



GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER PV-ANLAGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken hat aufgrund eigener

Ermittlungen und Bewertungen

den Verkehrswert der PV-Anlage

Keppelstr. 3

in

48619 Heek



zum Wertermittlungstichtag

01.02.26

mit

20.800

Euro

in Worten:

-- zwei - null - acht - null - null --- Euro

ermittelt.

Zweck des Gutachtens

:

**Objektive Wertfeststellung der PV-Anlage
zum Bewertungstichtag**

Wertermittlungstichtag

:

01.02.26



4. Anlagenbeschreibung

Installierte Anlagenleistung	11,8	kWp
Inbetriebnahme	20.09.2022	
erwarteter Stromertrag	9.000	kWp
Modulhersteller	SENEC	
Modultyp	SENEC.Solar 310M	Monokristallin
PV-Wechselrichter Batteriespeicher	SENEC.Home V3 Hybrid duo ist ein stromspeicher-basiertes System mit integriertem Hybridwechselrichter. Anders als klassische Systeme, bei denen Batterie und Wechselrichter getrennt sind, vereinter PV-Wechselrichter und Batteriewechselrichter in einem Gerät.	
Wechselrichterbezeichnung	dreiphasiger String-Wechselrichter der Fa. Senec	
Art der Anlage	Hakenbefestigung auf Ziegeldachkonstruktion mit einem Alu-Schienensystem	
Beginn der Garantie	20.09.2022	
Ablauf der Garantie	19.09.2027	
Einspeisevergütung	0,08200 €/ kWh 0,07100 €/ kWh	für Einspeisung bis 10 kW für Einspeisung bis 40 kW
Ablauf der Einspeisevergütung	30.06.2042	
Restlaufzeit zum Stichtag, gerundet	16 Jahre, 6 Monate	
Ausrichtung	Süd-West Seite gut, aber nicht optimal Ertragsminderung gegenüber einer Südlage -7 bis -10 %	
Dachneigung	45 °	
nachgewiesene Einspeisung	4.963	kWh



im Jahre 2025

nachgewiesene Einspeisevergütung 402 € (4.963 kWh * 0,081 €)
im Jahre 2025

erwarteter spezifischer Jahresertrag (konservativ)	850	kWh/kWp·a	
Erwartete jährliche Stromerzeugung / Einspeisung	8.000 - 9.000	kWh	konservativ angesetzt
Eigenverbrauch geschätzt bei 3 Personen	4.000	KW	
Eigenverbrauchsquote: 55–70 %			
Bei ca. 8.500 kWh Ertrag:			
Eigenverbrauch ca. 4.000 kWh			
Strompreis ca. 0,30 €/kWh			
Ersparnis:	4.000 × 0,30 €	1.200 € / Jahr	
Einspeisung		402 € / Jahr	
Gesamtnutzen pro Jahr		1.602 € / Jahr	

Restlaufzeit / EEG bis **2042**

EEG-Vergütung: 20 Jahre ab Inbetriebnahme

Restlaufzeit ab 2026: 16 Jahre

Neuwert zum Errichtungszeitpunkt (2022)

Im Jahr 2022 lagen die typischen Errichtungskosten für PV-Dachanlagen

incl. Speicher bei: rd. 22.000 bis 26.000 €

konservativer Mittelwert: 2.050 €/kWp

Neuwert der Anlage (2022): rd. **24.000 €**

Abschreibung: Technik: 20 Jahre rd 60 - 65 %

Speicher: 12 Jahre

Zeitwert der Anlage **15.600 €**

technische Zeitwert der Anlage

Die Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 11,8 kWp wurde im Jahr 2022 errichtet.

Für diesen Zeitraum sind marktübliche Errichtungskosten von rund 2.050 €/kWp anzusetzen.

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren und einer verbleibenden Restnutzungsdauer von 16 Jahren und 6 Monaten ergibt sich nach der linearen Zeitwertmethode ein **Zeitwert von rund 15.600 €**.



5. Bewertung

Die Anlage ist auf Ertrag ausgerichtet. Daher ist der Ertragswert für die Berechnung maßgebend

Ertragswert der Anlage

Restnutzungsdauer der Anlage	16 Jahre, 6 Monate
Durchschnittliche Netto-Einspeisevergütung der Anlage/ Anno	402 €
Durchschnittliche Stromkosteneinsparung der Anlage/ Anno zum Bewertungsstichtag	1.200,00
	1.602 €

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszinssatz reflektiert die marktübliche Renditeerwartung, die ein Investor für eine bestimmte Immobilienart hat – in diesem Fall eine Immobilie mit PV-Anlage.

Bei PV-Anlagen auf Gebäuden (z.B. Wohnhaus, landwirtschaftliches Gebäude) ist zu unterscheiden:

PV-Anlage als selbständige wirtschaftliche Einheit (z.B. eigene Einnahmen durch Einspeisung)

oder als unselbständiger Bestandteil des Gebäudes (z.B. Eigenverbrauch).

Je nach Bewertungskontext (z. B. für Steuer, Kaufpreis, Bilanz) kann die PV-Anlage:

separat bewertet werden (z.B. als Betriebseinrichtung)

Der konkrete **angesetzte Liegenschaftszins** hängt ab von:

Art der Nutzung (Wohnimmobilie, landwirtschaftlich, gewerblich)

regionalem Markt (z.B. Bodenrichtwerte, Nachfrage)

Alter und Zustand der Immobilie

Ertragswert der PV-Anlage (z.B. Einspeisevergütung, Vertragslaufzeit)



Berechnung des Liegenschaftszinses nach § 256 BewG

Vorbemerkungen:

Laut den steuerlichen Regelungen in NRW (v.a. für das vereinfachte Ertragswertverfahren) gilt:

Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser: 2,50%

Liegenschaftszins für Gewerbeimmobilie: 6,00%

Es handelt sich um eine Privatimmobilie in normaler Lage:

Mindestwert nach § 188 BewG: 2,50%

Praxisorientierte Marktspanne (IVD): eher im Bereich 2 - 3 % – je nach Lage/Attraktivität

realistischer wohl eher 2,5 % als Mittelwert

Angesetzter Liegenschaftszins, gewählt durch Unterzeichner gem. Vorbemerkungen 2,50%

- Restnutzungsdauer	rd. 16 Jahre, 6 Monate
- angesetzter Liegenschaftszins	2,50%
- Verfielfältiger einschl. Abschreibung	13,39

Ertragswert 1.602 € x 13,39 21.450,78 €

Abschlag Begründung: Betriebskosten (Wartung, Reinigung, Monitoring) -619,50 €

übliche Spanne bei Privatanlagen rd 1,25€ / kWp / Mo

angesetzt 1,25€ / kWp / Mo

Ertragswert 20.831,28 €

Ertragswert gerundet 20.800 €

6. AUSWERTUNG

Das Bewertungsobjekt dient in seiner Nutzung dem alleinigen Ertragszweck.

Der Ertragswert ist daher für die Bewertung heranzuziehen.

Der Verkehrswert der PV-Anlage wird daher auf der Grundlage des **ERTRAGSWERTES**

Der **Ertragswert** beträgt 20.800 €

Wertanpassungsabschlag des Gebäudewertes

Sonstiges

verbleiben 20.800 €



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage XIII : PV-Anlage

48619 Heck

Keppelstr. 3

PV-Anlage

Sonstiger Abschlag wegen

Endwert

20.800 €