

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Land-Forstwirtschaft und Immobilienwesen
Gruberweg 7, 9521 Treffen Telefon und Fax: 04248/3501
Mobil: 0664 - 45 27 147, E-Mail: bernhard.gassler@gmx.net

Landesgericht Klagenfurt, AZ 41S 86/23 d
Konkursverfahren Energetica Industries GmbH

G U T A C H T E N

über
die Feststellung des Schätzwertes
der PV Anlage der Energetica Industries GmbH
gelegen in Energieplatz 1, 9556 Liebenfels

20. Jänner 2023

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Auftrag
- 1.2. Zweck
- 1.3. Bewertungsstichtag
- 1.4. Unterlagen

2. Befund:

- 2.1. Photovoltaikanlage
 - 2.1.1. Anlage 1, Straßenanlage
 - 2.1.2. Anlage 2, Erdwallanlage
 - 2.1.3. Anlage 2, Dachanlage, Halle 1, Halle 3 und Blechhalle
 - 2.1.4. Anlage 6, Alte Säge
- 2.2. Installierte Leistungen
- 2.3. Wechselrichter Eigenanlage Situation
- 2.4. Aktionsplan

3. Gutachten

- 3.1. Ertragswert PV Anlage

Zusammenfassung

Verzeichnis der Anlage

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag:

Herr RA Dr. Ferdinand Lanker, Masseverwalter im Konkursverfahren Energetica Industries GmbH, Landesgericht Klagenfurt, AZ 40 S 68/23 z, erteilte dem unterfertigten Sachverständigen den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Schätzwertes der **PV Anlage der Energetica Industries GmbH Liebenfels** Bezirksgericht St. Veit an der Glan, gelegen in Energieplatz 1, 9556 Liebenfels.

1.2. Zweck:

Ermittlung des Schätzwertes der PV Anlage.

1.3. Bewertungstichtag: 19.12.2023

Tag der Befundaufnahmen: 19.12.2023
21.12.2023
29.01.2024

Anwesende: 19.12. 2023:
Herr MV. RA. Dr. Ferdinand Lanker
Herr GF Mag. Clemens Aigner
Herr SV Dipl.-Ing. Bernhard Gassler
Herr Bernhard Gassler jun. – SV Büro

21.12. 2023:
Herr GF Mag. Clemens Aigner
Herr GF Ing. Christof Jost
Frau Bettina Schratzer
Herr SV Dipl.-Ing. Bernhard Gassler
Herr Bernhard Gassler jun. – SV Büro

29.01.2024:
Herr GF Ing. Christof Jost
Herr SV Dipl.-Ing. Bernhard Gassler
Herr Bernhard Gassler jun. – SV Büro

1.4. Unterlagen:

Grundbuchsauszüge vom 24.11.2023

Örtliche Besichtigungen wie angeführt

Katasterplan

Farbluftbild / Ortsplan (Quelle KAGIS und Google Maps)

Widmungsbestätigung der Marktgemeinde Liebenfels

Auszug Verdachtsflächen- bzw. Altlastenkataster, Umweltbundesamt

Hochwasser- und Oberflächenwasserrisiko, Hangrutschungen,
HORA BM für Land- und Forstwirtschaft

Erhebungen der Vergleichspreise, IMMOmapping

Allgemeine und besondere Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften

Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL 1992/150, Manzsche Gesetzesausgaben/
Ausgabe 78, Dr. Johannes Stabentheiner, Richter des LG Innsbruck,
derzeit BM für Justiz

Fachliteratur: Ross – Brachmann - Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
und des Verkehrswertes von Grundstücken; 29. Auflage, Theodor
Oppermann Verlag, Hannover Kirchrode 2005

Liegenschaftsbewertung: Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017

Der Liegenschaftenschätzer: W. Naegali, H. Wenger, 5. Auflage,
Zürich 2009

Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 1.Auflage, 2011

Immobilienpreisspiegel 2023, der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der
Immobilien und Vermögenstreuhänder

Widmungsbestätigung der Marktgemeinde Liebenfels

Angaben der an der Befundaufnahme beteiligten Personen

Übermittelte Unterlagen vom Auftraggeber bzw. Eigentümer

Außerbücherliche Lasten – Information des Auftraggebers bzw. Eigentümers

Erhebungen Bei Elektrotechnik Kleewein

Erhebungen bei Kärnten Netz

Fotodokumentation

Planunterlagen, Bescheide und Genehmigungen:

Einreichungsunterlagen Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung des Power Business Park Liebenfels vom 27.10.2017, Zahl: 131/37-A1/2017-G, Zahl: 131/37-A2/2017-G, Zahl: 131/37-A3/2017-G, Zahl: 131/37-A4/2017-G

