

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 4

Anfrage

Wie sind Photovoltaik-Aufdachanlagen in der Beleihungswertermittlung zu berücksichtigen?

Fundstellen: §§ 2, 9 und 23 BelWertV

Stichwörter: Photovoltaikanlage, Aufdachanlage, Einspeisevergütung

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 19. September 2011



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

vdp
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21 | 10117 Berlin

Antwort

1 Kategorisierung aus Sicht der Immobilienfinanzierung

1.1. Fremdbetriebene Photovoltaik-Aufdachanlagen

Der Grundstückseigentümer stellt sein Dach zur Aufstellung einer Photovoltaik-Aufdachanlage (PV-Anlage) zur Verfügung und erhält dafür eine Miet- oder Pachtzahlung vom Betreiber. Die Erträge aus der Stromerzeugung (Einspeisevergütung) erhält der Anlagenbetreiber.

Bei einer fremdbetriebenen PV-Anlage handelt es sich nach Einschätzung des vdp um einen sog. Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB. Für die finanzierende Bank des Anlagenbetreibers folgt daraus, dass der Anlagenbetreiber die PV-Anlage der finanzierenden Bank zur Sicherheit übereignen kann. Die Sicherungsübereignung der PV-Anlage beeinträchtigt die Werthaltigkeit der von der Pfandbriefbank an der Immobilie bestellten Sicherheiten nicht.

In der Praxis ist die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit üblich, um das Nutzungsrecht des Anlagenbetreibers an dem fremden Grundstück aus dem schuldrechtlichen Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer dinglich absichern. Zur Absicherung der die PV-Anlage finanzierenden Bank für den Fall, dass der Anlagenbetreiber aus dem Nutzungsverhältnis mit dem Grundstückseigentümer ausscheidet und das Darlehen nicht weiter bedient, wird in der Praxis eine inhaltsgleiche Dienstbarkeit für die Bank oder für einen von ihr zu benennenden Dritten bestellt.

1.2. PV-Anlage im Besitz des Grundstückseigentümers

Der erzeugte Strom wird i.d.R. in das örtliche Stromnetz eingespeist. Der Eigentümer erhält dafür eine gesetzlich geregelte und zeitlich befristete Vergütung. Alternativ kann der erzeugte Strom (anteilig) direkt in der Immobilie bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage verbraucht werden. Auch in diesem Fall erhält der Eigentümer (seit 2009) eine Vergütung gemäß EEG.

PV-Anlagen mit Stromeinspeisung:

- PV-Anlagen auf dem eigenen Gebäude dürften meistens als unwesentliche bzw. einfache Bestandteile anzusehen sein. Unwesentliche bzw. einfache Bestandteile sind zwar ebenso wie Scheinbestandteile sonderrechtsfähig, unterliegen aber der Haftung des auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechts.

PV-Anlagen für den eigenen Stromverbrauch

- Werden die PV-Anlagen für den eigenen Strombedarf verwendet, unterstützen sie den jeweiligen Zweck des Gebäudes, so dass sie in diesem Fall als Zubehör im Sinne des § 97 BGB zu qualifizieren sein dürften. Zubehör ist als rechtlich selbständige Sache zu qualifizieren und damit sonderrechtsfähig. Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs mit der Hauptsache unterliegt Zubehör aber dem Haftungsverband des Grundpfandrechts (Ausnahmefälle siehe § 1120 BGB).

2 Beleihungswertermittlung

2.1. Fremdbetriebenen PV-Anlagen

Zu unterscheiden ist zwischen der Bewertung der PV-Anlage und der Photovoltaikdienstbarkeit.

Unabhängig von der rechtlichen Einordnung der PV-Anlage als Scheinbestandteil (s.o.) kann die Existenz der PV-Anlage und des Nutzungsvertrages in der Beleihungswertermittlung nicht ignoriert werden. Die Anlage existiert und hat im Vergleich zu anderen ähnlichen Immobilien ohne PV-Anlage ggf. wertmäßig vor- und nachteilige Auswirkungen für die Immobilie.

Der Wert der PV-Anlage selbst ist generell nicht berücksichtigungsfähig, da die Anlage von der Sicherheit (Grundschild) nicht erfasst wird. Jedoch bedarf es einer sorgfältigen Analyse des Nutzungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Anlagenbetreiber. Der Grundstückseigentümer erhält eine Miet- bzw. Pachtzahlung. Dieser können jedoch oftmals nachteilige Aspekte gegenüber stehen, die unterschiedlich ausgeprägt sein können. Eine Erhöhung des Beleihungswertes aufgrund der Pachteinahmen oder eines Imagegewinns durch die Nutzung alternativer Energien wird derzeit nicht empfohlen. Die zukünftige Entwicklung der Bedeutung des Klimaschutzes und insb. der Nutzung alternativer Energiequellen könnte sich jedoch perspektivisch auch auf die Werthaltigkeit von Gebäuden mit PV-Anlagen auswirken. Sollte sich klar abzeichnen, dass Dachflächen auch über die Laufzeit der Einspeisevergütung hinaus stets an mehrere Betreiber weiter vermietbar wäre, könnte geprüft werden, ob diese dann nachhaltigen Erträge und evtl. klar am Markt ableitbare Wertzuwächse durch Imagegewinne auch in der Beleihungswertermittlung zum Ansatz kommen. Diese Entwicklung sollte daher sorgfältig verfolgt werden.

