



Ing. Robert Golda

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Insolvenzbewertungen, Mobilienbewertungen, Kfz- Bewertungen, technisch kommerzielle Bewertungen

Herrn
Mag. Peter Handler
Rechtsanwalt

Hauptplatz 33
8530 Deutschlandsberg

Mondsee, 09.05.2022

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN
zur
Verkehrswertermittlung

des beweglichen Anlagevermögens
und der Fahrnisse

der Firma
E. u. M. Müller GmbH
Grazerstraße 71
8522 Groß St. Florian
FN 59777h

Konkursverfahren am LGZ Graz, Aktenzeichen 25 S 11/22p

Insolvenzverwalter: Mag. Peter Handler
Rechtsanwalt
8530 Deutschlandsberg

Telefonnummer: 03462/4141
(eine allfällige Verwertung erfolgt ausschließlich
durch den Masseverwalter)

Gutachten Nr. E. u. M. Müller 01/2022

Gutachten besteht aus insgesamt 11 Seiten

1. Auftraggeber:

Insolvenzverwalter: Mag. Peter Handler
 Rechtsanwalt
 8530 Deutschlandsberg

Der Auftrag zur Befundaufnahme und Gutachtenerstellung des gesamten beweglichen Anlagevermögens wurde am 08.04.2022 telefonisch und schriftlich an den SV erteilt.

2. Gegenstand des Gutachtens

Bewertung des gesamten beweglichen Anlagevermögens auf dem Betriebsstandort in 8522 Groß St. Florian, Grazerstraße 71 und in 1010 Wien, Riemergasse 6

3. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und Liquidationswertes des beweglichen Anlagevermögens (ohne Warenlager) wie vor Ort aufgenommen, bzw. auf Grundlage des vorgelegten Anlageverzeichnisses am Stichtag der Befundaufnahmen. Die Schätzung dient zur Bewertung des Vermögens der Masse des insolventen Unternehmens und deren weiteren Verwertung.

4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 25.04.2022 durch den Sachverständigen am Betriebsstandort und in Wien durchgeführt. Bei der Befundaufnahme war Herr Mag. Peter Handler (zeitweise) und der Geschäftsführer, Herr DI Yves Michel Müller in Groß St. Florian anwesend.

Es wurden von allen vorhandenen Fahrnissen soweit möglich Fotos angefertigt. Die eingeholten Informationen über Zustand und Gebrauch, Vollständigkeit sowie Eigentumsverhältnisse der Fahrnisse fließen als Bewertungsgrundlage in das Gutachten ein.

Angemerkt wird, dass die vorhandenen Objekte zum Teil im Eigentum der Domäne Müller Gutsverwaltung GmbH stehen. Es wurde anhand des Anlageverzeichnisses versucht – soweit möglich - eine Trennung durchzuführen. Ein Teil der landwirtschaftlichen Gerätschaften ist außer Haus. Hier wurde versichert, dass diese wie im Anlageverzeichnis angeführt vorhanden sind. Diese wurden auf Grundlage des Anlageverzeichnisses und nach Erfahrungswerten bewertet.

5. Vorbemerkungen

Es wird bekannt gegeben, dass der Sachverständige weder zum Auftraggeber noch zum gemeinschuldnerischen Unternehmen im Naheverhältnis steht und das Gutachten nach den Standesregeln der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs erfolgt.

Der Gutachter setzt voraus, dass alle Ihm übergebenen Unterlagen und die eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass er für diese Informationen keine Haftung übernimmt.

6. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Folgende Unterlagen und Informationen bilden die Grundlage für die Gutachtenerstellung:

- Befundaufnahme durch den SV am 25.04.2022
- Fahrzeugpapiere
- Anlageverzeichnis per 31.07.2021
- Fotodokumentation während der Befundaufnahme
- Informationen über Zustand und Gebrauch der Fahrnisse
- Marktrecherchen zur Verkehrswertermittlung

7. Gebrauch des Gutachtens:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt. Gutachten oder Teile davon dürfen an Interessenten oder Beteiligte im Konkursverfahren weitergegeben werden.
Das Gutachten oder Teile davon dürfen ohne Einwilligung des Gutachters in keiner Weise für andere Zwecke reproduziert werden. Ein Zuwiderhandeln verstößt gegen das Urheberrecht und wird gerichtlich verfolgt.

8. Begriff des Verkehrswertes und Liquidationswertes

Der **Verkehrswert** (Gemeine Wert) ist jener Wert der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann und ist begriffsmäßig mit dem ORDENTLICHEN und GEMEINEN PREIS (Marktpreis) des § 305 ABGB, sowie mit dem Begriff „GEMEINER WERT“ des § 1323 ABGB gleichzusetzen.

Mit dem **Liquidationswertverfahren** wird unterstellt, dass das Unternehmen aufgegeben wird. In diesem Fall wird geschätzt, welche Verkaufserlöse die Wirtschaftsgüter erzielen könnten, wenn sie einzeln verkauft werden. Die Summe dieser geschätzten Verkaufserlöse stellt dann den Liquidationserlös dar. Hierbei ist ganz klar festzustellen, dass dieses Verfahren viele kaufpreissteigernde Faktoren außer Acht lässt. In diesem Fall ist mit einem erheblichen Wertverlust gegenüber der Fortführung zu rechnen, da der Firmenwert wegfällt und das Inventar einen geringen Restwert aufweist.

9. Demontage von Anlagen und Maschinen

Bei der Auswahl und Bewertung der Fahrnisse wurde nach bestem Wissen und Gewissen darauf geachtet, dass es sich um bewegliche Sachen im Sinne des § 293 ABGB handelt. Die rechtliche Beurteilung im Einzelfall obliegt jedoch dem Masseverwalter und übernimmt der Sachverständige dafür auch keinerlei Haftung.

Bei der Demontage von Anlagen und Maschinen ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beschädigung der Substanz z. B. durch Witterungseinflüsse kommt. In manchen Fällen sind Mauer- und/oder Dachdurchbrüche, sowie Ausnehmungen, Befestigungen und Gruben im Boden nach der Demontage vorhanden. Die Kosten für bauliche Maßnahmen (z. B.: zur Verhinderung von Schäden an der Substanz oder Herstellung des ursprünglichen Zustandes) sind in den Schätzwerten nicht berücksichtigt.

10. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertungen wurden in der Annahme erstellt, dass an den vorgenannten Objekten, sofern nicht besonders angeführt keine für die Nutzung nennenswerten Reparaturen durchzuführen sind und die Objekte den geltenden Sicherheitsvorschriften entsprechen. Die Schätzung erfolgte unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der Marktlage. Technische und andere Gerätedaten (wie Ausstattung etc.) wurden bei der Befundaufnahme ermittelt, den Aussagen des Gemeinschuldners und anderen Unterlagen wie z.B. Rechnungen und Beschreibungen entnommen. Es wurden keine technischen Überprüfungen vorgenommen, so dass das Gutachten keinerlei Garantie auf Zustand und Funktionstüchtigkeit der Geräte erwirkt. Die Bewertung der Geräte erfolgte nach äußerlichem Anschein, ohne technische Überprüfung. Das Gutachten erwirkt keine Garantie auf Zustand oder Funktionstüchtigkeit (eventuell versteckte Mängel) der Objekte. Das Gutachten basiert auf dem Wissensstand zum Zeitpunkt der Befundaufnahme. Nach Vorliegen neuer und noch nicht bekannter Fakten ist u. U. eine Nachschätzung bzw. Ergänzungsgutachten erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer allfälligen Überschreitung der Sachverständigenkompetenz für eine abschließende Beurteilung der Befundung und Gutachtenserstellung einem für diesen Sachbereich zuständigen Sachverständigen vorbehalten bleibt!

