PRAXISLEITFADEN FÜR WEG-BEIRÄTE, HAUSVERWALTUNGEN & EIGENTÜMER

Die 11 wichtigsten Fragen der Eigentümerversammlung

Und wie Sie Eigentümer und Mieter trotzdem mitnehmen — aufgezeichnet aus echten Versammlungen, nicht aus dem Lehrbuch.

Versammlungs-Handbuch · Stand 07 / 2026
Lumitra GmbH · Heisinger Straße 12 · 87437 Kempten · info@lumitra.de

Warum dieses Dokument existiert

Die meisten Mieterstrom-Projekte scheitern nicht an der Technik und nicht an der Wirtschaftlichkeit. Sie scheitern in der Eigentümerversammlung — an 60 Minuten, in denen Skepsis schneller spricht als Zahlen.

Sie sind hier richtig, wenn …

- ✓ Sie als **WEG-Beirat** eine Photovoltaik-Entscheidung auf die Tagesordnung bringen wollen
- ✓ Sie als **Hausverwaltung** eine Versammlung moderieren, in der Mieterstrom diskutiert wird
- ✓ Sie als **Eigentümer** Miteigentümer und Mieter überzeugen möchten — ohne die Diskussion zu verlieren

Wir von Lumitra sitzen regelmäßig in diesen Versammlungen. Wir haben die Fragen gehört, die Diskussionen erlebt, die Stimmungen kippen und drehen sehen. Dieses Dokument ist das Protokoll dieser Erfahrung: die 11 Fragen, die praktisch immer kommen — was wirklich dahintersteckt, und wie wir ehrlich darauf antworten.

Weil sich Recht, Förderung und Technik schnell entwickeln, halten wir dieses Handbuch laufend aktuell. Den jeweils neuesten Stand — und die Antworten auf die Fragen genau zu Ihrem Gebäude — bringen wir am besten persönlich in Ihre Versammlung.

So arbeiten Sie damit: Gehen Sie die 11 Fragen durch und haken Sie bei jeder ab, ob Sie sie morgen in der Versammlung souverän beantworten könnten. Unter jeder Frage finden Sie zusätzlich die drei häufigsten Rückfragen mit passenden Antwortsätzen — für den Moment, in dem nachgebohrt wird — und Platz für Ihre Notizen. Am Ende zählen Sie Ihre Häkchen: Die Auswertung sagt Ihnen, wie versammlungsbereit Sie sind.

DIE 11 WICHTIGSTEN FRAGEN IM ÜBERBLICK — ALLE IM DETAIL AUF DEN FOLGENDEN SEITEN

FRAGE 01 — Seite 4
Der Tarif-Vergleich
„Bei Check24 finde ich immer einen günstigeren Tarif.“

FRAGE 02 — Seite 5
Doppelte Grundgebühr
„Zahle ich dann zwei Grundgebühren?“

FRAGE 03 — Seite 5
Teilnahme-Angst
„Was ist, wenn die Hälfte gar nicht mitmacht?“

FRAGE 04 — Seite 7
Zwangs-Angst
„Muss ich als Mieter dann mitmachen?“

FRAGE 05 — Seite 7
Ausstieg
„Und wie kommen wir da wieder raus?“

FRAGE 06 — Seite 8
Nachts & Winter
„Und was ist nachts? Und im Winter?“

FRAGE 07 — Seite 9
Abregelung
„PV-Anlagen werden doch ständig abgeschaltet.“

FRAGE 08 — Seite 10
Speicher-Platz
„Wo soll denn der Speicher hin?“

FRAGE 09 — Seite 11
Dach-Statik
„Hält unser Dach das überhaupt aus?“

FRAGE 10 — Seite 12
Dachverpachtung
„Können wir das Dach nicht einfach verpachten?“

FRAGE 11 — Seite 13
Abrechnung
„Wie kompliziert wird die Abrechnung?“

BLOCK 1 VON 4

Geld & Tarife

FRAGE 1

„Bei Check24 finde ich immer einen günstigeren Tarif."

Was dahintersteckt: Der aktivste Diskutant der Versammlung ist oft der geübte Tarifwechsler. Er hat recht — für sich selbst, für dieses Jahr. Der Denkfehler liegt im Zeithorizont.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Ein Wechselbonus gilt zwölf Monate, dann beginnt das Spiel von vorn. Mieterstrom ist auf Jahrzehnte angelegt: Der Strom entsteht auf dem eigenen Dach und fließt nicht durchs öffentliche Netz — der Preis hängt damit nicht an Netzentgelten, Umlagen und Beschaffungskosten, die den Markttarif treiben. Rund 20 Prozent unter dem Grundversorger-Tarif, dauerhaft und ohne jährliches Tarif-Roulette. Und: Wer trotzdem lieber jedes Jahr wechselt, kann das — Mieterstrom ist freiwillig (siehe Frage 4).

