

Abtretungserklärung PV-Garantie: Vorlage zum Ausfüllen inkl. Übergabe-Checkliste

photovoltaik.info

Unabhängige Informationen rund um Photovoltaik – von der Planung bis zum Betrieb.

Einleitung

Sie verkaufen Ihr Haus und auf dem Dach liegt eine Photovoltaikanlage mit laufenden Garantien. Ohne eine formale Übertragung dieser Ansprüche verliert der Käufer unter Umständen den Zugriff auf Reparatur, Ersatz oder Leistungszusagen der Hersteller – obwohl die Garantien noch Jahre laufen. Dieses Dokument gibt Ihnen alles, was Sie brauchen: eine Prüf-Checkliste vor dem Verkauf, eine Musterklausel für den Kaufvertrag, ein ausfüllbares Abtretungsformular und eine Übergabe-Checkliste für den Tag der Schlüsselübergabe. Es richtet sich an Verkäufer und Käufer von Immobilien mit PV-Anlage. Füllen Sie die Felder direkt aus, drucken Sie das Dokument, und legen Sie es Ihrem Notar vor. Denn eine funktionierende, garantiengeschützte PV-Anlage erhöht den Wert Ihrer Immobilie nur dann, wenn der Käufer diese Ansprüche auch tatsächlich geltend machen kann.

Schnell-Check: Die 3 häufigsten Fehler bei der Garantieübertragung

Bevor Sie ins Detail gehen, prüfen Sie, ob Sie einen dieser typischen Fehler vermeiden müssen:

Fehler 1: Rechnungen übergeben und denken, das reicht.

Rechnungen belegen einen Kauf, aber sie übertragen keine Rechte. Ohne eine formale Abtretung (die rechtsgeschäftliche Übertragung eines Anspruchs von einer Person auf eine andere, geregelt in § 398 BGB, dem Bürgerlichen Gesetzbuch) hat der Käufer im Streitfall keinen eigenen, direkten Anspruch gegenüber dem Hersteller.

- ☐ Ich verstehe: Rechnungen allein reichen nicht. Ich brauche eine Abtretungserklärung.

Fehler 2: Garantie und Gewährleistung verwechseln.

Gewährleistung (die gesetzliche Mängelhaftung des Verkäufers gegenüber dem Käufer) ist etwas anderes als eine Garantie (eine freiwillige Zusage eines Herstellers oder Handwerkers, z. B. 25 Jahre Leistungsgarantie auf Solarmodule). Bei Privatverkäufen von Bestandsimmobilien wird die Gewährleistung üblicherweise vertraglich ausgeschlossen. Die Herstellergarantien bleiben davon unberührt – aber nur, wenn sie korrekt übertragen werden.

- ☐ Ich verstehe den Unterschied und weiß, dass es hier um die Übertragung von Herstellergarantien geht.

Fehler 3: Nicht in die Garantiebedingungen schauen.

Manche Hersteller schließen eine Übertragung aus oder verlangen eine aktive Ummeldung innerhalb einer bestimmten Frist. Wer das nicht prüft, überträgt im schlimmsten Fall eine wertlose Zusage.

- ☐ Ich werde die Garantiebedingungen jedes Herstellers vor der Abtretung prüfen.

Teil 1: Prüf-Checkliste vor dem Verkauf

Arbeiten Sie diese Liste vollständig ab, bevor Sie die Abtretungserklärung erstellen. Jeder offene Punkt kann die Wirksamkeit der Übertragung gefährden.

