



VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN

---

# PHOTOVOLTAIK - AUFDACHANLAGEN

---

**Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung**

**und**

**Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung**

Stand: 19. September 2011

**INHALT:**

**1. Fremdbetriebene Aufdach-Anlagen**

- 1.1. Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung**
- 1.2. Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung der Immobilie**
- 1.3. Bewertung der Dienstbarkeit**

**2. Aufdach-Anlage im Besitz des Grundstückseigentümers**

- 2.1. Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung**
- 2.2. Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung der Immobilie**
- 2.3. Bewertung der Dienstbarkeit**

**3. Versicherungsschutz**

Bei Aufdach-Anlagen werden Solarmodule mittels Trägersystemen auf dem Dach von Gewerbeimmobilien, wie Logistikimmobilien und Einkaufszentren, oder von Wohnimmobilien montiert.

Es wird zwischen fremdbetriebenen und eigenen Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) unterschieden.

- Bei den fremdbetriebenen Aufdach-Anlagen stellt der Grundstückseigentümer sein Dach zur Aufstellung einer PV-Anlage zur Verfügung und erhält dafür eine Miet- oder Pachtzahlung vom Betreiber. Die Erträge aus der Stromerzeugung (Einspeisevergütung) erhält der Anlagenbetreiber.
- Befindet sich die PV-Anlage im Besitz des Grundstückseigentümers, wird der erzeugte Strom 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.

**1. Fremdbetriebene Aufdach-Anlagen**

**1.1. Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung**

Der Ausschuss für Rechtsfragen hat sich in seiner Sitzung am 11. November 2010 mit den rechtlichen Aspekten aus Sicht von Pfandbriefbanken auseinandergesetzt. Die Ergebnisse aus dieser Diskussion lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**Einordnung der PV-Anlage als Scheinbestandteil**

Bei einer fremdbetriebenen Aufdach-Anlage handelt es sich nach Einschätzung des Rechtsausschusses um einen **sog. Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB**. Scheinbestandteile bleiben, auch wenn sie tatsächlich unbeweglich sind, bewegliche Sachen im Rechtssinne und unterliegen den für diese geltenden Regeln. Für die finanzierende Bank des Anlagenbetreibers folgt daraus, dass der Anlagenbetreiber die PV-Anlage der finanzierenden Bank zur Sicherheit übereignen kann. Entscheidend ist hierbei,

dass sich der **Haftungsverband der Hypothek nicht auf Scheinbestandteile im Sinne des § 95 BGB erstreckt**, d.h. die finanzierende Bank des Anlagenbetreibers muss bei Vollstreckung in die Immobilie nicht befürchten, dass die PV-Anlage ebenfalls zugunsten der Pfandbriefbank verwertet wird. Die Sicherungsübereignung der PV-Anlage beeinträchtigt die Werthaltigkeit der von der Pfandbriefbank an der Immobilie bestellten Sicherheiten nicht.

Begründung: Ein Scheinbestandteil liegt gem. § 95 Abs. 2 BGB vor, wenn das Werk nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Gebäude verbunden ist. Der Wille, die Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck vorzunehmen (Erträge zu generieren aus Einspeisevergütung), ist vor allem dann zu bejahen, wenn der Grundstückseigentümer dem Anlagenbetreiber von Anfang an schuldrechtlich ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht einräumt. Da zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Anlagenbetreiber regelmäßig ein entsprechender Nutzungsvertrag abgeschlossen wird, dürfte es sich bei fremdbetriebenen Aufdach-Anlagen in der Regel um einen sog. Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB handeln.

Für den Anlagenbetreiber und dessen finanzierende Bank ist die Scheinbestandteilseigenschaft essenziell. Sie werden deshalb darauf achten, dass diese Eigenschaft nicht durch entgegenstehende Regelungen im Nutzungsvertrag gefährdet wird (z.B. mehrfache Verlängerungsoptionen, Eigentumsübergang am Vertragsende auf den Grundstückseigentümer).