Was die meisten hier falsch annehmen

Die Diskussion „Wechseltarif gegen Mieterstrom" ist für die WEG gar nicht die entscheidende. Die Anlage rechnet sich für die Eigentümer auch dann, wenn einzelne Bewohner beim Fremdanbieter bleiben — der Vergleich betrifft nur die persönliche Stromrechnung des Einzelnen, nicht die Wirtschaftlichkeit des Projekts.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Und wenn die Marktpreise fallen — sitze ich dann im teuren Vertrag fest?"

→ Nein — nach spätestens zwei Jahren können Sie mit einem Monat Frist kündigen; das ist flexibler als viele Wechseltarife.

„Wer garantiert, dass der Mieterstrompreis nicht einfach angehoben wird?"

→ Beim geförderten Mieterstrom deckelt das Gesetz den Preis auf höchstens 90 Prozent des Grundversorgungstarifs (§ 42a EnWG) — günstiger zu sein ist keine Werbeaussage, sondern Pflicht.

„Was passiert, wenn der Betreiber insolvent wird?"

→ Die Versorgung fällt nie aus — Sie rutschen automatisch in die gesetzliche Ersatzversorgung des örtlichen Grundversorgers (§ 38 EnWG), wie bei jedem Anbieterausfall.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

FRAGE 2

„Zahle ich dann zwei Grundgebühren?"

Was dahintersteckt: Die häufigste konkrete Sorge der Bewohner — sie kommt in fast jeder Versammlung, oft mehrfach. Wer sie nicht sauber ausräumt, verliert die Mieter beim Thema Kosten.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Nein. Wer am Mieterstrom teilnimmt, hat einen Stromliefervertrag — mit einer Grundgebühr, in vergleichbarer Höhe wie beim bisherigen Versorger. Der bisherige Vertrag wird gekündigt. Auch der Reststrom (nachts, im Winter) kommt über denselben Vertrag: ein Zähler, eine Abrechnung, eine Grundgebühr.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Und die Zählermiete — kommt die noch extra?"

→ Zähler und Messstellenbetrieb sind im Lumitra-Paket enthalten — der Messstellenbetrieb läuft über unseren zertifizierten wMSB-Partner, wie bei jedem Stromvertrag.

„Muss ich meinen alten Vertrag selbst kündigen?"

→ Der Wechsel läuft wie jeder Anbieterwechsel — die Kündigung übernimmt in der Regel der neue Versorger für Sie.

„Ich habe gerade erst gewechselt und einen Bonus kassiert — verliere ich den?"

→ Nein — der Einstieg erfolgt einfach zum Ende Ihrer laufenden Vertragsbindung, Mieterstrom läuft Ihnen nicht davon.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

FRAGE 3

„Was ist, wenn die Hälfte gar nicht mitmacht?"

Was dahintersteckt: Die Wirtschaftlichkeits-Angst der Eigentümer: Man investiert sechsstellig, und dann nimmt niemand den Strom ab.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Genau dafür wird in der Planung nicht ein Szenario gerechnet, sondern mehrere — vom Normalfall bis zum Extremfall, in dem kein einziger Bewohner teilnimmt. Selbst im Extremfall ist die Anlage kein Verlustgeschäft: Der nicht verbrauchte Strom wird vergütet ins Netz eingespeist. Die Anlage wird zudem nicht auf Maximalgröße, sondern auf das realistische Verbrauchsprofil des Hauses ausgelegt.

Was die meisten hier falsch annehmen

Die gefühlte Teilnahmequote („die Hälfte macht eh nicht mit") ist deutlich pessimistischer als die reale. In unseren Projekten liegt die Teilnahme bei über 80 Prozent — aus einem einfachen Grund: Der Strom ist günstiger, und der Wechsel kostet weder Geld noch Zeit. Bei Lumitra wechseln Mieter in rund drei Minuten — per QR-Code, direkt vom Smartphone.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Mit welcher Quote rechnen Sie konkret?"

→ Kalkuliert wird konservativ in mehreren Szenarien — real liegt die Teilnahme in unseren Projekten bei über 80 Prozent.

„Und wenn Teilnehmer später wieder abspringen?"

→ Ein- und Ausstieg sind softwareseitig jederzeit abbildbar — die Wirtschaftlichkeit hängt nicht an einem einzelnen Haushalt.

„Warum sollten die Mieter überhaupt wechseln?"

→ Weil sie ohne Investition und ohne Aufwand rund 20 Prozent gegenüber dem Grundversorger sparen — und jederzeit wieder rauskönnen.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

BLOCK 2 VON 4

Freiwilligkeit & Ausstieg

FRAGE 4

„Muss ich als Mieter dann mitmachen?"