Dokumente sichten und zusammenstellen

- ☐ Garantieunterlagen der Solarmodule liegen vollständig vor (Produktgarantie und, falls vorhanden, Leistungsgarantie)
- ☐ Garantieunterlagen des Wechselrichters (das Gerät, das den erzeugten Gleichstrom der Module in nutzbaren Wechselstrom umwandelt) liegen vollständig vor
- ☐ Garantieunterlagen des Batteriespeichers liegen vor (falls ein Speicher installiert ist)
- ☐ Originalrechnungen für alle PV-Komponenten vorhanden – falls nicht: Kopien beim Installateur angefordert am: _____
- ☐ Inbetriebnahmeprotokoll (das Dokument, das die fachgerechte Erstinstallation und Funktionsprüfung bestätigt) vorhanden
- ☐ Wartungs- und Reinigungsnachweise gesammelt und sortiert

Übertragbarkeit rechtlich prüfen

- ☐ Garantiebedingungen der Module auf Übertragungsklauseln geprüft (Stichworte im Text: „Übertragung“, „Abtretung“, „Rechtsnachfolger“, „Eigentümerwechsel“, „transfer of warranty“)
- ☐ Garantiebedingungen des Wechselrichters auf Übertragungsklauseln geprüft
- ☐ Garantiebedingungen des Speichers auf Übertragungsklauseln geprüft (falls vorhanden)
- ☐ Ergebnis der Prüfung je Komponente notiert:

Komponente	Übertragung erlaubt? (ja / nein / mit Bedingung)	Bedingung / Frist	Bearbeitungsgebühr?
Solarmodule	_____	_____	_____
Wechselrichter	_____	_____	_____
Batteriespeicher	_____	_____	_____

- ☐ Bei unklaren Bedingungen: Hersteller direkt kontaktiert und schriftliche Bestätigung erhalten
- ☐ Eventuell anfallende Bearbeitungsgebühr für Umschreibung geklärt (Betrag: _____ €)

Notar und Kaufvertrag vorbereiten

- ☐ Notar über gewünschte Abtretungsklausel informiert (siehe Teil 2)
- ☐ Notar hat bestätigt, dass die Klausel in den Kaufvertragsentwurf aufgenommen wird

Ergebnis: Wenn alle Punkte abgehakt sind, können Sie die Abtretungserklärung (Teil 3) ausfüllen und den Übergabetermin vorbereiten.

Teil 2: Musterklausel für den notariellen Kaufvertrag

Die folgende Formulierung dient als Vorlage für eine Klausel, die Ihr Notar in den Kaufvertrag aufnehmen kann. Sie stellt sicher, dass die Übertragung der Garantieansprüche formaler Bestandteil des Immobilienkaufvertrags wird.

Klausel zur Abtretung von Garantie- und Gewährleistungsansprüchen der Photovoltaikanlage

„Der Verkäufer tritt sämtliche ihm zustehenden Gewährleistungs- und Garantieansprüche bezüglich der auf dem Kaufobjekt installierten Photovoltaikanlage (Hersteller Module: _____, Hersteller Wechselrichter: _____, Hersteller Speicher: _____) mit Wirkung zum Übergabetag an den Käufer ab. Der Käufer nimmt diese Abtretung an.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer alle hierfür notwendigen Originalunterlagen (insbesondere Rechnungen, Garantiezertifikate, technische Dokumentationen, Wartungsnachweise und Inbetriebnahmeprotokoll) bei der Übergabe auszuhändigen.

Sofern einzelne Garantiebedingungen eine gesonderte Ummeldung beim Hersteller erfordern, verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufer bei dieser Ummeldung zu unterstützen.“

Hinweise zur Anpassung

- Passen Sie die Herstellernamen und ggf. Typenbezeichnungen an Ihre konkrete Anlage an.
- Wenn der Speicher fehlt, streichen Sie den entsprechenden Eintrag.
- Lassen Sie Ihren Notar die Formulierung an den jeweiligen Kaufvertrag anpassen. Diese Musterklausel ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.
- Falls ein Hersteller die Abtretung ausschließt, sollte der Notar dies im Vertrag vermerken, damit keine falschen Erwartungen entstehen.

Teil 3: Formale Abtretungserklärung (zum Ausfüllen)

Dieses Formular können Sie zusätzlich zur Kaufvertragsklausel als eigenständiges Dokument unterzeichnen. Es dient als konkreter Nachweis der Abtretung gemäß § 398 BGB (der Paragraph im Bürgerlichen Gesetzbuch, der regelt, dass eine Forderung durch Vertrag auf einen neuen Gläubiger übertragen werden kann).