#### Wirkung von Photovoltaikdienstbarkeiten

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.

In der Regel möchte sich auch die die PV-Anlage finanzierende Bank durch eine Dienstbarkeit absichern und zwar für den Fall, dass der Anlagenbetreiber aus dem Nutzungsverhältnis mit dem Grundstückseigentümer ausscheidet und das Darlehen nicht weiter bedient. Verfügt die Bank in diesem Fall über eine eigene Dienstbarkeit, kann sie die Anlage auf der betreffenden Pachtfläche selbst weiterbetreiben. Aus diesem Grund wird in der Praxis eine inhaltsgleiche Dienstbarkeit für die Bank oder für einen von ihr zu benennenden Dritten bestellt.

### **1.2. Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung der Immobilie**

Gemäß **§ 2 BelWertV** ist das Grundstück, grundstücksgleiche Recht oder vergleichbare Recht einer ausländischen Rechtsordnung, das mit dem Grundpfandrecht belastet ist oder belastet werden soll, Gegenstand der Beleihungswertermittlung.

Zusätzlich wird in **§ 23 BelWertV** geregelt, dass Maschinen und Anlagen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Bewertungsgegenstandes sind, bei der Ermittlung des Sachwertes nicht berücksichtigt werden dürfen.

Unabhängig von der rechtlichen Einordnung der PV-Anlage als Scheinbestandteil (s.o.) kann die **Existenz der PV-Anlage und des Nutzungsvertrages 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 Immobilie.

Der Wert der Aufdach-Anlage selbst ist generell nicht berücksichtigungsfähig, da die Anlage von der Sicherheit (Grundschuld) 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 Pachteinnahmen 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 Aufdach-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 insbesondere regelmäßige Pachtzahlungen, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Entsorgung der Anlage zahlt der Anlagenbetreiber), eine **Wertneutralität der Aufdach-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 auch die sonstigen Gegebenheiten stets sorgfältig zu prüfen. In der **Anlage 1** zu dieser Ausarbeitung wurden die **Prüfkriterien** zusammengefasst, die im Rahmen der Vertragsprüfung analysiert werden sollten. Zu jedem Kriterium sind Anhaltspunkte aufgeführt, wann keine Wertminderung – und somit eine Wertneutralität – anzunehmen ist und in welchen Fällen ggf. wertmindernde Aspekte entstehen können.

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. Die Höhe dieses Abschlages ist unabhängig von dem Kapitalwert bzw. vom Höchstbetrag der Dienstbarkeit (siehe Kapitel 1.3).

In Frage zu stellen ist eine Wertneutralität einer fremdbetriebenen PV-Anlage in den eher selteneren Fällen bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Im privaten Wohnungsbereich könnten Fragestellungen wie die Zugangsmöglichkeiten für den Betreiber zu Hausanschlussräumen, zur Entsorgung der Anlage, Risiken für Bauschäden und Statik des Gebäudes oder Einschränkungen durch Reparaturen einen größeren Stellenwert haben. Auch die Frage der Optik hat für Selbstnutzer insb. im Wohnungsbereich eine größere Bedeutung als für Kapitalanleger.

### 1.3. Bewertung der Dienstbarkeit

Im Regelfall werden erstrangige Dienstbarkeiten zum Betrieb der PV-Anlage in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. Lediglich bei einer Finanzierung von Gebäude und eigener PV-Anlage über die gleiche Bank sind Ausnahmen möglich (siehe Kapitel 2).

Die Behandlung der Dienstbarkeit kann in **Anlehnung an die Ausführungen des vdp zur Bewertung von Mieterdienstbarkeiten** erfolgen (siehe RS 99/2009). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Dienstbarkeit für eine PV-Anlage nicht mit einer Mieterdienstbarkeit gleichzusetzen ist. Wesentlicher Unterschied ist, dass sich die Dienstbarkeit für die PV-Anlage nicht auf Nutzungen bezieht, die den Hauptzweck des Gebäudes und somit die Grundlage für die Finanzierung und Bewertung der Immobilien darstellen sondern nur auf Dachflächen, welche im Regelfall nicht ertragsbringend genutzt werden.