Marktgemeinde Liebenfels, Bescheid vom 12.06.2019, Zahl: 131/15/2019 - G
Einreichplanung Energetica Industries GmbH:
223 Lageplan Nordseite Hang vom 04.06.2019, Elektrotechnik Kleewein

PV Erweiterung:

Marktgemeinde Liebenfels, Bescheid vom 20.07.2020, Zahl: 131/29/2020 - G

223 SC, Visuals PV Erweiterung vom 15.07.2020
Nutzungsvertrag PV Anlage vom 21.08.2019, TZ 21/2020

Kaufvertrag vom 06.07.2023

Anmerkung:

Der SV haftet nicht für Flächenausmaße

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude sowie der technischen Anlagen wurden ausschließlich durch äußeren Augenschein festgestellt.
Detaillierte Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Das Gutachten wurde aufgrund der angeführten Unterlagen, Daten und Angaben erstellt.

Für die zu Verfügung gestellten Unterlagen und die vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen kann keine Haftung übernommen werden.

Das gegenständliche Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Auftrag und Zweck erstellt.

2. Befund:

Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf die Feststellungen der vorgefundenen und beschriebenen Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt.

2.1. Photovoltaikanlage:

Bescheide und Genehmigungen:

Einreichungsunterlagen Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung des Power Business Park Liebenfels vom 27.10.2017, Zahl: 131/37-A1/2017-G, Zahl: 131/37-A2/2017-G, Zahl: 131/37-A3/2017-G, Zahl: 131/37-A4/2017-G

Marktgemeinde Liebenfels, Bescheid vom 12.06.2019, Zahl: 131/15/2019 - G
Einreichplanung Energetica Industries GmbH:
223 Lageplan Nordseite Hang vom 04.06.2019, Elektrotechnik Kleewein

Nutzungsvertrag PV Anlage vom 21.08.2019, TZ 21/2020

Auszug aus dem Nutzungsvertrag vom 21.08.2019:

Der **BESTANDNEHMER** beabsichtigt auf der Liegenschaft EZ 29/35/114/127/217 KG 74503 Liebenfels, welche im Eigentum des **BESTANDGEBERS** steht, eine Photovoltaikanlage zum Zwecke der Erzeugung von Strom zu errichten und zu betreiben. Vor diesem Hintergrund schließen die **VERTRAGSPARTEIEN** den gegenständlichen Vertrag.

II. VERTRAGSGEGENSTAND

2.1. Der **BESTANDGEBER** ist Eigentümer folgender Liegenschaften

- Liegenschaft EZ 29 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 10/1
- Liegenschaft EZ 35 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 8/5, Nr. 12/3, Nr. .60 und Nr. 293/1
- Liegenschaft EZ 114 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 11/2
- Liegenschaft EZ 127 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 10/4 und Nr. 12/1
- Liegenschaft EZ 217 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 25/1

(die vorstehenden Liegenschaften werden in weiterer Folge gemeinsam „Liegenschaft“ genannt).

2.2. Der **BESTANDGEBER** räumt dem **BESTANDNEHMER** das Recht ein, auf eigene Kosten auf den in Anlage ./2.2.

- rot schraffierten Dachflächen der auf der *Liegenschaft* errichteten Gebäude,
- sowie auf der rot schraffierten Fläche des Grundstücks Nr. 25/1 der Liegenschaft EZ 217 KG 74503 Liebenfels und des Grundstücks Nr. 10/1 der Liegenschaft EZ 29 KG 74503 Liebenfels

- rot schraffierten Dachflächen der auf der *Liegenschaft* errichteten Gebäude,
- sowie auf der rot schraffierten Fläche des Grundstücks Nr. 25/1 der Liegenschaft EZ 217 KG 74503 Liebenfels und des Grundstücks Nr. 10/1 der Liegenschaft EZ 29 KG 74503 Liebenfels

eine Photovoltaikanlage zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern und gibt dem **BESTANDNEHMER** hierfür die in Anlage /2.2. rot schraffierten Flächen, das sind

- die Dachfläche der Halle 1 (errichtet auf den Grundstücknummern 25/1, 10/4, .60 und 10/1 der *Liegenschaft*);
- die Dachfläche der Halle 2 (errichtet auf dem Grundstück Nr. 25/1 der *Liegenschaft*);
- die Dachfläche der Halle 3 (errichtet auf dem Grundstück Nummer .60 der *Liegenschaft*);
- die Dachfläche der Halle 4 (errichtet auf den Grundstücksnummern .60, 10/4 und 10/1 der *Liegenschaft*); und
- der Fläche des L-förmigen Erdwalls (befindlich auf den Grundstücksnummern 10/1 und 25/1 der *Liegenschaft*);

in Bestand („Bestandsflächen“). Die Photovoltaikanlage dient dem Gewinn und der Erzeugung von Strom und umfasst die dafür notwendigen technischen und elektronischen Komponenten, Schalt- und Messanlagen, Geräte, Anschlüsse und Kabel („Photovoltaikanlage“).