ABTRETUNGSERKLÄRUNG

Zwischen

Zedent (bisheriger Anspruchsinhaber / Verkäufer):

Name: _____

Anschrift: _____

und

Zessionar (neuer Anspruchsinhaber / Käufer):

Name: _____

Anschrift: _____

betreffend das Objekt:

Adresse des Hauses: _____

Gegenstand der Abtretung:

Bitte füllen Sie für jede installierte Komponente eine Zeile aus. Nicht vorhandene Komponenten streichen.

Komponente	Hersteller	Typenbezeichnung	Garantieart	Garantiedauer	Garantiebeginn	Ablaufdatum
Solarmodule	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Wechselrichter	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Batteriespeicher	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Montagesystem	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Sonstige:	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Erklärung:

1. Der Zedent tritt hiermit gemäß § 398 BGB alle ihm gegenüber den oben genannten Herstellern zustehenden Garantieansprüche in Bezug auf die aufgeführten Komponenten der Photovoltaikanlage an den Zessionar ab.
2. Der Zessionar nimmt die Abtretung an.
3. Der Zedent versichert, dass die abgetretenen Ansprüche zum Zeitpunkt der Unterzeichnung bestehen und nicht bereits anderweitig übertragen, verpfändet oder ausgeschlossen wurden.
4. Der Zedent hat den Zessionar über ihm bekannte Einschränkungen der Übertragbarkeit informiert (siehe Tabelle in Teil 1).
5. Der Zedent verpflichtet sich, den Zessionar bei etwaig notwendigen Ummeldungen beim Hersteller zu unterstützen.

Ort, Datum: _____

Unterschrift Zedent (Verkäufer): _____

Unterschrift Zessionar (Käufer): _____

Empfehlung: Erstellen Sie zwei Exemplare – eines für den Käufer, eines für den Verkäufer. Bewahren Sie Ihre Kopie zusammen mit dem Kaufvertrag auf.

Teil 4: Übergabe-Checkliste für den Tag der Schlüsselübergabe

Übergeben Sie dem Käufer bei der Schlüsselübergabe folgende Dokumente und Informationen. Haken Sie jeden Punkt gemeinsam ab und lassen Sie den Käufer die Vollständigkeit durch Unterschrift bestätigen.

Dokumente zur PV-Anlage

- ☐ Originalrechnung(en) der PV-Anlage (Module, Wechselrichter, Speicher, Montage)
- ☐ Garantiezertifikate Solarmodule
- ☐ Garantiezertifikate Wechselrichter
- ☐ Garantiezertifikate Batteriespeicher (falls vorhanden)
- ☐ Technische Datenblätter aller Komponenten
- ☐ Inbetriebnahmeprotokoll
- ☐ Wartungs- und Reinigungsnachweise
- ☐ Anlagenschema / Installationsplan (falls vorhanden)
- ☐ Bedienungsanleitung Wechselrichter und ggf. Monitoring-System

Rechtliche Unterlagen

- ☐ Unterzeichnete Abtretungserklärung (1 Exemplar für den Käufer, 1 für den Verkäufer)
- ☐ Kopie der Kaufvertragsklausel (falls Abtretung dort geregelt)
- ☐ Schriftliche Bestätigungen von Herstellern bezüglich Übertragbarkeit (falls eingeholt)

Kontaktdaten und Hinweise

- ☐ Kontaktdaten des Installationsbetriebs: _____
- ☐ Kontaktdaten des Herstellers (Servicehotline Module): _____
- ☐ Kontaktdaten des Herstellers (Servicehotline Wechselrichter): _____
- ☐ Zugangsdaten zum Online-Monitoring-Portal (falls vorhanden): _____
- ☐ Hinweis auf Pflicht zur Ummeldung im Marktstammdatenregister (MaStR) übergeben – der Käufer muss die Anlage als neuer Betreiber innerhalb eines Monats nach Eigentumsübergang ummelden
- ☐ Hinweis auf etwaige Fristen für Herstellerummeldungen übergeben (siehe Tabelle Teil 1)

Bestätigung der Übergabe:

Der Käufer bestätigt den vollständigen Empfang der oben aufgeführten Unterlagen.