Die Dienstbarkeit schützt den PV-Anlagenbetreiber davor, im Falle von außerordentlichen Kündigungen (InsO/ZVG) sein Nutzungsrecht zu verlieren. Sie unterstützt und sichert im Regelfall damit nur, was im Rahmen des Nutzungsverhältnisses (Miet-/Pachtvertrag) zwischen den Vertragsparteien ohnehin gewollt war.

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. Aufdach-Anlage im Besitz des Grundstückseigentümers**

### **2.1. Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung**

Der Ausschuss für Rechtsfragen hat sich in seiner Sitzung am 5. Mai 2011 mit den rechtlichen Aspekten aus Sicht von Pfandbriefbanken auseinandergesetzt. Die Ergebnisse aus dieser Diskussion lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wurde unterschieden zwischen Aufdach-Anlagen, deren Strom in das örtliche Stromnetz eingespeist wird und Aufdach-Anlagen, deren Strom vor Ort verbraucht wird.

#### Aufdach-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.**

Begründung: Aufdach-Anlagen auf eigenen Gebäuden verschaffen dem Eigentümer durch die Stromeinspeisevergütung zwar einen finanziellen Gewinn, sind aber von dem jeweiligen Zweck des Gebäudes (Wohnen oder Gewerbe) unabhängig. Es kann sich nicht, wie bei den fremdbetriebenen Anlagen, um einen Scheinbestandteil handeln, da hierfür die Verbindung mit dem Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zweck vorausgesetzt wird. Durch das Fehlen eines befristeten Nutzungsvertrages fehlt auch die Vermutung für die Annahme eines nur vorübergehenden Zwecks im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB.

#### Aufdach-Anlagen für den eigenen Stromverbrauch

Werden die Aufdach-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 sind möglich, siehe § 1120 BGB).

De facto gibt es die Unterscheidung zwischen Anlagen für die Einspeisung und den Eigenverbrauch nicht, da in allen Fällen der Anteil des Stroms, der nicht selbst verbraucht wird, ins örtliche Stromnetz eingespeist wird. Da jedoch in allen Varianten die Anlagen der Grundpfandrechtshaftung unterliegen, ist diesbezüglich eine Differenzierung nur bei den Vergütungssätzen notwendig.

### **2.2. Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung der Immobilie**

Da es sich auch bei eigengenutzten PV-Aufdach-Anlagen i.d.R. nicht um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelt, sollte der Wert der Aufdach-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.

Anders als bei den fremdbetriebenen Aufdach-Anlagen existiert i.d.R. kein Nutzungsvertrag. Bei den Erträgen handelt es sich nicht um Miet- bzw. Pachteinahmen, sondern um die – zeitlich befristete – Einspeisevergütung, die als Overrent einzuordnen ist.

Für die Beleihungswertermittlung wird vorgeschlagen, für den Normalfall eine **Wertneutralität der Aufdach-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. Im Gegensatz zu fremdbetriebenen Anlagen hat es der Eigentümer hier jedoch in der Hand, bei zu schwerwiegenden Nachteilen die Anlage auch jederzeit abzubauen. In der **Anlage 1** zu dieser Ausarbeitung wurden diese **Prüfkriterien** zusammengefasst. Zu jedem Kriterium sind Anhaltspunkte aufgeführt, wann eher keine Wertminderung – und somit eine Wertneutralität – anzunehmen ist und in welchen Fällen ggf. wertmindernde Aspekte entstehen können.

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 Aufdach-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. Die zukünftige Entwicklung sollte daher sorgfältig verfolgt werden.