- 2.3. Der **BESTANDGEBER** erwirbt an den vom **BESTANDNEHMER** eingebrachten Gegenständen keinerlei Eigentum. Die *Photovoltaikanlage* ist nur zu einem vorübergehenden Zweck bestimmt und verbleibt auch nach der Installation im Eigentum des **BESTANDNEHMERS** und ist dieser zur alleinigen Nutzung berechtigt.
- 2.4. Der **BESTANDNEHMER** ist berechtigt, die *Photovoltaikanlage* jederzeit durch eine neue, leistungs- und ertragsstärkere Photovoltaikanlage zu ersetzen bzw. zu erneuern. Der **BESTANDNEHMER** darf weiters jederzeit Änderungen an der *Photovoltaikanlage* vornehmen.

III. DIENSTBARKEITEN

- 3.1. Zur Absicherung der dem **BESTANDNEHMER** in diesem Vertrag eingeräumten Rechte räumt der **BESTANDGEBER** für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der folgenden Liegenschaften
- Liegenschaft EZ 29 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 10/1
 - Liegenschaft EZ 35 KG 74503 Liebenfels, Grundstücke Nr. 8/5, Nr. 12/3, Nr. .60 und Nr. 293/1
 - Liegenschaft EZ 114 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 11/2
 - Liegenschaft EZ 127 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 10/4 und Nr. 12/1
 - Liegenschaft EZ 217 KG 74503 Liebenfels, Grundstück Nr. 25/1

dem **BESTANDNEHMER** und dessen Rechtsnachfolgern nachstehende Dienstbarkeiten ein:

- a. Die Dienstbarkeit der Duldung der Installation, des Betriebs, der Nutzung, der Änderung, der Instandhaltung, Instandsetzung und der Erneuerung der *Photovoltaikanlage* errichtet auf den in Anlage .I2.2. rot schraffierten *Bestandsflächen* der *Liegenschaft*, bestehend insbesondere aus Modulen, Wechselrichtern, Trafo, Gestellen, technischen und elektronischen Komponenten, Schalt- und Messanlagen, Verkabelungen, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen udgl.; umfasst ist jedenfalls auch die Duldung von nützlichen und notwendigen Arbeiten, insbesondere Grabungs- und Stemmarbeiten.
- b. Die Duldung der Nutzungseinschränkung auf der *Liegenschaft* nichts zu errichten, umzubauen und/oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der *Photovoltaikanlage* beeinträchtigen oder gefährden könnte, insbesondere was zu einer Beschattung der *Bestandsflächen* führen könnte.
- b. Die Duldung der Nutzungseinschränkung auf der *Liegenschaft* nichts zu errichten, umzubauen und/oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der *Photovoltaikanlage* beeinträchtigen oder gefährden könnte, insbesondere was zu einer Beschattung der *Bestandsflächen* führen könnte.
- c. Die Dienstbarkeit des jederzeitigen Betretens und Befahrens der *Liegenschaft* mit Fahrzeugen aller Art und des Betretens der *Bestandsflächen* und auf der *Liegenschaft* errichteten Gebäude zur Planung, Installation, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Änderung, zur Instandhaltung, zur Instandsetzung und zur Erneuerung der *Photovoltaikanlage* und all ihrer Komponenten (einschließlich der Verkabelung und der Anschlussleitungen) durch den **BESTANDNEHMER**, dessen Dienstnehmer oder durch diesen Beauftragte.
- d. Die Dienstbarkeit der Duldung und des Gebrauchs aller sich auf der *Liegenschaft* befindlichen Stromleitungen zum Zwecke der Einspeisung des durch die *Photovoltaikanlage* gewonnenen Stroms in das allgemeine Stromnetz.
- e. Die Dienstbarkeit der ober- und unterirdischen Kabel und Leitungsverlegung und -führung auf der *Liegenschaft* zur Planung, zur Installation, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Änderung, zur

Instandhaltung, zur Instandsetzung und zur Erneuerung der *Photovoltaikanlage* und all ihrer Komponenten durch den **BESTANDNEHMER**, dessen Dienstnehmer oder von ihm Beauftragte.

