

Werter Grundstückeigentümer,

ein Dach kann tatsächlich verpachtet werden, ähnlich wie eine Wohnung. Viele Investoren suchen die geeignete Dachfläche, um darauf eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zu betreiben. Allerdings geschieht dies nur über eine festgelegte Pachtvertragszeit von mindestens 20 Jahren, denn so lange dauert die gesetzlich garantierte Abnahme des produzierten Stromes.

Auf den meisten Dächern wird dann viel mehr Strom erzeugt, als im Haus verbraucht wird. Dies stellt eine erhebliche Entlastung für unsere Umwelt dar.

Voraussetzungen für eine Betreibung

Als optimal ist geschrieben ein Standort in Süddeutschland, mit Südausrichtung, etwa 28° Neigung, verschattungsfrei und mindestens 50 m² Nutzfläche. In der Praxis sieht es ganz anders aus. Viele Investoren möchten nur in ihrer eigenen Region betreiben. Im ganzen Bundesgebiet ist eine Betreibung einer PV-Anlage wirtschaftlich. Manche Investoren suchen bewusst „Handycap-Dächer“, um eine geringere Pacht bezahlen zu müssen. Manche betreiben gerne Ost/West-Dächer mit den speziellen Dünnschichtmodulen. Trauen Sie sich deshalb zu fragen, denn das kostet nichts.

Kein Risiko und keine Investition für Sie

Wenn sie schon nicht den Schritt für eine eigene Betreibung einer Photovoltaikanlage wagen, dann verpachten Sie wenigstens Ihr Dach. Die Alpensolar-Dachbörse vermittelt angebotene Dächer an interessierte Investoren mit der Prämisse, dass dem Grundstückeigentümer weder Risiko noch Investition entsteht.

Wir helfen gerne, dass Sie eine angemessene Pacht bzw. auf Wunsch eine attraktive Pachtanzahlung bekommen.

Unverbindliche Eintragung in die Dachbörse

Wenn Sie neugierig geworden sind, dann tragen sie ihr Dach einmal in die Dachbörse ein. Es ist völlig unverbindlich. Es wird sich bei Ihnen auch sicher nur ein zuständigen Kooperationspartner der Dachbörse telefonisch melden, um Sie zu beraten. Wenn es für Sie nicht passt, dann entfernen wir Ihre Daten gleich aus der Börse. Wenn Sie gelistet sind, dann sind Sie in guter Gesellschaft, denn es sind über tausend gemeldete Dachflächen in der Dachbörse Nr. 1 in Deutschland.

Wie hoch ist die Pacht?

Es kommt ganz auf die Qualitätsmerkmale Ihres Daches an und auf die aktuelle Nachfrage. So werden typischerweise Gesamtpachterträge von 50-80 € pro genutztem Quadratmeter bezahlt. Als Pachtanzahlung sind Summen zwischen 5.000 und 20.000 € üblich. Allerdings wird in so einem Fall durch den erheblichen Zinsverlust für den Investor eine marktübliche Abzinsung der Gesamtpacht vorgenommen.

Beispiel: 240 m² Nutzfläche und 30 kWp-PV-Anlage im Süden

Gesamtpacht: 18.000 € aufgeteilt auf die Vertragslaufzeit

oder

6.000 € Pachtanzahlung

./. -2.000 € Abzinsung

Rest von 10.000 € aufgeteilt in 10 Monatsraten ab dem 11. Jahr.

Zusätzlich zahlt der Investor die Pacht für das Vorlaufjahr (Jahr der Inbetriebnahme) anteilig.

Erteilen Sie den Vermarktungsauftrag

Der schnellste Weg, um Ihr Dach unter die Haube zu bringen, ist der Dachbörsen einen Vermarktungsauftrag zu erteilen. Sobald wir ihn per Fax erhalten, dann schicken wir Ihnen einen Berater zu, der die Dachfläche sorgfältig untersucht. Er hat dann erst mal viel Arbeit vor sich. Z.B. Klärung der Netzanschlussverträglichkeit, der Baustruktur, der Dienstbarkeit, des Pachtvertrages und vieles mehr. Wenn klar steht, dass das Dach als Vermarktungsreif eingestuft werden kann, meldet es der Betreuer der Dachbörsen. Anschließend wird das Dach „freigegeben“ und den mehreren hundert interessierenden Investoren angeboten. Dann geht es oft ganz schnell. Tipp: Ein Vermarktungsauftrag verpflichtet Sie nicht zum Verpachten!

Anlage: Vermarktungsauftrag

Pachtvertrag

Ihr Betreuer stellt Ihnen einen im kommunalen Bereich bewährten Pachtvertrag zur Verfügung, der selbstverständlich auch geändert werden kann. Die meisten Dachgeber und Investoren halten sich jedoch an den ausgereiften Vertragsentwurf.