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.

### **2.3. Bewertung der Dienstbarkeit**

Da der Anlagenbetreiber mit dem Grundstückseigentümer personengleich ist, ist der Abschluss von Nutzungsverträgen und die Bestellung von Photovoltaikdienstbarkeiten nicht erforderlich, sofern die PV-Anlage nicht fremdfinanziert wird.

Wenn die Immobilie und die eigene PV-Anlage durch verschiedene Institute finanziert werden, verlangt der Anlagenfinanzierer oftmals eine wirtschaftliche Trennung von Immobilie und PV-Anlage. Dies führt regelmäßig zu einer Betreiberfirma (die dem Immobilieneigentümer gehören kann) und in der Konsequenz auch zu einer Dienstbarkeit und zu einem Pachtvertrag wie bei einer originär fremdbetriebenen PV-Anlage. Die eigene PV-Anlage ist dann sicherheiten- und bewertungsmäßig unter Berücksichtigung des Vertragswerks grundsätzlich wie eine fremdbetriebene PV-Anlage zu behandeln (siehe Kapitel 1.).

Bezüglich der Finanzierung der eigenen PV-Anlage können jedoch auch andere Konstellationen auftreten, z.B. die nachrangige Eintragung einer zusätzlichen Grundschuld oder die Verwendung von freien Grundschuldtellen aus der Immobilienfinanzierung.



### **3. Versicherungsschutz**

Unabhängig von der Situation, ob eine fremdbetriebene oder eigene PV-Anlage auf einer Immobilie montiert wurde, stellt sich die Frage der Sicherstellung des Versicherungsschutzes gem. § 15 PfandBG.

In der Presse wurde im letzten Jahr hierzu viel Verunsicherung ausgelöst. Bei Bränden an PV-Anlagen bzw. in Gebäuden mit derartigen Anlagen ergäben sich zusätzlichen Gefahren, insbesondere elektrischer Schlag, da die PV-Anlagen weiter Strom produzieren können, die Entstehung giftiger Gase und herabfallende Teile. In wenigen Einzelfällen soll das Vorhandensein einer PV-Anlage dazu geführt haben, dass Gebäudebrände nicht gelöscht worden sind, sondern lediglich durch die Feuerwehr ein kontrolliertes Abbrennen des Gebäudes überwacht wurde.

Dies hat dazu geführt, dass seitens der Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V. ein Merkblatt herausgegeben wurde, wie derartige Brände dennoch gelöscht werden können und was hierbei zu beachten ist. Auch sind inzwischen technische Lösungen auf dem Markt, die im Brandfall ein komplettes Unterbrechen der Stromproduktion der Solarmodule ermöglichen.

Die zukünftige Entwicklung - insbesondere auch die Reaktion der Gebäudeversicherer - ist weiter zu beobachten.



## Anlage

*Die Inhalte der Anlage basieren maßgeblich auf einer Ausarbeitung von Andreas Dachsberger und Fritz Hammel, UniCredit Bank AG.*

### **Mögliche Kriterien für die Wertbeeinflussung von Immobilien durch Photovoltaikanlagen (PV-A)**

Die u.a. Kriterien können gelten für

- Aufdach-Anlagen (Aufd.A)
  - auf fremden Gebäuden (Aufd.A fr.)
  - auf eigenen Gebäuden (Aufd.A eig.)
- Freiland-Anlagen (Freil.A)
  - auf fremden Grundstücken (Freil.A fr.)
  - auf eigenen Grundstücken (Freil.A eig.)

Die Kriterien können sich auswirken

- bei der Bewertung der Immobilie (Marktwert, Beleihungswert),
- bei der Beurteilung der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine PV-Nutzungsdienstbarkeit (Dbk) vorrangig zu einem Grundpfandrecht einer finanzierenden Bank zur Eintragung kommen darf und
- welcher Wert der Dienstbarkeit zuzuordnen ist.

