

## Wertermittlung eines Grundstücks mit Photovoltaikanlage - Beispiel

23.04.2015, 18:17 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Immobilienbewertung Nickel*

---



Immobilienbewertung Hamburg Nickel

Solaranlagen werden unterschieden nach der Energieumwandlungsform und zwar, ob aus der Sonneneinstrahlung Wärmeenergie oder elektrische Energie (Strom) erzeugt werden soll.

Solarthermieranlagen wandeln Sonnenenergie in Wassererwärmung für den Haushalt um. Sie werden in der Regel auf Dachflächen von Häusern errichtet.

Photovoltaikanlagen (PVA) wandeln Sonnenenergie in Solarstrom um zur Einspeisung in das öffentliche Netz (netzgekoppelte PVA) oder in Akkumulatoren (netzunabhängige PVA). PVA's werden entweder auf Dächern von Wohnhäusern, Fabrikhallen oder landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden oder auch als großflächige Freiflächenanlagen errichtet.

Als Betriebsdauer geben die Hersteller Leistungsgarantien für Solarmodule für 20 bis 25 Jahre. Ertragskalkulatorisch sollte man nur die nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gesicherten Förderungszeiträume von 20 Jahren plus die Monate im Errichtungsjahr berücksichtigen.

Zu Beginn einer Wertermittlung eines Grundstücks mit PVA ist zunächst die Frage zu klären, ob es sich um eine PVA als Aufdachanlage oder um eine Freiflächenanlage handelt und wie die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind. Daran anschließend ist zu klären, ob für die PVA ein eigenständiger Wert gegeben ist (weil sie selbständig marktfähig ist) oder – weil z. B. Eigentümeridentität (bei Grundstück und Anlage) besteht – ein Zerlegen in verschiedene Wertanteile zwar rechnerisch möglich aber nicht marktüblich ist. Die ist bei einem Einfamilienhaus mit PVA der Fall.

Bei größeren PVA im Eigentum eines Dritten auf gepachteten Dach- oder Freiflächen handelt es sich um eigenständige Renditeobjekte und es muss eine selbständige Wertermittlung durchgeführt werden.

Fallbeispiel: Einfamilienhaus mit PV-Aufdachanlage

Die PVA wird als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ im Anschluss an die Marktanpassung berücksichtigt.

Folgende Parameter liegen der Wertermittlung zugrunde:

Anschluss der PVA: 04.2010  
Wertermittlungstichtag: 06.2014  
Gesamtnutzungsdauer der PVA: 20 Jahre  
Nennleistung der PVA: 10 kWp  
EEG-Solarstromeinspeisevergütung: 19,50 Cent/ kWh (netto) bis Ende 2030  
Restlaufzeit nach EEG-Vergütung: 16 Jahre  
Stromertrag der letzten Jahre:  
2010: 6.700 kWh  
2011: 6.800 kWh  
2012: 6.650 kWh  
2013: 6.720 kWh  
2014: 6.900 kWh (hochgerechnet aus den Monaten Januar bis Mai)  
Mittel: 6.754 kWh

Barwertermittlung des Solarertrags

Rohertrag:

6.754 kWh x 0,195 €/ kWh: 1.317,03 €

– Bewirtschaftungskosten 17 %: 223,90 €

= Reinertrag: 1.093,13 €

x Barwertfaktor (bei Restlaufzeit von 16 Jahren 10,11 und einem Liegenschaftszinssatz von 6 %)

= Barwert der PVA: 11.051,54 €

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird die PVA mit einem Zuschlag von 11.051,54 € zum marktangepassten Sachwert angesetzt.

## Portrait

Immobilienbewertung Hamburg: die Immobilienbewertung Nickel bewertet Immobilien in Hamburg und im Raum Norddeutschland. Der Inhaber Lars Nickel ist Diplom-Wirtschaftsingenieur - Sachverständiger für Immobilienbewertung - und zugelassener Rechtsanwalt. Kunden erhalten Verkehrswertgutachten, die auf ihre konkreten

Belange abgestimmt und gerichtsfest sind. Zu den Spezialgebieten des Sachverständiger der Grundstückswertermittlung, Herrn Nickel, gehören insbesondere Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

---

News-ID: 850347 • Views: 493 (Stand: 13.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/850347/Wertermittlung-eines-Grundstuecks-mit-Photovoltaikanlage-Beispiel.html>