Was dahintersteckt: Die Zwangs-Angst — spiegelbildlich zu Frage 3. Bewohner fürchten, in einen Vertrag gedrängt zu werden.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Nein, und das ist keine Kulanz, sondern Gesetz: Niemand kann zur Teilnahme am Mieterstrom verpflichtet werden, ein Kopplungsverbot schützt zusätzlich — der Mietvertrag darf nicht an den Stromvertrag gebunden werden. Jeder Bewohner entscheidet frei, kann seinen bisherigen Anbieter behalten oder später wechseln. Der Ein- und Ausstieg läuft softwareseitig — es wird dafür kein Kabel im Keller umgeklemmt.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Steht das dann trotzdem irgendwie im Mietvertrag?"

→ Nein — das Kopplungsverbot verbietet genau das; Miet- und Stromvertrag bleiben rechtlich getrennt.

„Kann mir gekündigt werden, wenn ich nicht teilnehme?"

→ Ausgeschlossen — die Teilnahme hat keinerlei Einfluss auf das Mietverhältnis, das garantiert das Gesetz.

„Kann ich auch später noch einsteigen?"

→ Jederzeit — per QR-Code in rund drei Minuten, umgestellt wird softwareseitig, ohne Technikertermin.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

FRAGE 5

„Und wie kommen wir da wieder raus?"

Was dahintersteckt: Die Bindungs-Angst — bei Bewohnern („bin ich da gefangen?") wie bei Eigentümern („was ist bei Verkauf oder Auszug?").

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Für Bewohner regelt das Gesetz die Grenzen: maximal zwei Jahre Erstlaufzeit, danach höchstens ein Monat Kündigungsfrist — und beim Auszug endet der Stromliefervertrag mit dem Mietverhältnis. Ein Anbieterwechsel ist jederzeit zum Vertragsende möglich und läuft rein

softwareseitig.

Was die meisten hier falsch annehmen

Mieterstrom bindet den Bewohner nicht stärker, sondern schwächer als mancher Sondervertrag am Markt — die gesetzliche Obergrenze von einem Monat Kündigungsfrist nach der Erstlaufzeit unterschreitet viele reguläre Stromverträge.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Und wenn ich ausziehe — muss ich doppelt kündigen?"

→ Nein — der Mieterstromvertrag endet automatisch mit dem Mietverhältnis.

„Was ist beim Verkauf der Wohnung?"

→ Der Stromliefervertrag betrifft nur den jeweiligen Bewohner — für Käufer und Nachmieter ist die Teilnahme genauso freiwillig wie für Sie.

„Bindet sich die WEG nicht auf Jahrzehnte?"

→ Nur wenn sie das Contracting-Modell wählt — dort sind 20 bis 30 Jahre üblich, dafür trägt der Betreiber Investition und Risiko; beim Eigenbetrieb gibt es keine Bindung an Dritte.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

BLOCK 3 VON 4

Technik & Gebäude

FRAGE 6

„Und was ist nachts? Und im Winter, wenn Schnee auf dem Dach liegt?"

Was dahintersteckt: Die intuitivste aller Fragen — und eine Steilvorlage, wenn man sie ernst nimmt statt belächelt.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Die Versorgung ist dreistufig: Zuerst versorgt das Dach das Haus. Reicht der Solarstrom nicht, springt der Batteriespeicher ein. Ist auch der leer, fließt Strom aus dem öffentlichen Netz — automatisch, unterbrechungsfrei, über denselben Zähler. Es gibt keinen Moment ohne

Strom und keinen zweiten Vertrag dafür. In gut ausgelegten Projekten deckt die Kombination aus Dach und Speicher bis zu 85 Prozent des Jahresbedarfs.

DIE DREISTUFIGE VERSORGUNG: ES GIBT KEINEN MOMENT OHNE STROM

STUFE 01

Dach

Die PV-Anlage versorgt das Gebäude direkt — tagsüber, lokal, ohne Umweg.

STUFE 02

Speicher

Der Batteriespeicher übernimmt abends und nachts die Versorgung.

STUFE 03

Netz

Reststrom fließt automatisch aus dem Netz — ohne Unterbrechung, ohne Zusatzvertrag.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Wie oft ist der Speicher im Winter wirklich leer?"

→ Im Winter kommt mehr Strom aus dem Netz — deshalb wird mit Jahreswerten gerechnet: bis zu 85 Prozent Deckung übers Jahr, den Rest liefert automatisch das Netz.

„Merke ich das Umschalten?"

→ Nein — es passiert unterbrechungsfrei im Hintergrund, ohne Schalter und ohne Aussetzer.