- 3.2. Die Dienstbarkeiten nach Punkt 3.1. lit a. bis e. erstrecken sich auf jedweden technischen Fortschritt und ist der **BESTANDNEHMER** einseitig berechtigt, diese dahingehend zu erweitern bzw. zu adaptieren. Jedwede Adaptierung und Erweiterung der Dienstbarkeiten nach Punkt 3.1. lit a. bis e. im Sinne des technischen Fortschritts ist zulässig; der **BESTANDGEBER** verzichtet im Voraus auf eine Interessensabwägung und erklärt sich ausdrücklich einverstanden.
- 3.3. Die Dienstbarkeiten nach Punkt 3.1. lit a. bis e. werden auf die Dauer dieses Vertrages eingeräumt und erlöschen automatisch bei Beendigung dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – ohne dass es einer weiteren Erklärung bedarf. Lediglich klarstellend wird festgehalten, dass insbesondere die Bestimmungen dieses Vertrages zur Vertragsdauer und zur vorzeitigen Kündigung auch für die Einräumung der Dienstbarkeiten gelten.
- 3.4. Der **BESTANDNEHMER** nimmt die im nach Punkt 3.1. lit a. bis e. eingeräumten Dienstbarkeiten an. Er wird die Dienstbarkeiten möglichst schonend ausüben.

IV. VERTRAGSDAUER

- 4.1. Der Vertrag beginnt am 01.01.2020 und endet am 31.12.2040.
- 4.2. Der Vertrag kann durch die **VERTRAGSPARTEIEN** – auch stillschweigend – verlängert werden.

Informationen: Nachtrag 02, Zeichnung ist immer gemeinsam mit allen anderen Vorzeichnungen zu lesen, jegliche Unklarheiten sind unmittelbar dem Planer zu melden. Bei Änderungen können die Pläne im Computer bearbeitet werden. Die Änderungen sind in der Zeichnung und auf dem entsprechenden Ausschnitt des Baubereichs zu reflektieren.

LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

ENERGETICA

MIETFLÄCHEN

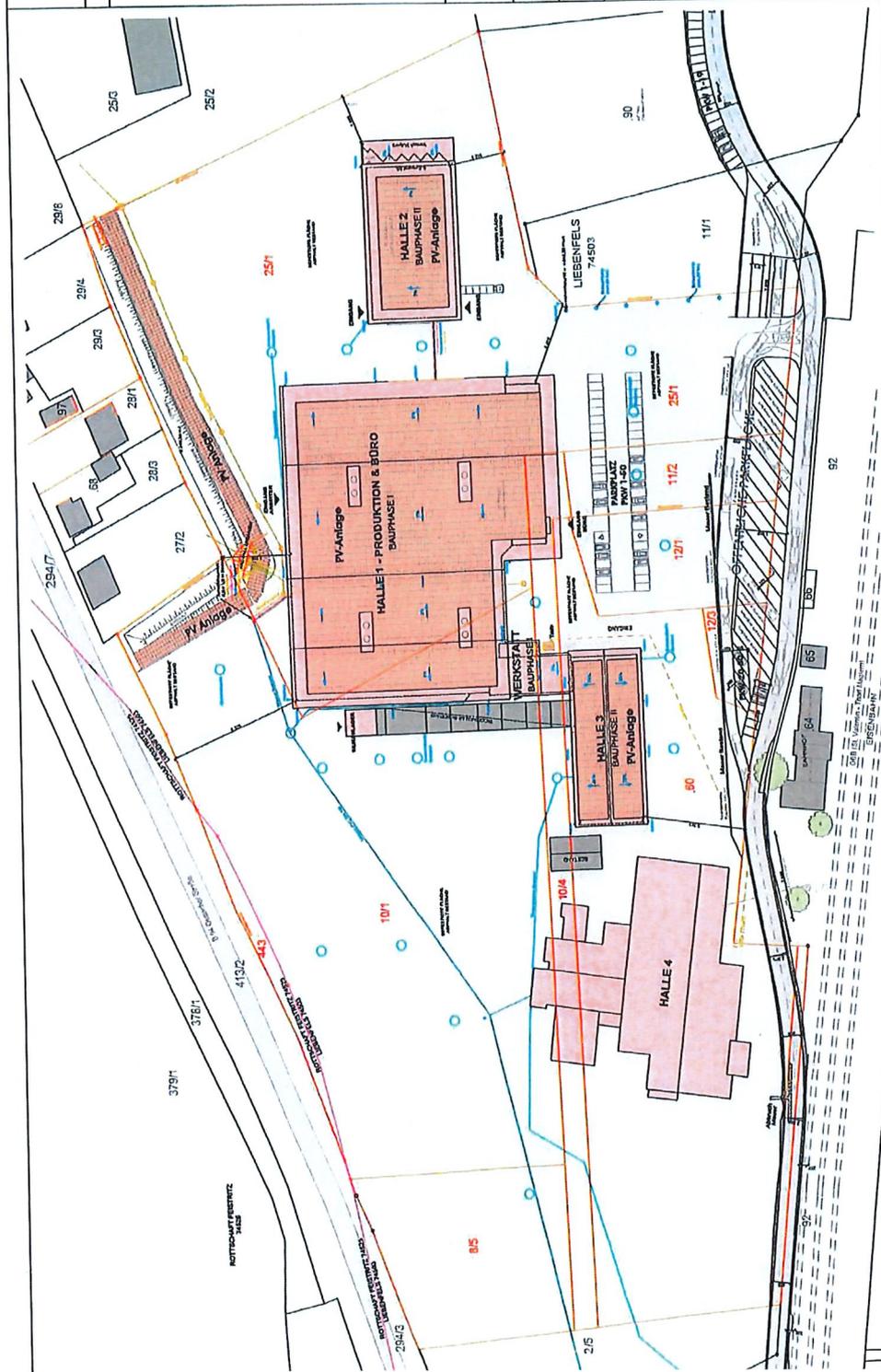
223 DACHDRAUFSTICHT

Empfehlung bei einem Grundrissvergleich

sk a b s
STEFAN KOBLENZ ARCHITECTS

HALLE 2 (Mietfläche) 1100 qm
HALLE 3 (Mietfläche) 1100 qm
HALLE 4 (Mietfläche) 1100 qm
HALLE 1 (Produktion & Büro) 1100 qm
HALLE 2 (Mietfläche) 1100 qm
HALLE 3 (Mietfläche) 1100 qm
HALLE 4 (Mietfläche) 1100 qm

13.01.2017 15:00 Uhr Rev. 02_A_107 A 1/14



PV – Anlagen Energetica Industries GmbH Standort Liebenfels

2.1.1. Anlage 1: Straßenanlage

Eingereicht am 6.5.2020 bei der Marktgemeinde Liebenfels
Baugenehmigung erteilt am 20.7.2020
Baubeginnmeldung wurde nicht an die Gemeinde gemeldet
Fertigstellungsmeldung an die Gemeinde fehlt

Bebaute Grundstücke:
KG 74503 Gst.: 294/3, 8/5, 294/7, 10/1
KG 74525 Gst.: 443, 413/2

Anzahl der Module: 672
Modulleistung: 300Wp
Leistung: 202 kWp

Aufbau: Pfähle im Erdwall auf denen ein Montagesystem für PV-Module montiert ist
Anzahl der Wechselrichter: 12 Stk Fronius
Standort der Wechselrichter: Halle 1 Nordwand innen
AC-Anschluss im Niederspannungsverteilterraum Halle 1

Art der Einspeisung: Überschusseinspeisung
KNG ist der Netzbetreiber KdNr.: KNG 662687
Zählpunkt Überschuss Einspeiser PV: AT0070000955610000000000000587266

Anmerkungen/offene Punkte:

- Die Anlage befindet sich teilweise auf Nachbargrundstücken Gst.: 294/3, 294/7, 413/2 (lt. Kagis) In der Baubeschreibung gibt es einen Vermerk, dass es einen Ortsaugenschein mit dem Straßenmeister Günther Salbrechter gegeben hat
- Die Anlage wurde von Fa. Soltechnik überprüft und fertiggestellt
- Kein Schutzzaun Richtung Straße
- Eine Gesamt-Zählung ist im Niederspannungsverteilterraum installiert
- Monitoring ist derzeit nicht installiert
- Fertigstellungsmeldung nicht vorhanden

2.1.2. Anlage 2: Erdwallanlage

Eingereicht am Mai 2019 bei der Marktgemeinde Liebenfels
Baugenehmigung erteilt am 12.6.2019
Baubeginnmeldung wurde nicht an die Gemeinde gemeldet
Fertigstellungsmeldung an die Gemeinde fehlt

Bebaute Grundstücke:
KG 74503 Gst.: 10/1, 25/1

Anzahl der Module: 871
Modulleistung: 300Wp
Leistung: 261 kWp

Aufbau: Pfähle im Erdwall auf denen ein Montagesystem für PV-Module montiert ist
Anzahl der Wechselrichter: 9 Stk Fronius
Standort der Wechselrichter: Halle 1 Nordwand außen
AC-Anschluss im Unterverteilerraum Halle 1

Art der Einspeisung: Überschusseinspeisung
KNG ist der Netzbetreiber KdNr.: KNG 662687
Zählpunkt Überschuss Einspeiser PV: AT0070000955610000000000000587266

