



Bad Mitterndorf, am 13.06.2023

GUTACHTEN

Schätzungsgutachten zur Ermittlung von „Verkehrswerten“

im Insolvenzverfahren **“Seasons 2.0 GmbH“**
mit der Anschrift:

Firmenanschrift: Winterweg 31
8046 Stattegg
FN 491110x

am LGZ Graz mit der Aktenzahl:

25 S 61/23t

Lokal Seasons 2.0, Karmeliterplatz 8

I. Allgemeines zum Gutachten

Das Gutachten umfasst in Summe **13** Seiten! Die detailliert aufgelistete Bewertung der einzelnen Positionsnummern, sowie eine zugehörige Fotodokumentation, finden Sie im Anschluss an den allgemeinen Teil, am Ende des Gutachtens unter Punkt „XI. Bewertung“.

Bemerkung: Als im gegenständlichen Sachverhalt beauftragter Sachverständiger gebe ich bekannt, dass keine Befangenheitsgründe vorliegen, und auch kein Naheverhältnis zwischen den Beteiligten (Schuldner, Masseverwalter und Sachverständigen) besteht. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte unter Berücksichtigung der Standesregeln der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Als Stichtag der Bewertung ist der Tag der Erstellung des Gutachtens gleichzusetzen. Abweichungen hiervon werden im Gutachten explizit ausgewiesen.

II. Bewertungsübersicht

	Verkehrswert
01_Gastrogeräte und Gastro Zubehör	€ 13.530,-
<i>davon behauptetes Fremdeigentum</i>	€ 5.150,-
02_Einrichtung	€ 15.485,-
<i>davon behauptetes Fremdeigentum</i>	€ 430,-
03_Lagerbestand	€ 600,-
04_EDV / HIFI/ Elektro	€ 3.235,-
<i>davon behauptetes Fremdeigentum</i>	€ 790,-
Summe	€ 32.850,-
<i>davon behauptetes Fremdeigentum</i>	€ 6.370,-

Die angegebenen Schätzwerte verstehen sich exkl. Steuern und Abgaben!

Bad Mitterndorf, am 13.06.2023

Der Sachverständige:

Stempel:



III. Auftragserteilung

Die Beauftragung im Insolvenzverfahren „**Seasons 2.0 GmbH**“ erfolgte schriftlich per E-Mail am 01.06.2023 und per Telefon am 31.05.2023 durch den vom Gericht bestellten

Masseverwalter: Herr Rechtsanwalt
Prof. Dr. Axel Reckenzaun, MBL
Annenstraße 10/1
8020 Graz

Kontaktaten Kanzlei: **Rechtsanwälte**
Böhm Reckenzaun & Partner
Tel.: 0043 316/71 33 53
Mail.: office@boehm-reckenzaun.at

IV. Umfang, Gültigkeit und Zweck des Gutachtens

Der erteilte Auftrag umfasst im Wesentlichen die Schätzung, Inventarisierung und Auflistung, sowie das Bilden von jeweiligen Verkehrs- und Liquidationswerten. Im Detail handelt es sich um die Bewertung von Kraftfahrzeugen und den Fahrnissen an der Firmenanschrift des Schuldners. Sofern nicht anderweitig angegeben, gilt das Gutachten **3 Monate** ab Ausstellung. Nach Verstreichen dieser Zeitspanne bedarf es einer Anpassung der Schätzwerte.

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfindung für den vom Gericht bestellten Masseverwalter im jeweilig genannten Verfahren. Eine anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Abschrift von einzelnen Teilen des Gutachtens, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

V. Definition von Fachbegriffen

Fahrnisse:

Das bewegliche Sachanlage- und Umlaufvermögen wird in der juristischen Sprache als „Fahrnisse“ bezeichnet.