„Muss jemand den Schnee vom Dach räumen?"

→ Nein — Schneetage sind in der Ertragsprognose einkalkuliert; sie sind Teil der Jahresrechnung, kein Störfall.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

FRAGE 7

„In den Medien heißt es doch, PV-Anlagen werden ständig abgeschaltet."

Was dahintersteckt: Berichte über Abregelung wegen Überproduktion verunsichern — der Eigentümer fürchtet, die Anlage produziere dann „für nichts".

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Diese Berichte betreffen vor allem Anlagen, die ihren gesamten Strom ins Netz einspeisen. Mieterstrom funktioniert umgekehrt: Der Strom wird dort verbraucht, wo er entsteht — im Gebäude. Was die Bewohner verbrauchen, berührt das öffentliche Netz gar nicht. Der Speicher verschiebt zusätzlich Erzeugungsspitzen vom Mittag in den Abend. Die Einspeisung ist beim Mieterstrom der Nebenerlös, nicht das Geschäftsmodell — genau deshalb trifft die Abregelungs-Debatte dieses Modell am wenigsten.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Aber die Einspeisevergütung sinkt doch ständig?"

→ Für die Wirtschaftlichkeit zählt der im Haus verkaufte Strom — die Einspeisung ist nur der Nebenerlös, ihre Degression trifft das Modell kaum.

„Was ist mit negativen Strompreisen?"

→ Die betreffen den Börsenverkauf — der im Gebäude verbrauchte Strom ist davon nicht berührt, und der Speicher verschiebt Überschüsse zusätzlich in den Abend.

„Kann der Netzbetreiber unsere Anlage fernsteuern?"

→ Neuanlagen sind steuerbar — das betrifft aber die Einspeisung ins Netz, nicht die Versorgung im eigenen Haus.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

KURZER ZWISCHENSTOPP

Unsicher, wie diese Antworten auf Ihr Gebäude übertragbar sind?

Wir prüfen kostenfrei, ob Mieterstrom für Ihr Objekt rentabel ist — mit konkreten Zahlen für Ihre Adresse, nicht mit Faustregeln.

Termin buchen → lumitra.de/erstberatung-online 30 Min · kostenfrei · unverbindlich

FRAGE 8

„Wo soll denn der Speicher hin? Bei uns ist kein Platz."

Was dahintersteckt: Wer den eigenen vollgestellten Keller vor Augen hat, hält die Platzfrage für ein K.-o.-Kriterium.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Speicher dieser Größenordnung stehen in der Regel nicht im Keller, sondern außen — wetterfest, kompakt, je nach Projektgröße vom Format einer Gitterbox aufwärts. Wo genau, klärt die Vor-Ort-Besichtigung und die Planung: Technikräume, Leitungswege und Aufstellflächen werden geprüft, bevor irgendetwas beauftragt wird. Und falls ein Speicher wirtschaftlich nicht sinnvoll ist: Er ist kein Muss — die Planung rechnet die Anlage mit und ohne.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Wie groß ist so ein Speicher wirklich?"

→ Je nach Projekt ab Gitterbox-Format — die Planung zeigt Aufstellort und Maße, bevor irgendetwas bestellt wird.

„Ist das nicht ein Brandrisiko?"

→ Aufstellung und Abstände folgen Herstellervorgaben und Brandschutzanforderungen — genau deshalb gehört der Aufstellort in die Fachplanung, nicht in die Improvisation.

„Und wenn der Speicher kaputtgeht?"

→ Speicher sind Austauschkomponenten mit Herstellergarantien — Wartung und Austausch sind über die Betriebsjahre eingeplant, nicht dem Zufall überlassen.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

FRAGE 9

„Hält unser Dach das überhaupt aus?"

Was dahintersteckt: Sorge um die Bausubstanz — besonders nach einer frischen Dachsanierung berechtigt.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Auf Flachdächern wird die Anlage aufgeständert und ballastiert — beschwert statt verschraubt, ohne Durchdringung der Dachhaut. Die Lasten werden statisch berechnet und mit dem Dachaufbau abgestimmt; bei anstehenden Sanierungen fließt die PV-Auslegung idealerweise gleich in die Statik-Vorplanung ein. Die Dachhaut bleibt unangetastet — und damit auch ihre Gewährleistung.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Wer haftet, wenn das Dach doch Schaden nimmt?"

→ Die Montage kommt ohne Durchdringung aus — Dachhaut und Gewährleistung bleiben unberührt, die Lasten sind statisch nachgewiesen.

„Unser Dach ist frisch saniert — trotzdem?"

→ Gerade dann: Die Auslegung wird mit dem Dachaufbau abgestimmt, im besten Fall schon in der Sanierungsplanung.