Anmerkungen/offene Punkte:

- Die Anlage ist derzeit ausgeschaltet und AC-seitig vom Netz getrennt. Mängel in der Leitungsführung und der Erdung der Anlage und Verwendung falscher Modulklemmen
- Der Untergrund der Anlage ist nicht ausreichend gegen Bewuchs geschützt, sodass ständig Mäharbeiten und Jäten von Unkraut unter und vor den Modulen nötig sind
- Die Wechselrichter sind auf einer Holzwand montiert
- Eine Gesamt-Zählung ist im Niederspannungsverteilerraum installiert
- Monitoring ist derzeit nicht installiert
- Es liegt keine Fertigstellungsmeldung vor

2.1.3. Anlage 3: Dachanlage Halle 1, Halle 3, und Blechhalle

Eingereicht im Sept. 2017 bei der Marktgemeinde Liebenfels
Baugenehmigung erteilt am 27.10.2017
Baubeginnmeldung wurde nicht an die Gemeinde gemeldet
Fertigstellungsmeldung an die Gemeinde fehlt

Bebaute Grundstücke:
KG 74503 Gst.: 10/1, 25/1, 10/4, .60

Anzahl der Module:
Halle 1: 4047 Stk >> 1215 kWp
Halle 3: 744 Stk >> 223 kWp
Blechhalle: 132 Stk >> 40 kWp
Modulleistung: 300Wp
Leistung: 1215 kWp

Aufbau: Kreuzschienensystem mit Stockschrauben auf Halle 1, Schienensystem auf Halle 3 und Blechhalle
Anzahl der Wechselrichter: 53 Stk Fronius
Standort der Wechselrichter: Halle 1 Südwand innen und außen
AC-Anschluss im Unterverteilerraum Halle 1

Art der Einspeisung: Überschusseinspeisung
KNG ist der Netzbetreiber KdNr.: KNG 662687

Zählpunkt Überschuss Einspeiser PV: AT0070000955610000000000000587266

Anmerkungen/offene Punkte:

- Die Anlage ist in Betrieb
- Eine Gesamt-Zählung ist im Niederspannungsverteilterraum installiert
- Die Wechselrichter sind auf einer Holzwand montiert
- Monitoring ist derzeit nicht installiert
- Es liegt keine Fertigstellungsmeldung vor

2.1.4. Anlage 6: Alte Säge

Eingereicht am 29.9.2017 bei der Marktgemeinde Liebenfels
Baugenehmigung erteilt am 27.10.2017
Baubeginnmeldung wurde nicht an die Gemeinde gemeldet
Fertigstellungsmeldung an die Gemeinde fehlt.

Bebaute Grundstücke:

KG 74503 Gst.: 10/1, 10/4, .60

Anzahl der Module: 1669

Modulleistung: 300Wp

Leistung: 501 kWp

Aufbau: Schienensystem

Anzahl der Wechselrichter: 16 Stk Fronius

Standort der Wechselrichter: Alte Säge 1. Stock Südwand innen

AC-Anschluss im Verteilterraum „Alte Säge“

Art der Einspeisung: Überschusseinspeisung

KNG ist der Netzbetreiber KdNr.: KNG 662687

Zählpunkt Überschuss Einspeiser PV: AT0070000955610000000000000587266

Anmerkungen/offene Punkte:

- Die Anlage ist außer Betrieb
- Netzüberwachung für PV-Einspeisung muss installiert werden (im Zusammenhang mit der Installation der neuen Verteileranlage in der Alten Säge)
- Monitoring ist derzeit nicht installiert
- Eine Zählung ist im Verteilerschrank „Alte Säge“ installiert
- Fertigstellungsmeldung nicht vorhanden

2.3.

Wechselrichter Eigenanlage Situation:

Wechselrichter Eigenanlage Situation

PV-Anlagenteil	Anzahl in PV-Anlage	Type	Leistung [kW]	Montageort	Beschaffung	WR-Leistung
Alte Sage	16	ECO 27.0-3-S light	27	Innenwand in der Halle alte Sage		432
Halle 3	7	ECO 27.0-3-S light	27	Innen im OG Halle 1		189
Blechhalle	2	ECO 27.0-3-S light	27	Innen im OG Halle 1		54
Halle 1	44	ECO 27.0-3-S light	27	Außenwand Sud Halle 1		1188
Boschungsanlage	1	ECO 27.0-3-S light	27	Innenwand Nord Halle 1		27
	11	SYMO 20.0-3-M light	20	Innenwand Nord Halle 1		220
Nordhang	8	ECO 27.0-3-S light	27	Außenwand Nord Halle 1		216
	1	SYMO 20.0-3-M light	20	Außenwand Nord Halle 1		20
						2346
						kWp
ECO 27.0-3-S light	78					
SYMO 20.0-3-M light	12					
Summe	90					