Dienstbarkeit

Dies ist ein sehr ernst zu nehmender Punkt. Es geht um ein erhebliches und unnötiges Risiko für den Investoren, das es zu vermeiden gilt.

Prinzipiell wird die finanzierende Bank eines Investors darauf bestehen, dass die Betreuung der Photovoltaikanlage als Betreibungsrecht in das Grundbuch eingetragen wird. Ohne dieses Recht könnte ein etwaiger Käufer des Grundstückes den Investoren auffordern, die Anlage abzubauen und mitzunehmen, da dieser keinen Pachtvertrag gezeichnet hat. Das wäre ein großer Schaden für den Investor.

Eine Eintragung einer Dienstbarkeit beeinträchtigt nicht ihre Liquidität. Oft steigert es sogar durch die gesicherten Pachteinahmen den Kaufpreis des Objektes.

Erstrangige Dienstbarkeit

Die meisten Grundstücke sind (teilweise) fremdfinanziert. Das ist normal. In diesem Fall hat die (mit)finanzierende Bank einen Grundschuldseintrag eintragen lassen. Somit gelangt diese Bank automatisch an den ersten Rang. Sollte noch eine weitere Belastung eingetragen werden, gelangt diese an den nächsten Rang. Würde man dann noch die oben genannte Dienstbarkeit eintragen, dann käme diese an den Rang 3. Im Falle einer theoretischen Zwangsversteigerung wäre es möglich, dass ein Insolvenzverwalter nachrangige Eintragungen von Anfang an streicht mangels Erfolgsaussichten. In diesem Fall fordert er den Investor ebenfalls auf, die Anlage abzubauen und mitzunehmen.

Um dies zu vermeiden, legen viele finanzierende Banken Wert darauf, die Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben) am ersten Rang zu platzieren. Das heißt in unserem Beispiel, dass die beiden besagten Banken einen freiwilligen Rangrücktritt vorzunehmen hätten. Dazu sind nicht alle Banken bereit.

Hier ist es eine wichtige Arbeit des Grundstückseigentümers, dies mit dem eigenen Banker abzuklären. Nur eines vorweg. Dächer mit Erstrangigen Dienstbarkeit sind sehr gefragt.

Tipp: Wenn Ihre Restbelastung unter 50% des Kaufpreises liegt, dann ist in der Regel ein Rangrücktritt erreichbar, wenn auch oft erst nach zähen Verhandlungen (Androhung einer Umschuldung). Wenn die Restbelastung über 50% liegt, dann bleibt oft nur die einzige Chance einer Verpachtung, dass der Investor über IHRE Bank finanziert. Dann hat Ihre Bank vermutlich kein Problem mit dem Rangrücktritt.

Wir setzen Sie in Kenntnis

Trotz Ihrer attraktiver Pacht erzielt der Investor mit seiner PV-Anlage wesentlich mehr Gewinn als Sie. Dies sind oft 2-stellige Renditen (Stand 2006). Diese Renditen braucht er auch, da er das langjährige Risiko zu tragen hat. Die Dachbörse will jedoch vermeiden, dass Sie später am Stammtisch erfahren, wie viel Gewinn Sie bei einer Eigenbetrieung erzielen hätten können. Deshalb wird ihnen Ihr Dachbörsen-Kooperationspartner genau den Unterschied vorrechnen. Pacht kontra Eigenbetrieung. Wenn Sie sich für die Variante „Pacht“ entscheiden, dann können wir Ihr Dach zur Vermarktung freigeben.

Machen Sie Ihrem Betreuer „Beine“

Oft erkennen die Betreuer der Dachbörse nicht, welche Grundstückeigentümer ihr Dach schnellstmöglich vermarkten möchten. Sagen Sie dies am besten Ihrem Betreuer. Erfahrungsgemäß werden diejenigen Grundstückeigentümer am schnellsten erfolgreich, die bei der Erschließung tatkräftig mitwirken. Sei es bei der Besorgung des Lageplanes, der Klärung der Netzanschlussverträglichkeit oder der Dienstbarkeit. Alles ist Arbeit, die erledigt werden muss.

Wenn es Ihnen nicht schnell genug mit der Vermittlung vorgeht, dann melden sie sich gerne über info@alpensolar.de bei der Dachbörse. Wir gießen gut brennendes Öl in Ihr Feuer.

Ihr Dachbörsen-Team
und Christoph Köhler

To Do's:

Hier können Sie sich eintragen in die Dachbörse [Anmeldung als Dachgeber](#)

Hier wechseln Sie zu den [Tipps für die Investoren](#).

Hier bekommen Sie diesen Tipp als [PDF-Datei](#)