„Und bei Sturm?"

→ Die Ballastierung wird für den Standort berechnet — Windlasten sind Teil des statischen Nachweises, nicht des Vertrauens.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

BLOCK 4 VON 4

Betrieb & Modelle

FRAGE 10

„Können wir das Dach nicht einfach verpachten und haben unsere Ruhe?"

Was dahintersteckt: Der Wunsch nach null Aufwand und null Risiko. Ein legitimes Bedürfnis — es verdient eine ehrliche Antwort statt einer Verkaufsantwort.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Das geht — es ist eines von drei Betreibermodellen, und für manche Gemeinschaften das richtige. Die ehrliche Gegenüberstellung: Bei der Dachverpachtung trägt ein Dritter Investition und Betrieb, die WEG erhält eine Pacht — verzichtet dafür aber auf den weit größeren Teil der Erträge aus Stromverkauf und Einspeisung. Wer selbst betreibt (allein oder als Gemeinschaft), investiert und verdient entsprechend mehr. Welches Modell für Ihr Gebäude wirtschaftlich sinnvoll ist, ist keine Glaubensfrage — es ist eine Rechenaufgabe, und genau die beantwortet die Wirtschaftlichkeitsberechnung, bevor Sie sich festlegen.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Was bekommen wir denn an Pacht?"

→ Das hängt von Fläche und Aufwand ab — entscheidend ist die Gegenüberstellung: Die Pacht ist der kleinste der Erträge, die das Dach hergibt, und genau das zeigt die Wirtschaftlichkeitsberechnung schwarz auf weiß.

„Wer trägt beim Pachtmodell Wartung und Versicherung?"

→ Der Betreiber — das ist der Kern des Tauschs: null Aufwand für die WEG, dafür der kleinste Ertragsanteil.

„Können wir später vom Pachtmodell in den Eigenbetrieb wechseln?"

→ Das ist Vertragssache — genau deshalb gehören Laufzeit und Rückfallregeln vor der Unterschrift auf den Tisch.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

FRAGE 11

„Wie kompliziert wird die Abrechnung?"

Was dahintersteckt: Verwalter und Beiräte fürchten Mehrarbeit; Bewohner fürchten undurchsichtige Rechnungen.

Die ehrliche Antwort von Lumitra: Für den Bewohner ändert sich am Ablauf nichts: monatlicher Abschlag, einmal im Jahr die Abrechnung — mit dem Unterschied, dass sie transparent aufschlüsselt, wie viel Strom vom Dach kam und wie viel aus dem Netz, jeweils auf die Kilowattstunde genau. Technische Basis sind offizielle Smart-Meter-Gateways in der regulären Marktkommunikation — dieselbe zertifizierte Zählertechnik, die auch Ihr Netzbetreiber verbaut, kein Insellsystem eines Anbieters. Für die Verwaltung entsteht kein Abrechnungsaufwand: Messung, Abrechnung und Vertragsverwaltung liegen beim Betreiber bzw. dessen Dienstleistern.

WENN NACHGEBOHRT WIRD — DIE DREI HÄUFIGSTEN RÜCKFRAGEN

„Wer liest die Zähler ab?"

→ Niemand klingelt mehr — die Zählerstände werden automatisch fernausgelesen.

„Was kostet die Abrechnung die Verwaltung?"

→ Die laufenden Kosten sind in der Wirtschaftlichkeitsrechnung enthalten — auf Verwaltung und Beirat kommt weder Arbeit noch eine separate Rechnung zu.

„Sehe ich meinen Verbrauch irgendwo laufend?"

→ Ja — Teilnehmer sehen Verbrauch und Solaranteil transparent im Online-Portal.

☐ **Diese Frage könnte ich in der Versammlung souverän beantworten.**

NOTIZEN

Ihre Auswertung — zählen Sie Ihre Häkchen

Elf Fragen, elf Kästchen. Wie viele haben Sie abgehakt?

9–11 Häkchen	**Sie sind versammlungsbereit.** Nutzen Sie die Checkliste in Teil 2, um die Versammlung selbst sauber zu strukturieren — die Antworten haben Sie.
5–8 Häkchen	**Solide Basis, aber mit Lücken.** Erfahrungsgemäß sind die Fragen, bei denen Sie gezögert haben, genau die, an denen die Stimmung in der Versammlung kippt. Arbeiten Sie diese Abschnitte gezielt nach — oder lassen Sie uns kurz darüber sprechen.
0–4 Häkchen	**Führen Sie diese Versammlung nicht allein.** Das ist keine Schwäche — es ist der Normalfall. Holen Sie sich jemanden an die Seite, der diese Antworten schon hundertfach gegeben hat. → Lumitra in die Versammlung einladen (kostenfrei) oder vorher beraten lassen (unverbindlich): **+49 831 57 00 90 12** · lumitra.de/erstberatung-online

BEI 8 ODER WENIGER HÄKCHEN

Das kostenlose Erstgespräch

Wir gehen Ihre offenen Fragen gemeinsam durch und Sie erfahren, welche davon bei Ihrem Gebäude überhaupt relevant sind — kostenfrei und unverbindlich.

