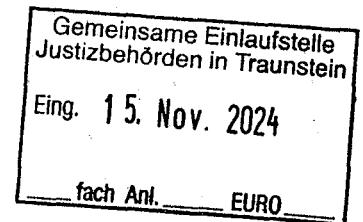


Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger –DIA–
für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056-9027798
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de



1. Ausfertigung

Schätzung

des Wertes

der Fotovoltaikanlagen

Hochholzen 2 Tacherting

Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 31/23

Stichtag:

16. Juli 2024

Die Wertermittlung umfasst 6 Seiten

Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 31/23

Fotovoltaik

Auf den Dächern der Gebäude sind Fotovoltaikanlagen vorhanden.

Konstruktiv handelt es sich sogenannte Aufdachanlagen, die i.d.R. als Zubehör beurteilt werden.

Ob die vorhandenen Fotovoltaikanlagen als Zubehör anzusehen sind, ist eine Rechtsfrage, die in einem Verkehrswertgutachten nicht festgestellt werden kann.

Dementsprechend wird nachfolgend ungesichert unterstellt, dass es sich um Zubehör handeln.

Weiteres Zubehör konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Gemäß dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Traunstein ist Zubehör frei zu schätzen und nicht im Verkehrswert auszuweisen.

Freie Schätzung bedeutet, dass die Bewertung ausschließlich pauschaliert, vereinfacht und unverbindlich auf Basis der dem Sachverständigen vorliegenden Daten vorgenommen wird.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass eine Bewertung von Fotovoltaikanlagen nicht zu seinem fachlichen Bereich gehört.

Der technische Zustand der Anlage kann mangels Sachkunde in dem betreffenden Gebiet nicht beurteilt werden.

Hierzu ist ggf. gesondert ein Fachgutachten zu beauftragen.

Die genaue steuerliche Behandlung der Anlage ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Wahrscheinlich wurde die Anlage bisher steuerlich als Gewerbebetrieb behandelt und hinsichtlich der Umsatzsteuer optiert.

Dementsprechend wird nachfolgend nicht der Verkehrswert, sondern ein vereinfachter Ertragswert ermittelt.

Folgende Kriterien sind n.A. des Stromversorgers EG Tacherting-Feichten eG mit Sitz in der Stefan-Flötzl-Straße 4, 83342 Tacherting vorhanden:

In unserem Netz werden 2 PV Anlagen auf der Verbrauchsstelle Hochholzen 2, 83342 Tacherting geführt.

Es handelt sich um Volleinspeiseanlagen.

Die Einspeisevergütung wird 20 Jahre bezahlt (20 J. + angefangenes Jahr).

Der Wert der Anlagen wird nachfolgend mit einem vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelt.

Basis hierzu sind der vereinbarte Preis -ohne Mehrwertsteuer- sowie der Mittelwert der Vergütungen der letzten 3 Jahre.

Dieser Mittelwert wird über die Restlaufzeit des Einspeisevertrages unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten kapitalisiert.

Als Bewirtschaftungskosten werden 15 % angenommen.

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszins in Höhe von 5 % angesetzt.

Ggf. sind auch nach Ablauf dieses Zeitraums noch Erträge zu erwirtschaften, da von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 20 – 30 Jahren für eine Fotovoltaik-
ausgegangen werden kann.

Da aber nach Ablauf der Rückbau und die Entsorgung der Fotovoltaikanlage erforderlich ist, wird davon ausgegangen, dass die überschüssigen Erträge ab dem 21. Jahr im Wesentlichen die Kosten für den Rückbau decken und insofern nicht weiter zu berücksichtigen sind.

PV Anlage 19,36 kWp

Das Inbetriebnahmedatum war am 21.6.2010

Damit endet der Vergütungsvertrag im Jahre 2031.

Die Laufzeit beträgt somit noch rund 7 Jahre.

Nach den vorliegenden Abrechnungen der letzten 3 Jahre wurden folgende Vergütungen bezahlt -netto, ohne MwSt.-:

Jahr	Preis pro Einheit	Nettobetrag
2021	0,3914 €	6.968,88 €
2022	0,3914 €	7.943,46 €
2023	0,3914 €	8.329,95 €
Summe		23.242,29 €
Mittelwert		rund 7.747 €

Ertragswert

Jahresrohertrag -netto-	7.747 €
./.. Bew. Kosten 7.747 € x 0,15	1.162 €
Jahresreinertrag	6.585 €
Barwertfaktor bei 7 Jahren und 5 % Zins	5,77
6.585 € x 5,77	37.995 €

PV Anlage 61 kWp

Das Inbetriebnahmedatum war am 30.03.2012

Damit endet der Vergütungsvertrag im Jahre 2033.

Die Laufzeit beträgt somit noch rund 9 Jahre.

Bei dieser Anlage sind zwei Zählernummern mit unterschiedlichen Vergütungen vorhanden.

Nach den vorliegenden Abrechnungen der letzten 3 Jahre wurden folgende Vergütungen bezahlt -netto, ohne MwSt.-:

Jahr	Preis pro Einheit	Nettobetrag
2021	0,2443 € 0,2323 €	12.823,10 €
2022	0,2443 € 0,2323 €	13.136,57 €
2023	0,2443 € 0,2323 €	9.149,33 €
Summe		35.109,00 €
Mittelwert		11.703 €

Ertragswert

Jahresrohertrag -netto-	11.703 €
./. Bew. Kosten 7.747 € x 0,15	1.755 €
Jahresreinertrag	9.948 €
Barwertfaktor bei 9 Jahren und 5 % Zins	7,08
9.948 € x 7,08	70.432 €

Zusammenfassung

PV-Anlage 61 kWp	70.432 €
PV-Anlage 19,36 kWp	37.995 €
Summe	108.427 €

Eggstätt, den 8. November 2024



Johann Hainz