Für die Beleihungswertermittlung wird vorgeschlagen, für übliche Vertragsgestaltungen, (dazu gehören insb. regelmäßige Pachtzahlungen, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Entsorgung der Anlage zahlt der Anlagenbetreiber) eine Wertneutralität der PV-Anlage zu unterstellen. Da die Inhalte der Nutzungsverträge in der Praxis sehr unterschiedlich gestaltet sind, kann keine pauschale Aussage getroffen werden, für welche Vertragsinhalte diese Wertneutralität konkret unterstellt werden kann. Es sind auch Regelungen denkbar, durch die eine Wertminderung verursacht wird, bspw. wenn dem

Grundstückseigentümer zahlreiche Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage übertragen werden. Es ist daher notwendig, die Nutzungsverträge und sonstigen Gegebenheiten stets sorgfältig zu prüfen. Sollten die Regelungen des Pachtvertrages sich in der Summe negativ für den Grundstückseigentümer auswirken, so ist dies im Beleihungswert mit einem angemessenen Abschlag zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bewertung der Dienstbarkeit sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Bewertung der Dienstbarkeit erfolgt aus der Sicht des Berechtigten, der das Recht hat, das Dach des Immobilieneigentümers zu nutzen (d.h. der PV-Anlagenbetreiber und -eigentümer).
- Es ist der Inhalt des Rechts gemäß Bewilligungsurkunde zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Entgeltlichkeit der Nutzung.
- Es ist die Rangstelle zur Finanzierungsgrundschuld zu berücksichtigen.
- Ein vereinbarter Höchstbetrag kann nur berücksichtigt werden, wenn dieser nach § 882 BGB verdinglicht ist; ansonsten ist ein Kapitalwert anzusetzen.
- Bei der Ermittlung des Kapitalwertes wird empfohlen, folgende Parameter zu berücksichtigen:
 - Die angemessene Jahrespacht (wenn nicht als Inhalt der Dienstbarkeit geregelt),
 - Die Restlaufzeit des Pachtvertrages, ggf. inkl. Verlängerungsoption,
 - Der Zinssatz (maximal 5 %),
 - Die Berechnung erfolgt auf Basis des Vervielfältigers aus Restlaufzeit und Zinssatz,
 - Die Obergrenze für den ermittelten Kapitalwert stellt die 25-fache Jahrespacht dar.

2.2. PV-Anlage im Besitz des Grundstückseigentümers

Da es sich auch bei eigengenutzten PV-Anlagen i.d.R. nicht um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelt, sollte der Wert der PV-Anlage selbst grundsätzlich nicht in der Beleihungswertermittlung berücksichtigt werden. Unabhängig davon kann die Existenz der PV-Anlage in der Beleihungswertermittlung jedoch nicht ignoriert werden. Die Anlage existiert und hat im Vergleich zu anderen ähnlichen Immobilien ohne PV-Anlage ggf. wertmäßig vor- und nachteilige Auswirkungen.

Für die Beleihungswertermittlung wird vorgeschlagen, für den Normalfall eine Wertneutralität der PV-Anlage zu unterstellen. Zum einen erhält der Eigentümer die zeitlich befristete Einspeisevergütung. Dieser stehen Kosten für Wartung und Betrieb der Anlage sowie spätere Entsorgungskosten gegenüber. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durchaus Fallkonstellationen auftreten können, in denen diese Wertneutralität nicht gewährleistet ist. Es ist daher notwendig, für jeden Fall Kriterien zu prüfen, und daraus die Wertneutralität und ggf. eine Wertminderung abzuleiten.

Eine Erhöhung des Beleihungswertes aufgrund der Einnahmen aus der Einspeisevergütung oder eines Imagegewinns durch die Nutzung alternativer Energien wird derzeit nicht empfohlen. Bei der Einspeisevergütung handelt es sich um eine zeitlich befristete, gesetzliche Förderung deren zukünftige Entwicklung nicht absehbar ist. Des Weiteren fehlen derzeit noch zuverlässige Langzeitstudien zur Produktivität der PV-Anlagen über die 20 Jahre hinaus, die ggf. zu in der Beleihungswertermittlung berücksichtigungsfähigen Aspekten aufgrund nachhaltiger vorteilhafter Nutzung (Erträge, Reduzierung der Betriebskosten oder ein Imagegewinn, die sich in Mieten bzw. Kaufpreisen auswirken) beitragen könnten.

Bei Objekten, in denen der von der PV-Anlage erzeugte Strom im Gebäude selbst genutzt wird, entsteht den Nutzern ggf. eine Ersparnis bei den Betriebskosten. Für diese Fälle sollte analysiert werden, ob diese Ersparnis bei den Betriebskosten zu einer Akzeptanz einer höheren Nettokaltmiete bei den Mietern führt. Voraussetzung für einen Ansatz beim Beleihungswert wäre, dass diese Miete nachhaltig ist und die weiteren Anforderungen an den Rohertrag gemäß § 9 BelWertV erfüllt. Die Akzeptanz höherer Mieten am Markt ist derzeit noch in Frage zu stellen.

2 Weiterführende Information

Der vdp hat eine Ausarbeitung „Photovoltaik-Aufdachanlagen - Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung und Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung“ herausgegeben. Diese beinhaltet neben ausführlicheren Informationen zu den o.a. Sachverhalten eine Zusammenfassung von Prüfkriterien mit Anhaltspunkten, wann eine Wertneutralität anzunehmen ist und in welchen Fällen ggf. wertmindernde Aspekte entstehen können. Die Ausarbeitung steht auf der Internetseite des vdp (www.pfandbrief.de) als Download zur Verfügung.