Termin buchen → lumitra.de/erstberatung-online

MEINE OFFENEN PUNKTE — FRAGEN FÜR DIE ERSTEINSCHÄTZUNG:

TEIL 2

Checkliste: So bereiten Sie die Versammlung vor

Aus unserer Erfahrung entscheidet sich eine Mieterstrom-Abstimmung selten am Inhalt — meistens an der Vorbereitung. Diese Punkte machen den Unterschied:

DER LUMITRA-PROJEKTABLAUF IN 4 PHASEN

01	02	03	04
Erst-Check & Daten	**Konzept & Wirtschaftlichkeit**	**Beschluss & Vergabe**	**Umsetzung & Betrieb**
Machbarkeit, Dachzustand	Invest, Ertrag, Ersparnis	Versammlung oder Eigentümer-Entscheidung	Bau, Inbetriebnahme, Belieferung

Vor der Versammlung

- [ ] **Unterlagen an alle — nachweislich.** Der häufigste vermeidbare Stimmungskiller: Ein Teil der Eigentümer hat das Angebot oder die Unterlagen nie erhalten und fühlt sich überrumpelt. Versand mindestens 14 Tage vorher an sämtliche Eigentümer, mit Zugangsbestätigung oder über das Verwalterportal.
- [ ] **Besichtigung vor dem Termin.** Der Anbieter sollte das Objekt gesehen haben (Dach, Zähleranlage, Keller, Stellflächen), bevor er vor der Versammlung spricht — sonst bleibt jede Antwort im Konjunktiv.
- [ ] **Fragen vorab sammeln.** Beirat oder Verwaltung sammelt Eigentümer-Fragen schriftlich ein und gibt sie dem Referenten vorher — die kritischsten Punkte gehören proaktiv in den Vortrag, nicht in die Defensive danach.
- [ ] **Rechtsrahmen klären.** Für den Beschluss über eine PV-Anlage genügt seit der WEG-Reform die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen — Einstimmigkeit ist nicht erforderlich. Beschlussvorlage juristisch sauber formulieren.
- [ ] **Realistische Tagesordnung.** Erst Information, dann — oft in einer Folgeversammlung — der Beschluss. Eine Versammlung, die informieren UND entscheiden soll, entscheidet meistens: nichts.

In der Versammlung

- [ ] **Moderation vereinbaren.** Vortrag zuerst am Stück, Fragen danach gebündelt. Ohne diese Regel übernehmen die zwei lautesten Skeptiker die Agenda — und die 20 Unentschiedenen hören nur

Fragen statt Antworten.

- [ ] **Zahlen aus dem eigenen Objekt zeigen, nicht Prospektwerte.** Szenarien inklusive Extremfall (niemand nimmt teil) offen zeigen — nichts baut Misstrauen schneller ab als eine sichtbar konservative Rechnung.

- [ ] **Die Mieter-Perspektive aktiv beantworten,** auch wenn nur Eigentümer im Raum sitzen: Freiwilligkeit, keine doppelte Grundgebühr, Ersparnis, Kündigungsrechte. Vermietende Eigentümer stimmen erst zu, wenn sie wissen, was sie ihren Mietern sagen sollen.

Nach der Versammlung

- [ ] **Offene Fragen schriftlich nachliefern** — mit Frist und Verantwortlichem. Unbeantwortete Fragen werden bis zur nächsten Versammlung zu Gerüchten.

- [ ] **Mieter-Information vorbereiten** (ein Blatt genügt): Was ändert sich, was kostet es, was spare ich, wie steige ich ein oder aus. Die beste Anlage nützt nichts, wenn die Teilnahmequote an schlechter Kommunikation scheitert.

TEIL 3

So nehmen Sie die Mieter mit

Die Abstimmung gewinnen Sie bei den Eigentümern. Die Wirtschaftlichkeit gewinnen Sie bei den Mietern — denn jeder Teilnehmer verbessert das Ergebnis. Drei Grundsätze aus der Praxis:

1. Mit dem Sparbetrag beginnen, nicht mit der Technik. Ein Bewohner mit durchschnittlichem Verbrauch spart rund 20 Prozent gegenüber dem Grundversorger-Tarif — ohne Investition, ohne Aufwand, ohne Risiko. Das ist die erste Botschaft. kWp, Speichergrößen und Messkonzepte beantworten Fragen, aber sie überzeugen niemanden.