2.4. Aktionsplan:

PV – Anlagen Energetica Industries GmbH Standort Liebenfels

Aktionsplan

Summe Kosten(€): 283400

Anlage 1: Straßenanlage		Aktion	Verantwortung	Durchführung	Termin	Kosten
Nr.:	offener Punkt					
1	Die Anlage befindet sich teilweise auf Nachbargrundstücken GSt.: 294/3, 294/7, 413/2 (lt. Kagis) in der Baubeschreibung gibt es einen Vermerk, dass es einen Ortsaugenschein mit dem Straßenmeister Günther Salbrechter gegeben hat	Rücksprache mit dem Straßenmeister	CJ	CJ	Jän.24	500
2	es fehlt ein PC auf dem das Monitoring und die Zählung für alle Anlagen installiert ist	PC definieren und installieren	GF	IT	Jän.24	1500
3	Kein Schutzzaun Richtung Straße	Schutzzaun nach positiver Klärung mit Straßenmeister bestellen	CJ	Schlosserei Pleschnig	Mär.24	21000
4	Eine Gesamt-Zählung ist im Niederspannungsverteilteraum installiert	Auswertung auf PC installieren (Pkt. G Angebot E.Kleewein)	GF	E.Kleewein	Feb.24	10500
5	Monitoring ist derzeit nicht installiert	Monitoring auf allen Anlagen installieren (Pkt A Angebot Kleewein)	GF	E.Kleewein	Feb.24	14500
6	Fertigstellungsmeldung nicht vorhanden	Fertigstellungsmeldung erstellen	DK	Soltechnik	Jän.24	500

Anlage 2: Erdwallanlage		Aktion	Verantwortung	Durchführung	Termin	Kosten
Nr.:	offener Punkt					
1	Die Anlage ist derzeit ausgeschaltet und AC-seitig vom Netz getrennt. Es Mängel in der Leitungsführung und der Erdung der Anlage und die Verwendung falscher Modulklemmen	Module abbauen, Kabeltassen komplettieren und Kabel ordnungsgemäß verlegen, Erdung der Anlage messen und komplettieren, Modulklemmen tauschen	tbd	tbd	Mär.24	90000
2	Der Untergrund der Anlage ist nicht ausreichend gegen Bewuchs geschützt, sodass ständig Mäharbeiten und Jäten von Unkraut unter und vor den Modulen nötig sind	Module abbauen Bewuchs entfernen und Teichfolie vollflächig auflegen und fixieren (8.-/m2 +Mont. ~1400m²)	CJ	tbd	Mär.24	22000
3	Die Wechselrichter sind auf einer Holzwand montiert (inkl. WR der Dachanlage)	die WR abbauen und nach Rigipsmontage wieder aufbauen nichtbrennbaren Untergrund montieren - Rigips verputzt	CJ	E.Kleewein	Jän.24	2000
			CJ	Grentschacher Trockenbau	Jän.24	3000
4	Eine Gesamt-Zählung ist im Niederspannungsverteilteraum installiert	siehe Pkt 4 Anlage 1				
5	Monitoring ist derzeit nicht installiert	siehe Pkt 5 Anlage 1				
6	Es liegt keine Fertigstellungsmeldung vor	Fertigstellungsmeldung erstellen	DK	tbd		3000

Anlage 3: Dachanlage Halle 1, Halle 3, und Blechhalle		Aktion	Verantwortung	Durchführung	Termin	Kosten
Nr.:	offener Punkt					
1	Eine Gesamt-Zählung ist im Niederspannungsverteilteraum installiert	siehe Pkt 4 Anlage 1				
2	Die Wechselrichter sind auf einer Holzwand montiert	die außenliegenden WR abbauen und eine Blechtafel d=2mm darunter montieren	CJ	Schlosserei Pleschnig	Jän.24	4200
3	Monitoring ist derzeit nicht installiert	siehe Pkt 5 Anlage 1				
4	Es liegt keine Fertigstellungsmeldung vor	Fertigstellungsmeldung erstellen	DK	E.Kleewein	Mär.24	
5	die passenden Modulklemmen müssen montiert sein	Modulklemmen prüfen und tauschen	DK	tbd	Mär.24	30000
Anlage 6: Alte Säge		Aktion	Verantwortung	Durchführung	Termin	Kosten
Nr.:	offener Punkt					
1	Die Anlage ist außer Betrieb	In Betriebnahme nach Erfüllung Pkt 2 und 5	DK	E. Kleewein		3000
2	Netzüberwachung für PV-Einspeisung muss installiert werden (im Zusammenhang mit der Installation der neuen Verteileranlage in der Alten Säge)	Verteileranlage neu einbauen (Pkt C Angebot E.Kleewein)	GF	E. Kleewein	Jän.24	44700
3	Monitoring ist derzeit nicht installiert	siehe Pkt 5 Anlage 1				
4	Eine Zählung ist im Verteilerschrank „Alte Säge“ installiert	siehe Pkt 4 Anlage 1				
5	Fertigstellungsmeldung nicht vorhanden	Fertigstellungsmeldung erstellen	DK	E.Kleewein		3000
6	die passenden Modulklemmen müssen montiert sein	Modulklemmen prüfen und tauschen	DK	tbd	Mär.24	30000

3. GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Schätzwertes der PV Anlage wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wird der zu erwartende Ertrag der PV Anlage über die angenommene Restnutzungsdauer mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

Der Schätzwert der PV Anlage wurde aufgrund der an den SV übermittelten Daten berechnet. Als Experte aus dem Bereich PV Anlagen wurde Herr Ing. Norbert Klewein beigezogen. Festgehalten wird, dass der Schätzwert auf der Grundlage ermittelt wurde, dass die Anlage am derzeitigen Standort betrieben wird (Die PV-Anlage bildet mit den Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit und auf Basis dieser Überlegung erfolgte die Bewertung).

Die Liegenschaften weisen laut Grundbuch einen anderen Eigentümer als die PV Anlage auf. Bei der Bewertung wird eine angemessene Miete an den Liegenschaftseigentümer sowie die noch aufzubringenden geschätzten Kosten zur vollen Funktionsfähigkeit der Anlage sowie ein Risikoabschlag für Tarifschwankungen und noch ausstehende Genehmigungen, berücksichtigt. Eine technische Überprüfung der Anlage wurde nicht durchgeführt.

3.1. Ertragswert der PV Anlage:

Die Leistung der Anlage beträgt nach Angaben der Energetica Industries GmbH Liebenfels (siehe Seite 10) kWp 2.440,5 (Mittelwert) das entspricht einer Kollektorfläche von 13.830 m². Es wird von einem Ertrag von 900 kWh pro kWp ausgegangen.

Die erzeugte Leistung beträgt somit $2.440,5 \times 900 \text{ kWh/kWp} = 2.196.450 \text{ kWh}$

Die Restnutzungsdauer wird mit 15 Jahren angenommen.

Von der erzeugten Stromproduktion sollen laut Angaben 60 % für den Eigenbedarf genutzt und 40 % ins Stromnetz eingespeist werden.

Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Zinssatz:	6 %
Vervielfältiger:	9,71
kWp	2.440,50
kWp/Modul	0,30
Module	8.135
m ² /Modul	1,70
m ²	13.830
kWh/kWp	900,00
erzeugte Leistung kWh	2.196.450
Eigenverbrauch	60 %
Eigenverbrauch EUR/kWh	0,30
60 % von 2.196.450:	
$1.317.870 \times 0,30 =$	395.361,00 €
Einspeistarif EUR/kWh	0,05
40 % von 2.196.450	
$878.580 \times 0,05 =$	43.929,00 €
Jahresertrag:	439.290,00 €
abzüglich:	
Miete	15.000,00 €

25 % Risikoabschlag	
<u>Tarifschwankung</u>	<u>109.822,50 €</u>
	314.467,50 €
Vervielfältiger	
314.467,50 € x 9,71 =	3.053.479,43 €
Zwischenwert gerundet:	3.053.500,00 €
abzüglich	
<u>geschätzte Fertigstellungskosten rd.</u>	<u>300.000,00 €</u>
Zwischenwert:	2.753.500,00 €
<u>10 % Marktanpassung</u>	<u>275.350,00 €</u>
Schätzwert:	2.478.150,00 €
Schätzwert gerundet	2.478.000,00 €

Anmerkung:

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u.a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu vermerken ist, dass der ermittelten Verkehrswert nicht zwingend bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Zusammenfassung

Zum Bewertungsstichtag vom 19.12.2023
wurde nachstehender Wert ermittelt:

Verkehrswert
der PV Anlage der Energetica Industries GmbH
Bezirksgericht St. Veit an der Glan,
gelegen in Energieplatz 1, 9556 Liebenfels

2.478.000,00 €

Winklern, am 20. Jänner 2024

Der allgemein beeidete
gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler



Verzeichnis der Anlagen:

1. Ortsplan / Farbluftbild
2. Planunterlagen
3. Nutzungsvertrag