Die Kriterien können den folgenden Bereichen zugeordnet werden

- Lage / Grundstück / Baurecht
- Gebäude
- Pacht- / Nutzungsvertrag (PachtV)
- PV-Nutzungsdienstbarkeit (Dbk)

Bei der Beurteilung der Kriterien sind über die wirtschaftlichen Auswirkungen hinaus immer auch zu berücksichtigen

- die Akzeptanz / Üblichkeit von PV-Anlagen am jeweiligen Standort
- die Objektart der Immobilie (z.B. EFH oder Logistikhalle)

Kriterium relevant für				Bereich/ Kriterium  kurze Erläuterung	Beispiel für geringe/keine Wertminderung	Beispiel für hohe Wertminderung	Hinweise
Aufd.A fr.	Aufd.A eig.	Freil.A fr.	Freil.A eig.				
x	x	x	x	<p>Baurecht <b>Grundstücks- / Baurechts- reserve</b></p> <p>Eine rechtlich gegebene Grund- stücks- / Baurechtsreserve kann durch Regelungen der Dbk bzw. des PachtV evtl. nicht realisiert werden.</p>	Keine Grundstücks- / Baurechtsreserve vorhanden.	Die Regelung verhindert die baurechtlich zulässige und wirtschaftlich sinnvolle zusätzliche Bebauung / Aufstockung.	
x	x	x	x	<p><b>Grundstück / Gebäude Betriebsablauf</b></p> <p>Bestehende und evtl. künftige Betriebsabläufe im Gebäude oder im Umgriff können durch die PV-A beeinträchtigt werden.</p>	Installation von zusätzlich notwendigen Abluftauslässen über Dach wird geringfügig verteuert.	Umfahrung der Lagerhalle ist wegen PV-A-bedingter Verengung erschwert, z.B. für Sattelzüge.	
x	x			<p><b>Gebäude Statik</b></p> <p>Durch die Lasten der zusätzlich aufgebrachten PV-A wird die Statik eines Gebäudes so weit belastet, dass zusätzliche statikbelastenden Maßnahmen nicht mehr möglich sind.</p>	Relativ kleine Aufdach- Anlage beeinträchtigt die Statik des Gebäudes nur unwesentlich.	Um die Aufdach-Anlage installieren zu können, muss das Gebäude statisch verstärkt werden.	Nachweis muss vorliegen, dass die Statik des Gebäudes durch die Montage der PVA nur im zulässigen Maß beeinträchtigt wird.

Kriterium relevant für				Bereich/ Kriterium  kurze Erläuterung	Beispiel für geringe/keine Wertminderung	Beispiel für hohe Wertminderung	Hinweise
Aufd.A fr.	Aufd.A eig.	Freil.A fr.	Freil.A eig.				
x	x			<b>Gebäude Bauweise / Zustand</b>  Bauweise und Zustand des Gebäudes müssen so ausgelegt sein, dass die wirtschaftliche RND des Gebäudes die geplante Betriebszeit der PV-A überdauert.	Neuwertiges Produktionsgebäude hat eine RND von ca. 35 Jahren.	Veraltete Konzeption führt trotz ausreichender Statik zu einer (wirtschaftlichen) RND von nur 15 Jahren. Das Potenzial der Immobilie (Abbruch, Neubau etc.) kann durch die PV-A nicht realisiert werden.	RND des Gebäudes muss zum Zeitpunkt der Installation der PV-A noch mindestens 25 Jahre betragen.
x		x		<b>Vertrag Pachtvertrag</b>  Ein schriftlicher Pachtvertrag ist notwendig als schuldrechtliche Grundlage für die Nutzung der fremdbetriebenen PV-A.	Es existiert ein rechtlich einwandfreier Vertrag, der ausgewogene Regelungen zur PV-Nutzung enthält.	Ein Pachtvertrag ist nicht oder nur mündlich abgeschlossen.	Einzelne Kriterien des Vertrags werden im Folgenden aufgeführt.  Lediglich eine Dbk allein (d.h. kein Vertrag) ist nicht ausreichend.
x		x		<b>Vertrag Pachtzahlung</b>  Eine periodische Pachtzahlung über die gesamte Vertragslaufzeit verhindert, dass ein Rechtsnachfolger des Immobilieneigentümers die Beeinträchtigungen durch die PV-A <u>entgeltlos</u> hinnehmen muss.	Monatliche Pachtzahlung während der Pachtdauer ist vereinbart.	Einmalzahlung für die gesamte Pachtzeit wurde bereits bezahlt.	