2. Freiwilligkeit betonen, bevor jemand danach fragt. Der Satz „Niemand muss teilnehmen, und niemand zahlt doppelt" räumt die zwei größten Sorgen aus, bevor sie sich festsetzen. Wer ihn erst auf Nachfrage sagt, wirkt defensiv.

3. Den Wechsel trivial machen. Teilnahme heißt bei Lumitra: QR-Code scannen, rund drei Minuten ausfüllen — kein Technikertermin, kein Umbau in der Wohnung, kein Risiko eines Versorgungslochs. Je sichtbarer der QR-Code für die Mieter aushängt, desto höher die Quote.

Aus der Praxis — drei reale Projekte

Projekt	Anlage	Ergebnis
Mehrfamilienhaus	10 kWp	15.000 € Investment, 85.000 € Ertrag über 30 Jahre, Rendite 8,9 %
Wohnanlage, 7 Wohneinheiten	39 kWp	~310.000 € Ertrag über 30 Jahre, Rendite 14,51 %
Wohnanlage, 33 Mieter	89 kWp, 57-kWh-Speicher	18.936 € Ertrag pro Jahr, Rendite 11,85 %

Details und weitere Projekte: lumitra.de

So wählen Sie den besten Anbieter aus

Wenn die Versammlung Ja sagt, beginnt die eigentliche Entscheidung: Wer setzt um — und wer trägt danach zwanzig Jahre und mehr die Verantwortung? Acht Punkte, auf die Sie jeden Anbieter prüfen sollten:

- ☐ **Komplettanbieter statt Einzeldienstleister.** Planung, Installation, Abrechnung und Betrieb aus einer Hand, Messstellenbetrieb über einen zertifizierten wMSB-Partner — oder koordinieren Sie später mehrere Firmen mit unklaren Verantwortlichkeiten und Schnittstellenverlusten?
- ☐ **Eigener Meisterbetrieb.** Führt der Anbieter die Elektroarbeiten selbst aus und trägt die Verantwortung — oder steht am Ende ein wechselnder Subunternehmer auf dem Dach?
- ☐ **Messstellenbetrieb angebunden.** Sind Zähler und Marktkommunikation über einen zertifizierten wMSB-Partner Teil des Pakets — oder verzögern Wartezeiten eines externen Messstellenbetreibers die Inbetriebnahme um Monate?
- ☐ **Automatisierte Abrechnung.** Läuft die Mieter-Abrechnung über eine eigene Software — oder manuell, mit Fehlerrisiko und Reklamationen, die das Vertrauen der Mieter kosten?
- ☐ **Rechtliche Absicherung durch Fachanwälte.** Werden Verträge und Pflichten energierechtlich geprüft — oder bekommen Sie Standard-AGB?

- [ ] **Steuerliche Beratung vom Spezialisten.** Werden die steuerlichen Vorteile der Anlage fachkundig ausgeschöpft — oder bleiben Ersparnisse liegen?
- [ ] **Herstellerunabhängigkeit.** Wird die Technik passend zu Ihrem Gebäude ausgewählt — oder verkauft, was gerade auf Lager liegt?
- [ ] **Betriebsverantwortung über 20+ Jahre.** Wer ist in Jahr zwölf zuständig, wenn der Wechselrichter ausfällt — und steht das im Vertrag?

Der nächste Schritt

Sie müssen diese elf Fragen nicht allein beantworten. **Auf Wunsch kommen wir in Ihre Eigentümerversammlung**, stellen das Thema vor Ort vor und beantworten die kritischen Fragen live — mit Zahlen zu Ihrem Gebäude, nicht mit Prospektwerten. Die Erfahrung zeigt: Die meisten Fragen lösen sich in dem Moment, in dem jemand im Raum steht, der sie schon hundertmal beantwortet hat.

Recht, Förderung und Technik entwickeln sich im Mieterstrom schnell. Wir aktualisieren dieses Handbuch regelmäßig — den tagesaktuellen Stand und belastbare Zahlen für genau Ihr Gebäude bekommen Sie aber am zuverlässigsten im direkten Austausch. Ein unverbindliches Gespräch schafft Klarheit und kostet Sie nichts. Es ist auch für uns der ehrlichste Weg: Ob sich Mieterstrom für Ihr Objekt wirklich lohnt, zeigt erst eine sorgfältige Eignungsprüfung. Deshalb ist unser Kennenlernen bewusst kostenfrei und unverbindlich — fair für beide Seiten.