Schadenersatzansprüche in Fällen leichter Fahrlässigkeit sowie für Fälle schlichter grober Fahrlässigkeit sind ausgeschlossen. Ersatzansprüche verjähren in 6 Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, jedenfalls in einem Jahr ab Erbringung der Leistung und Lieferung. Das Vorliegen einer krass groben Fahrlässigkeit hat der Geschädigte zu beweisen.

Die Haftung ist jedenfalls auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehende Versicherungssumme beschränkt.

Die Haftung für Mangelfolgeschäden sowie gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen!

11. Verkehrswertermittlung

1. Betriebsausstattung Groß St. Florian				
Pos.	Inv. Nr.	Beschreibung	Verkehrswert	Anmerkung
1	55	Heißwasser- Hochdruckreiniger LEMA, Red Power 14/160	200,00	
2	99	Palettenregal KAISER bestehend aus 15 Stk. Rahmen blau lackiert ca. 400 x 110 cm, 9 Stk. Traversenpaare 180 cm, 12 Stk. Traversenpaare 270 cm, orange lackiert	1 500,00	
3		Verdrahtungsmaschine ROBINO & GALANDRINO Modell Vittoria Junior, Nr. 4/83-J-0588107, Baujahr 1988	4 000,00	
4	104	Palettenregal KAISER bestehend aus 12 Stk. Rahmen blau lackiert ca. 500 x 110 cm, 30 Stk. Traversenpaare 270 cm, orange lackiert	2 000,00	
5		Palettenregal KAISER bestehend aus 22 Stk. Rahmen blau lackiert ca. 600 x 110 cm, 70 Stk. Traversenpaare 270 cm, orange lackiert	2 400,00	
6	106	8 Stk. Armlehnsessel und Tischgestell rund, schmiedeisen (im Lager)	1 000,00	
7	23	Posten mit Holzstühle und Hochstühle, GO IN gepolstert, Posten mit Kunststoffstapelstühlen, pauschal	300,00	
8	104	Palettenregal KAISER bestehend aus 14 Stk. Rahmen blau lackiert ca. 350 x 110 cm, 20 Stk. Traversenpaare 270 cm, orange lackiert	1 200,00	
9		Fotografie - Belichtungsset ROLLEI, für Produktfotografie	300,00	
10	21	Einrichtung Betriebsgebäude	0,00	
11	27	Einbauküche mit Dunstabzug	0,00	
12	29	Einrichtung für Empfang- und Bewirtungsraum	0,00	
13	30	Stehlampe, Luster	0,00	
14	43	Tresor ROTTNER	0,00	

Pos.	Inv. Nr.	Beschreibung	Verkehrswert	Anmerkung
15	101	Gläserspüler MAYWAY NT2405	440,00	
16	102	Einbaugeschirrspüler MIELE	290,00	
17	110	Gefriertruhe LIEBHERR	260,00	
18	111	Backrohr MIELE	400,00	
19	112	Elektrokochfeld und Gefrierschrank	510,00	
20		Wäschetrockner MIELE Novotronic T250C	100,00	
21		Waschmaschine MIELE Softtronic W 5967	140,00	
		Summe	15 040,00	

2. Büroeinrichtung und Ausstattung Groß St. Florian				
Pos.	Inv. Nr.	Beschreibung	Verkehrswert	Anmerkung
22		Alarmanlage JABLOTRON mit Überwachungsmelder im gesamten Gebäude, Zentrale neben Eingang Lager	1 500,00	
23	7	Schiebetürenschränk	0,00	
24	10	Schrankwand	0,00	
25	24	Stehleuchte DNS 352/2 SE 64	0,00	
26	26	Schreibtisch Finanzbuchhaltung FIB	40,00	
27	34	ISDN Telefonanlage BOSCH Integral 3	0,00	
28	40	Trennwand Büro BENE	0,00	
29	41	Erneuerung Bürobeleuchtung	0,00	
30	48	10 Stk. Bürodrehstühle, Schreibtisch ASSL	0,00	
31	50	Chefsessel EP 790	0,00	
32	82	Server PC DELL Power Edge T420 intel XEON, samt Zubehör	700,00	
33	83	Digital- Standkopierer KONICA MINOLTA bizhub C364e	600,00	
34	84	Laptop DELL Latitude E6230 Intel i5-3320M	0,00	