Kriterium relevant für				Bereich/ Kriterium  kurze Erläuterung	Beispiel für geringe/keine Wertminderung	Beispiel für hohe Wertminderung	Hinweise
Aufd.A fr.	Aufd.A eig.	Freil.A fr.	Freil.A eig.				
x		x		<b>Vertrag Pachthöhe</b>  Die Pachthöhe sollte angemessen sein, entweder als (periodischer) Festbetrag oder in Abhängigkeit von der jeweiligen Einspeisevergütung.	Pacht ist angemessen (zwischen 3 % und 8 % der erwarteten Stromvergütung) und ist als monatlicher Festbetrag vereinbart.	Pacht ist zu niedrig vereinbart (absolut und/oder relativ).	Festbetrag ist zu bevorzugen, da dieser auch dann zu zahlen ist, wenn die PV-A z.B. reparaturbedingt nicht läuft. Die absolute Pachthöhe ist zu berücksichtigen (z.B. 50 € mtl. für verpachtete PV-A auf Luxusvilla).
x		x		<b>Vertrag Pachtdauer</b>  Die Pachtdauer sollte übereinstimmen mit der Dauer der Dbk und mit der Dauer der EEG-Vergütung (zurzeit Jahr der Inbetriebnahme plus 20 Jahre).	Pachtdauer 20 Kalenderjahre zzgl. Jahr der Inbetriebnahme	Lange Pachtdauern (z.B.30 Jahre) gekoppelt mit Verlängerungsoptionen (z.B. zwei 5-jährige Optionen) könnten zur rechtlichen Einstufung als wesentlicher Bestandteil führen - mitsamt den ungewollten Verwicklungen und Verpflichtungen, die daraus resultierenden.	Achtung: Verlängerungsoptionen und dgl. gefährden die rechtliche Einstufung als Scheinbestandteil (Sicherungsübereignung möglich) und können dazu führen, dass die PV-A ungewollt Bestandteil des Gebäudes / Grundstücks wird.
x		x		<b>Vertrag Haftungsfragen</b>  Die Haftung von Immobilie bzgl. Schäden und Ertragsausfällen bei der PV-A sollte ausgeschlossen sein.	Der Betreiber der PV-A haftet für Schäden am Gebäude, die aus der PV-A (auch aus deren bestimmungsgemäßen Gebrauch) herrühren.	Der Eigentümer der Immobilie hat im Falle von Reparaturarbeiten am Gebäude die Kosten für den dadurch notwendigen Auf- und Abbau der PV-Anlage zu tragen. Zudem ist der dadurch entstehende Erlösausfall der PV-A zu entschädigen.	Versicherungsnachweise (ggf. mit -anmeldung, -abtretung) für Risiken aus der PV-A heraus sind obligatorisch (sog. Allgefahrenversicherung, Betreiberhaftpflichtversicherung).

