Architekten Krekeler + Böhl | Lange Wiese 6 | 37671 Höxter

An das
Amtsgericht Brakel
z. H. Herrn Rpfl. [redacted]
Nieheimer Straße 17
33034 Brakel

Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Böhl

Lange Wiese 6
37671 Höxter

Telefon 05271-380138
Telefax 05271-380139

verkehrswerte@krekeler-boehl.de

17K 18-25 Grundstückswertermittlung [redacted] 22.06.2026
Stellungnahme Eheleute [redacted] zur PV-Anlage

Sehr geehrter Herr [redacted]

bezüglich der Einwände der Eheleute [redacted] zur Bewertung der PV-Anlage vom 22.06.2026 in o. g. Sache nehme ich nachfolgend wie folgt Stellung:

Die Eigentümer verweisen auf das Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 10.10.2016, Az. 14 U 1168/15, und vertreten die Auffassung, die auf dem Wohngebäude befindliche Photovoltaikanlage sei nicht Bestandteil des Versteigerungsobjekts und daher bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Das genannte Urteil betrifft die zivilrechtliche Einordnung einer konkreten Photovoltaikanlage im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren. Das Oberlandesgericht Nürnberg hat seine Entscheidung auf die besonderen Umstände des dortigen Einzelfalls gestützt und insbesondere auf die konkrete Ausgestaltung, Nutzung und wirtschaftliche Zuordnung der Anlage abgestellt.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall [redacted] konnten entsprechende Feststellungen nicht getroffen werden. Die Eigentümer haben eine Innenbesichtigung verweigert und keine Unterlagen zur Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt. Insbesondere liegen keine Informationen vor zu:

- Inbetriebnahmejahr,
- installierter Leistung,
- technischem Aufbau,
- Einspeise- bzw. Eigenverbrauchskonzept,
- Vorhandensein eines Batteriespeichers,
- Eigentumsverhältnissen,
- etwaigen Finanzierungs-, Leasing- oder Sicherungsübereignungsvereinbarungen,
- bestehenden Rechten Dritter.

Damit fehlen wesentliche Tatsachen, die für eine rechtliche Beurteilung der Frage, ob die Anlage als wesentlicher Bestandteil, Zubehör oder gegebenenfalls als selbstständiger Gegenstand anzusehen ist, erforderlich wären.

Im Verkehrswertgutachten wurde deshalb keine abschließende rechtliche Bewertung vorgenommen. Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage wurde vielmehr als wertbeeinflussender Umstand dargestellt und unter Offenlegung der bestehenden Unsicherheiten mit einem bewusst zurückhaltenden Ansatz von 7.000 € berücksichtigt.

Der Ansatz erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund, dass aus Sicht eines Marktteilnehmers eine auf dem Wohngebäude vorhandene Photovoltaikanlage grundsätzlich geeignet ist, den Marktwert des Objekts zu beeinflussen, unabhängig davon, wie die endgültige rechtliche Zuordnung im Versteigerungsverfahren zu beurteilen sein wird.

Das Gutachten weist ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentums- und Finanzierungsverhältnisse unbekannt sind und die Anlage gegebenenfalls im Eigentum Dritter stehen kann. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Frage, ob die Anlage als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör des Grundstücks anzusehen ist und damit von der Versteigerung erfasst wird, gesondert rechtlich zu prüfen ist.

Der angesetzte Wertansatz berücksichtigt lediglich den aufgrund der äußerlich feststellbaren Gegebenheiten naheliegenden wertbeeinflussenden Umstand und erfolgte ausschließlich unter bewertungstechnischen Gesichtspunkten, ohne eine rechtliche Entscheidung über die Zugehörigkeit der Photovoltaikanlage zum Versteigerungsobjekt vorwegzunehmen. Die abschließende rechtliche Würdigung bleibt dem Vollstreckungsgericht vorbehalten.

Sollte das Vollstreckungsgericht nach rechtlicher Würdigung zu dem Ergebnis gelangen, dass die Photovoltaikanlage nicht vom Versteigerungsobjekt erfasst wird, wäre der hierfür angesetzte Wertansatz von 7.000 € bei der Wertfestsetzung entsprechend unberücksichtigt zu lassen.

Bei weiteren Rückfragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung, mit freundlichen Grüßen

Andreas Böhl