Pos.	Inv. Nr.	Beschreibung	Verkehrswert	Anmerkung
35	85	Laptop DELL Latitude E6230 Intel i5-3320M	0,00	
36	86	PC Desktop DELL Optiplex 7010 intel Core i3-3220, 4 GB	0,00	
37	87	PC Desktop DELL Optiplex 3020 intel Core i3-4150, 4 GB	0,00	
38	88	PC, Server Bildschirm	0,00	
39	89	Notebook APPLE MacBook Pro 15 Zoll Retina Core i7 2,2 GHz	680,00	
40	90	Netzwerkschrank 19 Zoll, 220 cm	640,00	
41	94	Computer, Drucker, Monitor	280,00	
42	97	Fotoapparat SONA ALPHA 7 body inkl. Stativ	630,00	
43	99	SAP Programm, Softwareimplementierung	4 600,00	
44	100	SAP Programm, Softwareimplementierung	940,00	
45	101	SAP Programm, Softwareimplementierung	700,00	
46	102	SAP Programm, Softwareimplementierung	590,00	
47	103	SAP Programm, Softwareimplementierung	4 040,00	
48	104	SAP Programm, Softwareimplementierung	1 480,00	
49	105	SAP Programm, Softwareimplementierung	460,00	
50	106	SAP Programm, Softwareimplementierung	1 010,00	
51	107	SAP Programm, Softwareimplementierung	630,00	
		Summe	19 520,00	

Anmerkungen zur EDV Hardware:

EDV Ausstattung die älter als 5 Jahre ist wurde grundsätzlich nicht aufgenommen. Die Bewertung erfolgt nach Abzug der Kosten für professionelle Datenvernichtung, welche meist durch Ausbau der Festplatte erfolgt. Meist liegen die Kosten dafür höher als der Wert der Hardware. Ob es letztlich zu einer Verwertung der EDV Hardware kommt, liegt im Entscheidungsbereich des Insolvenzverwalters.

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung 1010 Wien				
<i>Pos.</i>	<i>Inv. Nr.</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Verkehrswert</i>	<i>Anmerkung</i>
52		Zu- und Abluftanlage mit Warmluftfilterkasten WOLF, Type KG 63, Volumenstrom 6300 m ³ /h, Anlagensteuerung, Klimagerät DAIKIN RXYQ10P7W1B, Spiro- Verrohrung im Lokal, Entlüftung im Innenhof, verbaut 2010 - 2013, pauschal	70 000,00	
53	27	Elektrisches Rollgitter, Resch	5 000,00	
54	25	Alarmanlage Vinothek mit 16 Stk. Überwachungskameras, Bewegungsmelder, ÖWD Alarmanbindung	13 000,00	
55		Komplette Beleuchtungsanlage mit Schienensystem und Spots, pauschal	2 000,00	
56		Schanktheckenverkleidung mit Lümmelpult, Fremdeigentum	0,00	Fremdeigentum beh.
57	7	Kühlvitrine Kältetechnik Lang Edelstahl mit Schiebetüren und 3 Laden, Abmessungen L/ B/ H = 176/ 70/ 120 cm	800,00	
58	7	Einschubkühlpult Edelstahl, mit Thekenpult, Flaschensumpf, steckerfertig, 6 gekühlte Laden, Länge 213 cm	1 200,00	
59	7	Einschubkühlpult Edelstahl, mit Thekenpult, Flaschensumpf, steckerfertig, Fasskühlung, 5 gekühlte Laden, Länge 213 cm	1 200,00	
60		Arbeitstisch Edelstahl mit Spülbecken, 2 Laden, Türe, Geräteeinschüben, Abmessungen 220 x 70 cm	300,00	
61	24	Gastronomie- Gläserspülmaschine MAYWAY NT2405	550,00	
62		Gastronomie- Geschirrspülmaschine WINTERHALTER UC Serie	1 500,00	
63		Arbeitspult mit Schiebetüren und Laden, grau beschichtet Abmessungen 235 x 70 cm, Arbeitsplatte Edelstahl	350,00	
64		Hängeschrank mit Schiebetüren, grau	100,00	
65		Kassen- und Boniersystem VECTRON mit 2 Bondrucker, Kassenlade	0,00	Fremdeigentum beh.
66		Ladenwaage DIGI, DS-782- Akku, geeicht	200,00	