Kriterium relevant für				Bereich/ Kriterium  kurze Erläuterung	Beispiel für geringe/keine Wertminderung	Beispiel für hohe Wertminderung	Hinweise
Aufd.A fr.	Aufd.A eig.	Freil.A fr.	Freil.A eig.				
x		x		<b>Vertrag Wartung/ Instandhaltung</b>  Klare Regelung zu den Kosten für Wartung und Instandhaltung der PV-A	Der Betreiber übernimmt sämtliche Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Betrieb (z.B. Schneeräumung) der PV-A	Dem Eigentümer entstehen Kosten/ signifikante Einschränkungen (z.B. Gerüststellung) im Zusammenhang mit Wartung/ Instandhaltung/ Betrieb der PV-A	
x		x		<b>Vertrag Abbauverpflichtung</b>  Der komplette Abbau und die fachgerechte Entsorgung am Ende der Pachtzeit sollten sicher gestellt sein.	Betreiber mit guter Bonität stellt Bürgschaften für Abbau und Entsorgung.	Keine Vereinbarung einer entsprechenden Sicherheit für Abbau und Entsorgung.	
	x		x	<b>Rückbaukosten</b>  Kalkulierbare Rückbaukosten	Kostenfreier oder überschaubarer Kostenaufwand für Rückbau	Hohe Rückbaukosten abzusehen bspw. aufgrund hoher Schadstoffanteile bei älteren Modulen	
x		x		<b>Dbk Laufzeit / Löschung</b>  Es sollte sichergestellt sein, dass die Dbk am Ende der vereinbarten Betriebsdauer der PV-A bzw. bei Erlöschen des Pachtvertrags wieder gelöscht wird, z.B. durch auflösende Bedingung oder treuhänderische Lösung.	Löschung der Dbk wird treuhänderisch bewilligt für den Fall des Erlöschens des Pachtvertrags.	Dbk enthält keine Regelung bzgl. ihrer Löschung.	

Kriterium relevant für				Bereich/ Kriterium  kurze Erläuterung	Beispiel für geringe/keine Wertminderung	Beispiel für hohe Wertminderung	Hinweise
Aufd.A fr.	Aufd.A eig.	Freil.A fr.	Freil.A eig.				
x		x		<b>Dbk Entgelt</b>  Die Dbk sollte eine Entgelt-Regelung enthalten für den Fall, dass die Nutzung der PV-A auch ohne Pachtvertrag – d.h. nur auf Grundlage der Dbk – betrieben wird.	Bei "Ausfall" des Pachtvertrags (insb. wegen Sonderkündigungsrecht gemäß ZVG bzw. InsO) wird ein Entgelt in Höhe der ehemaligen Pacht bezahlt.	Dbk enthält keinerlei Entgelt-Regelung.	
x		x		<b>Dbk / PachtV Schuldrechtliche Verpflichtung gegenüber der finanzierenden Bank</b>  Die Parteien sollten eine Verpflichtung eingehen, derzufolge sie sich gegenüber der finanzierenden Bank schuldrechtlich auf den Inhalt der (dinglichen) Dbk verpflichten.	Dbk enthält eine entsprechende schuldrechtliche Verpflichtung.	Weder PachtV noch Dbk enthalten eine entsprechende Regelung.	Die Bank hat durch diese Verpflichtung einen unmittelbaren schuldrechtlichen Unterlassungsanspruch gegenüber den Verpflichteten und den Berechtigten (Analogie zur Mieterdienstbarkeit).
x		x		<b>Dbk Höchstbetrag</b>  Für den Fall des Erlöschens der vorrangig eingetragenen Dbk sollte ein Höchstbetrag gemäß § 882 BGB vereinbart sein.	Für den Fall des Erlöschens der Dbk im Rahmen der Zwangsversteigerung verpflichtet sich der Berechtigte bei Gericht höchstens 10.000 Euro anzumelden.	Da kein Höchstbetrag vereinbart ist, kann der Berechtigte bei Löschung der Dbk bis zum 25-fachen der (vereinbarten) Jahrespacht anmelden.	Achtung: Eine Höchstbetragsvereinbarung bewirkt nicht zwingend, dass die Höhe der Wertminderung auf den vereinbarten Höchstbetrag beschränkt ist.