

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 Modultauch, für den er die rechtlichen Grundlagen erläuterte, den Umzug von PV-Anlagen in Teilen und im Ganzen sowie die Kombination aus Modultauch 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



innogy

Brennt für Ihr Unternehmen.

Setzen Sie bei der Energieversorgung Ihres Unternehmens auf die Sonne. Produzieren Sie Ihren Strom selbst mit den Photovoltaiklösungen von innogy und sparen Sie Netzentgelte, EEG-Umlage und Stromsteuer. Die überschüssige Energie können Sie sogar gewinnbringend vermarkten. innogy begleitet Sie auf Ihrem Weg von der Planung über die Installation bis hin zur Wartung. Mehr Infos unter innogy.com/photovoltaik und unter 0800 12 31 232. **Energie wird innogy.**

Let's innogize!
Intersolar Europe,
Stand B2.219



NACHHALTIG MOBIL

Fünf Thesen zur Transformation unseres Mobilitätssystems



1. Elektromobilität macht nur Sinn mit Strom aus Erneuerbaren Energien

Der Betrieb von Elektro-Fahrzeugen mit Strom aus dem deutschen Kraftwerks-Mix würde nichts anderes bedeuten, als das der Verbrennungsprozess (Carnotscher Wirkungsgrad als begrenzender Faktor!) vom einzelnen Fahrzeug ins Kraftwerk verlagert würde. Für den Verbrauch/Verschwendung an Ressourcen wäre weiterhin der Verbrennungsprozess bestimmend.

2. Transformation ist mehr als Substitution

Nicht die Substitution von Treibstoff, gleichgültig ob fossil oder regenerativ, durch elektrischen Strom ist angesagt, sondern die Hinterfragung unserer Mobilitätsgewohnheiten und die Transformation von einer Verschwendung von Rohstoffen hin zu nachhaltiger, zukunftsfähiger Mobilität.

Der Einstieg in die Elektromobilität ist das Elektro-Fahrrad. Dabei muss das E-Fahrrad aus der Sport- und Freizeitnische in die Alltagsnutzung: Berufspendler, Einkauf, Transporte etc. als Ersatz für viele kurze Autofahrten.

3. Jedes zu seiner Zeit – statt Alles zu jeder Zeit

Seit über 100 Jahren nutzen wir Strom in Haushalt, Gewerbe und Verkehr, wobei den Haushalts(Tarif)Kunden suggeriert wurde, dass sie zu jeder Zeit Strom in beliebiger Menge zur Verfügung hätten:

„Strom kommt sowieso ins Haus, nutz das aus!“ (alter Werbespruch eines Energieversorgers).

Vor fünf Jahren hat Prof. G. Hauser die Entwicklung so beschrieben: „von der generell verbrauchsabhängigen Erzeugung zum teilweise erzeugungsabhängigen Verbrauch“. Das „teilweise“ war 2012 schon eine echte Zumutung für den normalen Stromnutzer, heute sind wir schon einige Schritte weiter in Richtung generell erzeugungsabhängigen Verbrauchs (Energiemanagement). So wie in der VDE-Studie „Der Zellulare Ansatz“ (2015) untersucht, müssen auf der jeweiligen Ebene der einzelnen Energiezellen Bereitstellung und Nutzung von Energie ausbalanciert werden.

4. Hybrid: Verbrenner plus Elektromotor als Übergang und für Sonderzwecke

Keine Transformation erfolgt problemlos von einem eingefahrenen System in ein neues System. Der Übergang muss gestaltet werden, damit die Nutzer/Produzenten die Möglichkeiten und Grenzen von alt und neu sich aneignen können. Für diese Übergänge sind Hybridfahrzeuge die ideale Lösung, da sie die lokale Schadstofffreiheit und die „unbegrenzte“ Reichweite miteinander verbinden können.

Um aber die Schadstoffbelastung durch den Verkehr in den Siedlungen (Stickoxide, Feinstaub u.ä.) in den Griff zu bekommen, muss der Verbrennungs-

motor vom allgemeinen Einsatz zum genehmigungsbedürftigen Sonderfall eingestuft werden.

Der Verbrennungsmotor sollte von der Straße in den Keller verbannt werden, wo er als gasbetriebene Kraftwärmekopplung Strom und Wärme umweltfreundlich aus erneuerbarem Methan/Wasserstoffgemisch erzeugen kann.

5. Zwei Beine – zwei Räder, die geniale Erfindung des Fahrrades

Die geniale Erfindung der Maschine FAHRRAD, mit einem Eigengewicht von weniger als 1/3 der Nutzlast, in Kombination mit dem effizienten Elektroantrieb als Unterstützung (nicht als Ersatz!) für das eigene „in-die-Pedale-Treten“, ist der Einstieg in die Elektromobilität als Transformation des Mobilitätssystems und damit beispielgebend, wie zukunfts-fähige, nachhaltige Mobilität verwirklicht werden kann.