Lumitra GmbH, Kempten — spezialisiert auf Mieterstrom in Mehrparteienhäusern. 20 Jahre Mieterstrom-Erfahrung, gewachsen aus über 30 Jahren kombinierter Praxis in Energietechnik und Photovoltaik. Planung, Installation, Messstellenbetrieb über unseren zertifizierten wMSB-Partner, Abrechnung und Betrieb aus einer Hand — rechtlich begleitet durch unser Team aus Fachanwälten und spezialisierten Steuerberatern (u. a. Energierecht).

Für den Schritt nach der Versammlung: die Muster-Beschlussvorlage

Steht der Beschluss an, unterstützen wir Sie mit einer anfechtungssicheren Muster-Beschlussvorlage für den PV-Beschluss in der WEG. Sprechen Sie uns einfach im kostenlosen Erstgespräch darauf an — wir bereiten sie passend für Ihre Versammlung vor.

Hinweis: Dieser Praxisleitfaden dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Energieberatung. Angaben zu Recht, Förderung und Technik entsprechen dem Stand 07/2026 und können sich ändern. Verbindliche Aussagen zu Wirtschaftlichkeit und Eignung sind nur auf Basis einer objektbezogenen Prüfung möglich; eine Haftung für Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen.

Warum sich ein Erstgespräch lohnt

Mehr als ein Kennenlerngespräch — echte Klarheit für Ihr Projekt.

- ✓ **Ehrliche Ersteinschätzung statt Verkaufsgespräch**
- ✓ **Technik, Recht & Steuer — verständlich erklärt**
- ✓ **Alle Antworten gebündelt in einem Termin**
- ✓ **Unverbindlich & kostenfrei — ohne Druck**

Mehr Informationen unter **www.lumitra.de**

DAS TEAM HINTER IHREN ANTWORTEN — LUMITRA, KEMPTEN

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Holen Sie sich die Antworten live in Ihre Versammlung.

Im kostenfreien Erstgespräch klären wir, ob Ihr Objekt grundsätzlich geeignet ist — und auf Wunsch kommen wir in Ihre Eigentümerversammlung und beantworten die kritischen Fragen direkt vor Ort, am Beispiel Ihres Gebäudes statt am Prospekt.

Vorab online sprechen → lumitra.de/erstberatung-online

✉

Schreiben Sie uns

info@lumitra.de

📞

Rufen Sie an

+49 831/57009012

Kostenfrei · unverbindlich · ohne Verkaufsdruck. Wir sagen auch ehrlich, wenn sich Mieterstrom für Ihr Objekt nicht lohnt.

BEIBLATT — ZUM KOPIEREN FÜR ALLE EIGENTÜMER

Ihr Blatt zur Eigentümerversammlung

Mieterstrom & Photovoltaik in unserem Haus — zum Mitkreuzen während des Vortrags

Objekt / Anlage: _____

Datum der Versammlung: _____

Name (freiwillig, für Rückfragen): _____

DIESE PUNKTE WURDEN IM VORTRAG FÜR MICH BEANTWORTET:

- ☐ **Kosten & Grundgebühr** — was zahle ich, und zahle ich nichts doppelt?
- ☐ **Freiwilligkeit** — niemand muss teilnehmen, der Mietvertrag bleibt unberührt
- ☐ **Kündigung & Ausstieg** — Laufzeit, Fristen, was passiert bei Auszug oder Verkauf
- ☐ **Versorgung nachts & im Winter** — Dach, Speicher, Netz: immer Strom
- ☐ **Speicher & Technik** — Aufstellort, Sicherheit, Lebensdauer
- ☐ **Dach & Statik** — Montage ohne Durchdringung, geprüfte Lasten
- ☐ **Abrechnung & Zähler** — Abschlag, Jahresabrechnung, zertifizierte Messtechnik
- ☐ **Wirtschaftlichkeit** — Szenarien inklusive Extremfall wurden gezeigt

MEIN STIMMUNGSBILD NACH DEM VORTRAG (unverbindlich — ersetzt keinen Beschluss):

- ☐ **Weiterplanen** — ich unterstütze den nächsten Schritt
- ☐ **Grundsätzlich offen** — ich habe noch Fragen (unten notiert)
- ☐ **Ich sehe das kritisch** — meine Bedenken stehen unten

MEINE OFFENEN FRAGEN / BEDENKEN:

> **Geben Sie dieses Blatt am Ende der Versammlung beim Beirat oder der Verwaltung ab — offene Fragen werden gesammelt und schriftlich nachbeantwortet.**

Antworten & kostenfreies Erstgespräch: **Lumitra GmbH** · info@lumitra.de · +49 831/57009012 · www.lumitra.de

Dieses Blatt darf kopiert und an alle Eigentümer verteilt werden.
Unverbindlich · dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Energieberatung.
Rechts-, Förder- und Marktstand 07/2026, Änderungen vorbehalten.