Verkehrswert:

Unter dem Verkehrswert versteht sich ein Wert, welcher im sogenannten redlichen (normalen) Geschäftsverkehr bei Veräußerung normalerweise zu erreichen ist. Gleichzusetzten ist der Verkehrswert mit den Begriffen des § 305 ABGB („Gemeiner Wert“ oder auch „Marktpreis“). Beim Verkehrswert werden Faktoren wie Angebot und Nachfrage entsprechend berücksichtigt.

Liquidationswert:

Es wird ein sogenanntes „worst case Szenario“ angenommen, bei welchem ein Unternehmen geschlossen wird und es zu einer „Einzelverwertung“ der Vermögensgegenstände kommt. Aufgrund der Annahme schlechtester Bedingungen werden sämtliche wertsteigernde Sachverhalte bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Im Gegensatz zum Verkehrswert ist davon auszugehen, dass bei einer **Liquidation** ein „Veräußerungszwang“ herrscht. Dies hat zur Folge, dass der aus dem Verkauf erzielte Erlös weit unter dem aktuellen Verkehrswert liegt. Es ist ein beträchtlicher Wertverlust zu erwarten.

Im Zuge einer Prüfung der Kreditwürdigkeit ist der Liquidationswert ein Indikator für die Fähigkeit der Rückzahlung und wird als „max. Verlustrisiko“ gesehen.

Fernschätzung:

Ist eine Befundaufnahme durch den Sachverständigen vor Ort nicht möglich, ist in Ausnahmefällen eine Schätzung aus der Ferne notwendig. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich Fahrnisse nicht am Unternehmenssitz befinden.

In diesen Fällen erfolgt die Schätzung auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen wie Fotos, Anlagenverzeichnisse oder anderen übermittelten Dokumenten.

Optische Schäden, oder gar das Vorhandensein von Fahrnissen, können vom Sachverständigen nur bedingt bestätigt werden. Eventuelle wertmindernde Umstände, sofern diese nicht angegeben werden, können im Gutachten möglicherweise nicht berücksichtigt werden. Bei auftretenden Mängeln und/oder Schäden wird keine Haftung übernommen.

VI. Kosten für Räumung/Abtransport/Demontage

Teilweise sind Maschinen oder Anlagen fix im Boden verankert, oder aus baulichen Gründen nicht ohne erheblichen Mehraufwand abzutransportieren. Eventuelle Kosten für Aus- und Einbauarbeiten, Kosten für Transport oder erforderliche bauliche Maßnahmen an Gebäuden, sowie Kosten für Entsorgung, werden in den Schätzwerten des Gutachtens **nicht** berücksichtigt.

VII. Haftung / Haftungsausschluss des Sachverständigen

Für eventuell versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, da keine technischen Überprüfungen durchgeführt wurden. Maschinen oder Kraftfahrzeuge wurden nicht in Betrieb genommen. Das Gutachten erwirkt daher keinerlei Garantie auf Funktion, Zustand oder Verkehrstauglichkeit. Die Bewertung/Schätzung der Objekte erfolgte unter der Annahme, dass sofern nicht explizit angegeben, keine technischen oder sicherheitsrelevanten Einschränkungen/Mängel vorhanden sind. Das Gutachten basiert auf den Informationen, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bekannt waren und von eventuell anwesenden Personen dem Sachverständigen mitgeteilt wurden.

Sollte es zum Vorliegen neuer Erkenntnisse kommen, könnte ein Erweiterungsgutachten, oder zumindest eine neuerliche Schätzung von einzelnen Fahrnissen, erforderlich sein.

Bei der Bewertung von Kraftfahrzeugen wird bei einer gültigen Prüfplakette nach §57a KFG vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass das Fahrzeug verkehrs- und betriebsicher ist. Eine Prüfung dahingehend wird nicht durchgeführt, außer es wird im Gutachten explizit auf eine erweiterte Prüfung hingewiesen. Der Zustand von sicherheitsrelevanten Einrichtungen (Assistenzsysteme, usw.) wurde nicht geprüft.

