

# WIE VIEL BEKOMME ICH FÜR MEINE PV-ANLAGE?

DGS-Expertenforum informierte über Verkehrswertermittlung und PV-Zweitmarkt



Quelle: DGS-Franken

Björn Hemmann beim Vor-Ort-Termin zur Beurteilung des Ist-Zustands der PV-Anlage

Auf dem DGS-Expertenforum Ende März in Nürnberg wurde ein Aspekt nur am Rande erwähnt, gleichwohl zeigt er, wie relevant das Thema Verkehrswertermittlung ist. In der PV-Branche entsteht gerade ein neuer Markt: der von Abbau- bzw. Umzugsanlagen. Auf dem Internet-Marktplatz für PV-Anlagen „Milk the Sun“ sind Anlagen, die an einem neuen Standort wiederaufgebaut werden, mittlerweile sogar eine eigene Kategorie geworden. Gründe für den Anlagen-Umzug kann es viele geben, z.B. wenn neu gebaute Nachbargebäude die Module auf einmal verschatten. Doch häufig sind es persönliche Gründe oder finanzielle Notlagen, die zum Verkauf oder zur Beleihung zwingen. Dann ist der Verkehrswert für den Käufer und Verkäufer eine entscheidende Größe für den Vertragsabschluss.

Der Verkehrswert hat seinen Ursprung in § 194 Baugesetzbuch und entstammt dem Enteignungs- und Entschädigungsrecht. Zwischenzeitlich habe sich sein Charakter aber verändert, berichtete Ulrike Rödel, Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. „Aus dem Verkehrswert ist der Marktwert geworden, um dem Markt Rechnung zu tragen.“ Der Verkehrswert soll den Wert einer Immobilie ohne Berücksichtigung persönlicher Interessen beziffern. So bleiben zum Beispiel auch steuerliche Folgen und Finanzierungsstrategien von Käufer und Verkäufer unberücksichtigt.

## Kein einheitliches Verfahren

„Ein allgemeingültiges Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gibt es derzeit nicht, aber er ist sehr relevant“, betonte Björn Hemmann vom DGS-Landesverband Franken. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für PV-Anlagentechnik erläuterte seine Vorgehensweise zur Ermittlung des Verkehrswertes. Als möglichen Anlass nannte er die Scheidung der Eheleute in einem landwirtschaftlichen Betrieb. Die PV-Anlagen mit 30 kW Gesamtleistung auf unterschiedlichen Dächern müssen deshalb nun bewertet werden, selbst wenn sie später nicht veräußert werden. Erster Schritt ist laut Hemmann der Vor-Ort-Termin, bei dem der Ist-Zustand der Anlage beurteilt wird. Hierfür erfasst er alle Daten und Gegebenheiten, die Aufschluss geben über den „allgemeinen Gebrauchszustand“. Die einzelnen Schritte ganz kurz zusammengefasst: Er sichtet die technischen Komponenten und erstellt einen Strom- und Dachbelegungsplan. Er führt verschiedene Messungen durch und macht eine Funktions- und Plausibilitätskontrolle. Dann ermittelt er die Erträge und Vergütung. Manchmal liegen notwendige Informationen wie der Inbetriebnahmezeitpunkt oder Ertragsdaten nicht vor, erzählte Hemmann. Die könne man aber bei der Bundesnetzagentur bzw. dem Netzbetreiber erhalten. Als wirtschaftliche Nutzungsdauer wird in der Regel das Ende der EEG-Vergütung zugrunde gelegt. Anschließend betrachtet er die Ausgaben für den Betrieb, z.B. für Versicherungen, Zählermiete und Wartung. Mit diesen Daten berechnet er den jährlichen Barwert als Differenz aller Einnahmen und Ausgaben. Dabei spielt der Abzinsungsfaktor eine wichtige Rolle. So müssen beispielsweise die Inflation und Gewinnerwartung einbezogen werden.

## Verkehrswert in Theorie und Praxis

Die Summe der jährlichen Barwerte ist der vorläufige Verkehrswert. Hiervon zieht Hemmann Aufwendungen für eine eventuell notwendige Mängelbeseitigung ab, möglicherweise auch einen Abschlag für den ungenügenden Gebrauchszustand. Das Ergebnis ist der endgültige Verkehrswert. Hemmann betonte, dass dies seine Methode sei. Noch gelte: „Zwei Parteien, drei Gutachter, vier Ergebnisse“. Einige Teilnehmer zweifelten den Sinn der aufwändigen Verkehrswertermittlung

an. „Eine Anlage ist das wert, was man auf dem Markt dafür bekommt. Die Leute wollen die Anlage wegen der Vergütung und nehmen auch Schrott“, sagte ein Teilnehmer. Ein anderer stimmte ihm zu: „Es gibt nichts, was nicht verkäuflich ist, da drückt so viel Geld in den Markt.“

In den weiteren Vorträgen drehte es sich zum Beispiel um die technische Bewertung von PV-Anlagen. Christian Dürschner, Sachverständiger für Photovoltaikanlagen, erläuterte unter anderem, was bei den zugrunde gelegten Zeiträumen für die Solareinstrahlung zu beachten ist. Die Einstrahlung kann sich z.B. durch Umwelteinflüsse ändern. Rechtsanwalt Peter Nümann, der Rechts- und Vertragsfragen erläuterte, betonte, dass der technische Zustand der wichtigste Teil im Vertrag sei, insbesondere für den Fall, dass später Streitpunkte entstehen.

Michael Vogtmann, ebenfalls von der DGS Franken, zeigte drei Möglichkeiten auf, die Erlöse von Bestandsanlagen zu optimieren: den Modultausch, für den er die rechtlichen Grundlagen erläuterte, den Umzug von PV-Anlagen in Teilen und im Ganzen sowie die Kombination aus Modultausch und Umtausch. Letzteres würden viele machen, bestätigte Vogtmann. Bei über eineinhalb Millionen PV-Anlagen in Deutschland mit unterschiedlichen rechtlichen und Förderbedingungen und einem wachsenden Zweitmarkt ist es gut vorstellbar, dass die Nachfrage nach seriös ermittelten Verkehrswerten steigen wird.

Der Verkehrswert kann auch mit dem Programm pv@now manager des DGS Landesverbandes Franken ermittelt werden, auf den Vor-Ort-Termin sollte aber nie verzichtet werden.

Die DGS-Expertenforen werden regelmäßig von der Solarakademie Franken ausgerichtet. Neben Kurzvorträgen, Expertengesprächen und Diskussionen steht beim DGS-Expertenforum vor allem der Erfahrungsaustausch mit Fachleuten im Vordergrund.

www.solarakademie-franken.de

## ZUR AUTORIN:

Ina Röpcke  
Fachjournalistin

info@inaroepcke-pr.de