Der Mensch ist ein „Bewegungstier“, als solches kann er auf Dauer nur dann leistungsfähig und gesund bleiben, wenn er nicht vom Bett in den Fahrstuhl, von da ins Auto, weiter auf den Bürosessel wechselt, um dann nach Feierabend mit dem Auto ins Fitnessstudio zu fahren, und dort sein notwendiges Bewegungsspensum nachzuholen.

Die geniale Erfindung des FAHRRADES macht es möglich

- sich in der dann schadstofffreien Luft zu bewegen
- gleichzeitig sein selbstgewähltes Fitnessprogramm zu absolvieren
- dabei zu sich selbst, in seinen eigenen Rhythmus zu gelangen und
- die bergigen Wege und Straßen wie mit 7-Meilenstiefeln zu bewältigen.

Dazu muss das Fahrrad seinen Weg aus der Nische des Freizeit- und Sportgeräts hin zum Alltagsersatz für Wege zur Arbeit, zur Schule, zum Einkauf finden. Die Infrastruktur muss von den straßenbegleitenden Fahrradwegen zu Fahrradschnellstraßen etc. ausgebaut werden. Der Verbund von elektrischem Bahnverkehr, elektrischem ÖPNV mit dem elektrischen Individualverkehr als Zubringer und Verbundpartner sind das langfristige Ziel.

► Harald Wersich

Sektionsvorsitzender der Sektion Kassel/ASK
wersich@uni-kassel.de

AKTUELLE VERANSTALTUNGEN

Titel	Kurzbeschreibung	Veranstalter	Wann / Wo	Kosten / ggf. Ermäßigung
▶ <i>Stromspeicher</i> 2. Tag des offenen Stromspeichers	Teilnehmende Speicherbesitzer öffnen an diesem Tag ihre Keller und Garagen und geben Erfahrungsberichte über das Leben mit einem Stromspeicher ab. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.	DGS Sektion Niederbayern Tel.: 08734 / 93 977 0 niederbayern@dgs.de	02.07.2017, 13-16 Uhr bei allen teilnehmenden Speicherbesitzern	frei
▶ <i>Seminar</i> Fit für Speichersysteme	Ziel des Trainings ist es, Sie mit allem notwendigen Wissen und Werkzeugen auszustatten, die im technischen Vertrieb von PV Speichersystemen derzeit unerlässlich sind. Vertiefende Einblicke in die Batterietechnik sowie ein umfassender Überblick über unterschiedlichste Systemlösungen schärfen Ihre Marktkennntnis und Kompetenz.	Solarakademie Franken www.solarakademie-franken.de Tel.: 0911 / 37 65 16 30 seufert@dgs-franken.de	11.07.2017, 9:00 Uhr Solarakademie Franken Auf AEG Fürther Straße 246c 90429 Nürnberg	220 EUR (10% Ermäßigung für DGS-Mitglieder)
▶ <i>Seminar</i> Elektrische Messungen und Servicearbeiten an Photovoltaikanlagen	In diesem Seminar lernen Sie die Theorie und üben Sie die Praxis bei Messungen an PV-Anlagen. Was muss gemessen werden, was soll gemessen werden, wer muss und wer darf messen?	Solarakademie Franken www.solarakademie-franken.de Tel.: 0911 / 37 65 16 30 seufert@dgs-franken.de	12./13.07.2017, 9:00 Uhr Solarakademie Franken Auf AEG Fürther Straße 246c 90429 Nürnberg	480 EUR (10% Ermäßigung für DGS-Mitglieder)
▶ <i>Seminar</i> Sprechstunde Photovoltaik-Steuerfragen	Dieses Seminar vermittelt, was Anlagenbetreiber und Verkaufsberater über steuerliche Aspekte bei Photovoltaikanlagen unbedingt wissen müssen. Neben dem Referenten Thomas Seltmann steht Ihnen während des Seminars auch ein auf dem Gebiet der Photovoltaik künftiger Steuerberater zur Verfügung.	Solarakademie Franken www.solarakademie-franken.de Tel.: 0911 / 37 65 16 30 seufert@dgs-franken.de	25.07.2017, 10:00 Uhr Solarakademie Franken Auf AEG Fürther Straße 246c 90429 Nürnberg	250 EUR (10% Ermäßigung für DGS-Mitglieder)
▶ <i>Stromspeicher</i> Offener DGS-Speicher-Stammtisch Niederbayern	In gemütlicher Wirtshausatmosphäre soll eine Plattform für Diskussionen, Informationsaustausch und Vernetzung geschaffen werden.	DGS Sektion Niederbayern Tel.: 08734 / 93 977 0 niederbayern@dgs.de	14.08.2017, 20:00 Uhr Landgasthof Schlappinger Marktplatz 40/42 94419 Reisbach	frei

IHR PLUS AN ERFAHRUNG.

Individuelle Beratung und umfassende Absicherung für Ihre Photovoltaikanlagen.

R+V-Privatkundenbetreuer Kevin Blohm berät Frau Starck-Bähr bei der Absicherung ihrer Photovoltaikanlage.

Weitere Informationen erhalten Sie unter 0611 533 98751 oder auf www.kompetenzzentrumEE.de