Im Falle von erschwerten Bedingungen bei der Befundaufnahme, wie zum Beispiel Dunkelheit, kein Strom, Keller und Tiefgaragen, Regen oder Schneefall, ist es möglich, dass Mängel an Fahrnissen unentdeckt bleiben. Eine Besichtigung vor dem Kauf ist daher zu empfehlen.

Grundsätzlich wird bei der Bewertung von IT-Systemen und EDV-Anlagen davon ausgegangen, dass Daten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gelöscht sind, bzw. Endgeräte jeglicher Art nicht mehr mit einer Cloud verknüpft sind. Eventuelle Kosten für eine Löschung werden nicht berücksichtigt.

Im Falle einer eventuellen Überschreitung der SV-Kompetenz wird darauf verwiesen, dass eine finale Beurteilung/Befundung/Gutachtenserstellung einem Sachverständigen des jeweiligen Spezialgebietes (siehe Nomenklatur) vorbehalten bleibt. *Beispiel Bewertung historischer Fahrzeuge!*

In Fällen leichter Fahrlässigkeit sind Ansprüche für Schadenersatz ausgeschlossen. Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb eines halben Jahres ab der Kenntnis des Schadens, bzw. nach einem Jahr ab Leistungserbringung.

Die Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen! Im Falle einer krass groben Fahrlässigkeit gilt die Beweislastumkehr (der Geschädigte hat seinen Schaden zu beweisen).

VIII. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte an den nachfolgend angeführten Standorten:

Ort 1:	Karmeliterplatz 8, 8010 Graz
Datum:	05.06.2023
Uhrzeit:	08:30 Uhr – 09:30 Uhr

Anwesende Personen: Herr Andreas Bodmer (GF)
Herr Mag. Clemens Koller (RA)
Herr Christian Schretthausner (SV)

IX. Bemerkungen zur Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Es erfolgte auch kein Ankaufstest. Allerdings wurden eventuell vorhandene offensichtliche Mängel und das optische Erscheinungsbild berücksichtigt. Informationen betreffend Eigentumsverhältnisse, versteckte Mängel, sowie getätigte Aussagen von anwesenden Personen über Nutzung (ev. Zweckentfremdung), überdurchschnittliche Beanspruchung oder dem allgemeinen Zustand, werden bei der Bewertung bedacht. *(Siehe auch VII. Haftung/Haftungsausschluss des Sachverständigen)* Das Gutachten stützt sich auf folgend aufgelistete Handlungen des Sachverständigen, den ausgehändigten Unterlagen sowie aus den erhaltenen allgemeinen Informationen von Anwesenden Personen.

- ⇒ Befundaufnahme des Sachverständigen an obigen Adressen
- ⇒ Inventarliste / Anlagenverzeichnis
- ⇒ Auskünfte der bei der Befundaufnahme anwesenden Personen (Siehe Punkt VIII.)
- ⇒ Fotodokumentation des Sachverständigen
- ⇒ Zulassungsscheine von KFZ (Kopie)
- ⇒ Fahrzeugbewertung mit Eurotax und/oder Autopreisspiegel
- ⇒ Arithmetisch-degressive Abwertung
- ⇒ Internet- und Marktrecherche sowie Rücksprache mit Industrieauktionator und Fahrzeughändler

X. Befund

Im Gutachten wurde für sämtliche nicht geöffnete Getränkegebinde eine Pauschale gebildet.

Für sämtliche Tischlerarbeiten wurde damals eine Rechnung in Höhe von ca. € 90.000,- gestellt. Die Einrichtung ist sehr hochwertig und Maßgefertigt. In dieser Summe ist auch eine Decken-Schalung mit Lärchenholz inkludiert. Diese wurde im Gutachten, sowie die komplette Bar, als eigener Punkt aufgenommen und bewertet.

Bei der letzten Besichtigung und Befundaufnahme im Jahr 2020 war wesentlich mehr Einrichtung, wie Tische und Hocker, vorhanden. Auch die eingebaute Bar mit sämtlichen Edelstahlunterbauten (CrNi-Stahl) waren in einem wesentlich besseren Zustand. Die Kühlschubladen oder auch die Edelstahl Mülleimer sind nicht gepflegt und teils verbogen oder zerbeult. Darum wurde diese im aktuellen Gutachten auch niedriger bewertet.

