverteilung für die WEG

Fragen oder Objekt durchrechnen lassen

Wir rechnen Ihr Objekt durch und liefern die Unterlagen für Ihre Entscheidung.

kontakt@solarmatrix.eu · +49 30 40361119

Rechtliche und steuerliche Hinweise ohne Gewähr; im Einzelfall prüfen lassen.