Ort, Datum: _____

Unterschrift Käufer: _____

Unterschrift Verkäufer: _____

Typischer Fehler aus der Praxis

Ein Hausverkäufer übergibt dem Käufer einen Ordner mit allen PV-Rechnungen und Datenblättern. Beide gehen davon aus, dass damit alles geregelt ist. Zwei Jahre später fällt der Wechselrichter aus – noch innerhalb der Herstellergarantie. Der Käufer ruft beim Hersteller an. Der Hersteller verweigert die Garantieleistung, weil die Garantie auf den Erstbesitzer ausgestellt wurde und keine formale Übertragung vorliegt. Der Käufer wendet sich an den Verkäufer, aber dieser hat die Gewährleistung im Kaufvertrag wirksam ausgeschlossen. Ergebnis: Der Käufer bleibt auf den Reparaturkosten sitzen, obwohl die Garantie theoretisch noch gültig gewesen wäre.

Dieses Szenario lässt sich vermeiden, wenn Sie die Abtretung formal dokumentieren und – wo vom Hersteller verlangt – die Ummeldung rechtzeitig vornehmen.

Warum das für Ihren PV-Ertrag und Immobilienwert entscheidend ist

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist ein wirtschaftlicher Vermögenswert. Ihr tatsächlicher Wert hängt nicht nur von der technischen Leistung ab, sondern auch davon, ob der Eigentümer im Schadensfall abgesichert ist. Herstellergarantien für Solarmodule laufen häufig über Zeiträume von 20 bis 30 Jahren (Leistungsgarantien) und ca. 10 bis 15 Jahre (Produktgarantien) – die genauen Laufzeiten variieren je nach Hersteller und Modell. Wer diese Garantien beim Hausverkauf korrekt überträgt, erhält den wirtschaftlichen Wert der Anlage und stärkt die Verhandlungsposition beim Verkauf. Wer es versäumt, verschenkt bares Geld.

Zusammenfassung und nächste Schritte

Sie haben jetzt alle Werkzeuge, um PV-Garantien beim Hausverkauf rechtssicher zu übertragen:

1. Prüfen Sie mit der Checkliste aus Teil 1, ob alle Dokumente vorliegen und die Übertragbarkeit gesichert ist.
2. Lassen Sie die Musterklausel aus Teil 2 von Ihrem Notar in den Kaufvertrag aufnehmen.
3. Füllen Sie die Abtretungserklärung aus Teil 3 aus und unterschreiben Sie sie gemeinsam mit dem Käufer.
4. Nutzen Sie die Übergabe-Checkliste aus Teil 4 am Tag der Schlüsselübergabe.

Ihre nächsten Schritte

Anlage prüfen lassen und Angebote vergleichen:

Wenn Sie vor dem Verkauf den Zustand Ihrer PV-Anlage professionell bewerten lassen möchten oder der Käufer eine eigene Anlage plant – vergleichen Sie kostenlos bis zu 3 Angebote von geprüften Fachbetrieben.

Fachliche Unterstützung vor Ort:

Für eine individuelle rechtliche Prüfung der Abtretung wenden Sie sich an Ihren beurkundenden Notar. Für die technische Bewertung der Anlage kann ein unabhängiger PV-Sachverständiger oder Ihr Installationsbetrieb helfen.

Drucken Sie dieses Dokument aus oder speichern Sie es als PDF. Füllen Sie die Felder direkt aus und bringen Sie es zum Notar- und Übergabetermin mit.

photovoltaik.info

Unabhängige Informationen rund um Photovoltaik – von der Planung bis zum Betrieb.

→ <https://www.photovoltaik.info>

Weitere kostenlose PDFs und Leitfäden:

JvGLabs

AI visibility architecture

Kostenloser Angebotsvergleich

Viele weitere PDFs kostenlos im Download-Bereich