Für Gläser, Tassen, Geschirr und Dekoration wurden entsprechende Pauschalen gebildet und bewertet.

Vom Geschäftsführer Herrn Bodmer wurde eine Eidesstattliche Erklärung eingeholt, welche dem Herrn Masseverwalter übermittelt wurde.

XI. Bewertung

Nr.	Bezeichnung, Objekt, Bemerkung	Anzahl	Verkehrswert	Eigentumsverhältnis
	01_Gastrogeräte und Gastro Zubehör			
1	Aggregat Fasskühlbox	1	700,00	Brau Union
2	Variaset Reininghaus-Logo	1	50,00	Brau Union
3	Schankanlage (Theke rechts)	1	1350,00	Brau Union
4	Schankanlage 4 Heitube Säulen	1	1350,00	Brau Union
5	Kühlpult KLM	1	450,00	Brau Union
6	Eskimo Gefriertruhe Rio H150 S	1	100,00	Unilever Austria GmbH
7	Red Bull, Dosenkühlschrank	1	240,00	Fremdeigentum
8	Schrank für Fasskühlung CrNi-Stahl, ca. 200x100x100, 2 Schwenktüren	1	600,00	
9	Eismaschine Icematic N50BI	1	400,00	
10	Steckregalsystem, ca. 3 lfm, 5 Regalböden	1	70,00	
11	Steckregalsystem, ca. 2 lfm, 5 Regalböden	1	50,00	
12	Geschirrspüler	1	300,00	
13	Spülbecken Edelstahl	1	500,00	
14	Anrichte CrNi-Stahl, ca. 250x90x90	1	320,00	
15	Kühlschrank CrNi-Stahl, Polaris, 2 Schwenktüren, ca. 200x250x90	1	1300,00	
16	Kochplatte einfach, Hendi	1	50,00	
17	Kassenboniersystem, Hobex	1	400,00	
18	Mülleimer aus CrNi-Stahl (in Theke verbaut)	2	60,00	
19	Gläserespüler	2	500,00	

Nr.	Bezeichnung, Objekt, Bemerkung	Anzahl	Verkehrswert	Eigentumsverhältnis
20	Kühlpult CrNi-Stahl mit 8 Schubladen, ca. 300x90x90 cm	1	1400,00	
21	Kühlpult CrNi-Stahl, 3 Schubladen und Flaschenkühlung (Stille Kühlung)	1	500,00	
22	Kühlpult CrNi-Stahl mit 4 Schubladen, ca. 150x90x90 cm	1	750,00	
23	Eiswürfelmaschine Hoshizaki	1	800,00	
24	Pauschale für: Gläser (Biergläser, Weißbiergläser, Longdrink und Cocktailgläser, Weingläser, Glaskaraffen, usw...)	1	380,00	
25	Glühweintopf, ca. 25 Liter mit Zapfhahn	2	90,00	Fremdeigentum
26	Craft Beer-Zapfanlage, WIK Beer Dispensing System, Type 9930 (Verschmutzt)	2	400,00	Fremdeigentum
27	Aufschnittmaschine, Eurocut 250, MAY WAY, Baujahr 2022	1	300,00	Fremdeigentum
28	Shot-Dispenser, Dos Mas, für 3 Flaschen, defekt	1	120,00	Fremdeigentum

Nr.	Bezeichnung, Objekt, Bemerkung	Anzahl	Verkehrswert	Eigentumsverhältnis
	02_Einrichtung			
29	Bar - Hocker, Korbgeflecht	33	660,00	
30	Lederstuhl	5	250,00	
31	Tische mit Holzplatte	3	300,00	
32	Stehtisch Platte schwarz	4	200,00	
33	Holztisch lang	3	360,00	
34	Loungetische schwarz	7	350,00	
35	Holzbänke ohne Lehne	7	300,00	
36	Hocker Lounge	9	400,00	
37	Sitzbänke (in den Fensternischen)	11	550,00	
38	Beleuchtung, pauschal		250,00	

Nr.	Bezeichnung, Objekt, Bemerkung	Anzahl	Verkehrswert	Eigentumsverhältnis
39	Klappsessel Holz mit Leinen, teils nicht mehr vorhanden oder defekt, pauschal		100,00	
40	Lärchen - Deckenschalung ca. 70m ²	1	3700,00	
41	Dekoration Pauschale (diverse Bilder, Bilderrahmen, Zierkissen)	1	180,00	
42	Dart-Scheibe	1	15,00	
43	Papierspender, ille	2	130,00	ille
44	Seifenspender, ille	2	120,00	ille
45	WC-Papierspender, ille	2	120,00	ille
46	Desinfektionsspender, ille	1	60,00	ille
47	Abgrenzungsständer mit Kordelschnur	1	60,00	
48	Servierwagen	1	30,00	
49	Reklameaussteller mit Kreide beschreibbar in schwarz	2	50,00	
50	Klappliegestuhl, Holz mit Leinenbespannung in Rot (im Kellerabteil gelagert)	6	240,00	
51	Komplette Bar inkl. Gläserregal, ca. 15 lfm	1	7000,00	
52	Biertisch klappbar, ca. 220cm x 50cm	1	60,00	

Nr.	Bezeichnung, Objekt, Bemerkung	Anzahl	Verkehrswert	Eigentumsverhältnis
	03_Lagerbestand			
53	Pauschale Lagerbestand Getränke ungeöffnet: bestand Getränke geschlossen Seasons Pago, Schweppes , Makava, Coca Cola, Römerquelle, Frucade, Bier, Heineken, Bier Alkoholfrei, Stibitzer Cider, Gordons, Tanqueray, Hendriks.Gin, Kaltenhausen, Aversa, Inlander, Campari, Fentimanns, Div Brände "Zweiger", Belsazar wermut	1	400,00	
54	Inhalt Tiefkühltruhe (Pizza, Baguette, usw...)	1	200,00	

Nr.	Bezeichnung, Objekt, Bemerkung	Anzahl	Verkehrswert	Eigentumsverhältnis
	04_EDV / HIFI / Elektro			
55	Stereoanlage mit Mischpult und 6 Boxen (S6Systems)	1	2300,00	
56	Notebook, Lenovo 15,6", mit Windows 7	1	40,00	
57	Kabeltrommel	1	25,00	
58	Lautsprecher, Yamaha, Modell DBR12	2	520,00	Fremdeigentum
59	Elektro Scooter, Augment ES 210D, Nr.: SA2600416897, kein Akku eingebaut, keine Kenntnis ob vorhanden	1	200,00	Fremdeigentum
60	Mini Beamer, QKK	1	70,00	Fremdeigentum
61	Staubsauger, Dyson DC29	1	80,00	

XII. Fotos



DSC01271



DSC01272



DSC01273



DSC01274



DSC01275



DSC01276



DSC01277



DSC01278



DSC01279



DSC01280



DSC01281



DSC01282



DSC01283



DSC01284



DSC01285



DSC01286



DSC01287



DSC01288



DSC01289



DSC01290



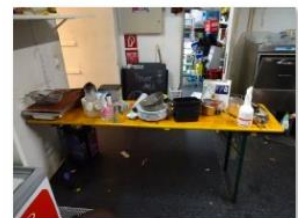
DSC01291



DSC01292



DSC01293



DSC01294



DSC01295



DSC01296



DSC01297



DSC01298



DSC01299



DSC01300



DSC01301



DSC01302



DSC01303



DSC01304



DSC01305



DSC01306



DSC01307



DSC01308



DSC01309



DSC01310



DSC01311



DSC01312



DSC01313



DSC01314