Pos.	Inv. Nr.	Beschreibung	Verkehrswert	Anmerkung
67		LCD Flachbildfernseher SHARP AQUOS, defekt	0,00	
68		2 Stk. Weinklimaschränke LIEBHERR, Edelstahl, 403 l	800,00	
69		Eiswürfelerzeuger MAYWAY	380,00	
70	2	Warensicherung "Checkpoint" RF-System	1 500,00	
71		Bestuhlung im Lokalbereich mit Bänken, Tischen und Stühlen	0,00	Fremdeigentum beh.
72		Stehltische und Barhocker	0,00	Fremdeigentum beh.
73		10 Stk. Massivholztische 120 x 70 cm, 20 Stk. Holzstühle rot gepolstert	2 000,00	
74		Wandkühlregal FOGAL Alaska Slim 180, mit Beleuchtung und Vorhang	1 200,00	
75		LCD Flachbildfernseher SHARP AQUOS	150,00	
76		Weinkühlschrank LIEBHERR 430 l, nicht in Verwendung	200,00	
77		Regaleinrichtung Vinothek, Tischlerarbeit 2012 bestehend aus grau beschichteten Korpuselementen, teilweise verglast mit Schloss, teilweise mit Laden, Schiebetüren, Höhe 240 cm, Tiefe bis 50 cm, ca. 40 lfm. gesamt (ohne neue Verkleidung), pauschal	3 000,00	
78		Beschallungsanlage mit 8 Zonen Mischpult, 2 x 4 Kanal Verstärker	400,00	
79		Palettenregal KAISER bestehend aus 12 Stk. Rahmen blau lackiert, 300 x 110 cm, 12 Traversenpaare	700,00	
80		Schwerlastregalanlage KAISER bestehend aus 4 Rahmen und 12 Fachböden	400,00	
81		Alu- Stufenleiter KRAUSE	60,00	
82		Gabelhubwagen 2500 kg Tragkraft	100,00	
83		4 Stehtische grau und 4 Sessel	400,00	
		Summe	107 490,00	

Anmerkung zur Geschäftsausstattung Wien:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden von "KILGER" bereits folgende Investitionen durchgeführt, die bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurden:

- Registrierkasse VECTRON inkl. Drucker
- Einrichtung und Bestuhlung im Lokalbereich
- Stehtische und Sessel
- Thekenpultverkleidung, Kassenspult
- Verkleidung der bestehenden Verkaufsregaleinrichtung mit Dekorbeschichteten Spanplatten

12. Zusammenfassung Verkehrswert

Bezeichnung	Gesamt	Eigentum
1. Betriebsausstattung Groß St. Florian	15 040,00	15 040,00
2. Büroeinrichtung und Ausstattung Groß St. Florian	19 520,00	19 520,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung 1010 Wien	107 490,00	107 490,00
Gesamt	142 050,00	142 050,00

Die Bewertung erfolgt exkl. UST.

Mondsee, 09.05.2022

für die Richtigkeit und Objektivität
der Sachverständige:

