KOSTENLOSE CHECKLISTE · SONNENSCHWABE

PV-Angebot in 30 Minuten prüfen

Für alle, die eine gewerbliche PV-Dachanlage als Investment kaufen wollen. 44 Fragen und 6 Warnsignale, bevor du unterschreibst.

1. Unterlagen anfordern
Exposé, Ertragsgutachten, Pachtvertrag, Kaufvertragsentwurf, Kostenaufstellung.

2. Abhaken
Jeder Punkt ohne klare, schriftliche Antwort ist eine offene Frage an den Anbieter.

3. Selbst nachrechnen
Mit vorsichtigen Werten, nicht mit denen aus dem Prospekt.

01 Preis und Lieferumfang

- [ ] Wie hoch ist der Preis pro kWp?
  Kaufpreis geteilt durch Leistung. Immer netto vergleichen.
- [ ] Was ist im Preis enthalten: Netzanschluss, Gutachten, Montage, Monitoring?
- [ ] Ist die Anlage schon gebaut und am Netz, oder kaufst du ein Projekt?
- [ ] Welche Module und Wechselrichter, von welchem Hersteller?
- [ ] Welche Produkt- und Leistungsgarantien gibt es, und wer haftet, wenn der Hersteller weg ist?

02 Ertrag

- [ ] Gibt es ein unabhängiges Ertragsgutachten, nicht nur eine Prognose des Verkäufers?
- [ ] Ist der Ertrag pro kWp für den Standort plausibel?
  Gegenprüfen, z. B. mit dem kostenlosen EU-Tool PVGIS.
- [ ] Welche Verluste sind eingerechnet: Verschattung, Kabel, Ausfälle?
- [ ] Mit welchem jährlichen Leistungsverlust (Degradation) wird gerechnet?
- [ ] Bei Bestandsanlagen: Liegen echte Ertragsdaten der letzten Jahre vor?

03 Erlöse

- [ ] Feste Einspeisevergütung oder Direktvermarktung mit Marktprämie?
- [ ] Welcher Vergütungssatz gilt, und ab welchem Inbetriebnahmedatum?
- [ ] Wie lange läuft die Vergütung noch?
- [ ] Wie wird mit Stunden negativer Strompreise gerechnet, in denen es keine Vergütung gibt?
- [ ] Welcher Strompreis ist für die Zeit nach der Förderung angesetzt?

04 Dach und Pacht

- [ ] Läuft der Pachtvertrag mindestens so lange wie deine geplante Nutzung?
- [ ] Ist dein Nutzungsrecht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen?
- [ ] Steht die Dienstbarkeit im Rang vor den Grundschulden der Bank des Eigentümers?
  Wichtig, falls das Gebäude zwangsversteigert wird.
- [ ] Gibt es ein Statikgutachten, und in welchem Zustand ist das Dach?
- [ ] Wer zahlt Ab- und Wiederaufbau, wenn das Dach saniert werden muss?
- [ ] Wie hoch ist die Pacht, und steigt sie mit der Zeit?
- [ ] Was passiert bei Verkauf oder Insolvenz des Dacheigentümers?
- [ ] Wer muss die Anlage am Ende zurückbauen, und was kostet das?

05 Netz und Technik

- [ ] Liegt eine schriftliche Netzanschlusszusage vor?
- [ ] Ist die Anlage fernsteuerbar, falls das für Direktvermarktung nötig ist?
- [ ] Bekommst du einen eigenen Zugang zum Monitoring?
- [ ] Wer ist im Marktstammdatenregister als Betreiber eingetragen?

06 Laufende Kosten

- [ ] Betriebsführung und Wartung: Wer macht es, was kostet es, wie lange gilt der Preis?
- [ ] Versicherung: Allgefahren, Ertragsausfall und Betreiberhaftpflicht enthalten?
- [ ] Gebühren für Direktvermarktung und Messstellenbetrieb?
- [ ] Ist eine Rücklage für den Wechselrichtertausch eingeplant?
- [ ] Kosten für Steuerberater und Buchhaltung berücksichtigt?

07 Verkäufer und Vertrag

- [ ] Wer genau ist dein Vertragspartner? Handelsregister prüfen.
- [ ] Wie lange ist der Anbieter am Markt, und gibt es prüfbare Referenzen?
- [ ] Wann geht das Eigentum auf dich über, und gibt es ein Abnahmeprotokoll?
- [ ] Wie ist der Zahlungsplan? Zahlungen nur gegen Leistung oder Sicherheit.
- [ ] Gibt der Verkäufer eine echte Ertragsgarantie, oder nur eine Prognose?

08 Steuer und Finanzierung

- [ ] Hast du mit deinem Steuerberater über Investitionsabzugsbetrag und Sonderabschreibung gesprochen?
- [ ] Wie wird die Umsatzsteuer behandelt, und bekommst du die Vorsteuer zurück?
- [ ] Passt die Zinsbindung der Finanzierung zur Laufzeit der Vergütung?
- [ ] Rechnet sich die Anlage auch ohne Steuereffekt?

09 Gegenrechnung

- [ ] Rendite mit eigenen, vorsichtigen Werten nachgerechnet?
  Zum Beispiel: Ertrag 10 % niedriger, Kosten 20 % höher als im Prospekt.
- [ ] Ab welchem Jahr ist der Kaufpreis wieder drin?
- [ ] Was passiert, wenn ein Jahr lang nichts eingenommen wird?

Rechner: sonnenschwabe.de/#rechner

Warnsignale

- [ ] „Garantierte“ Rendite ohne klare Grundlage
- [ ] Zeitdruck: „Nur noch bis Freitag“
- [ ] Ertragsgutachten nur vom Verkäufer
- [ ] Keine Sicherung im Grundbuch
- [ ] Vorkasse ohne Sicherheit
- [ ] Die Steuerersparnis ist das Hauptargument

Sonnenschwabe · Markus Balz · sonnenschwabe.de · TikTok, Instagram und YouTube: @sonnenschwabe

Stand November 2026. Keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung.