

Wien, am 17.03.2026
GA-Nr. 2026-03-PCM-01

SCHÄTZGUTACHTEN

VERKEHRSWERT

Insolvenzverfahren: **PCM Gastro GmbH**
Anningerstraße 19
2531 Gaaden

Insolvenzverwalter: **RA Dr. Eva RIESS**
Zeltgasse 3/13
1080 Wien

Aktenzeichen: **4 S 31/26z am HG Wien**

VERKEHRSWERT gesamt € 31.100,--
(einunddreißigtausendeinhundert Euro)

1. Auftrag

In gegenständlichem Insolvenzverfahren wurde ich vom gerichtlich bestellten Insolvenzverwalter RA Dr. Eva RIESS mit der Inventarisierung und Schätzung des beweglichen Sachanlage- und Umlaufvermögens, nach § 96 der IO, beauftragt.

2. Unterlagen

Für die Erstattung des Schätzgutachtens standen mir zur Verfügung:

- a. Befundaufnahme durch den Sachverständigen
- b. Fotodokumentation während der Befundaufnahme
- c. Bewertungsplattformen (z.B. Lectura, Autowert4, Autopreisspiegel etc.)
- d. Erlöskataloge aus Versteigerungen vergleichbarer/ähnlicher Insolvenzen
- e. Erfahrungswerte, Markterhebungen und Internetrecherche
- f. Markt- und Preiserörterungen mit Industrieauktionatoren und/oder Händlern

3. Zweck und Gültigkeit des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Inventarisierung und Schätzung des beweglichen Sachanlage- und Umlaufvermögens gem. § 96 Insolvenzordnung zu Verkehrs- und Liquidationswerten. Das Gutachten dient dem gerichtlich bestellten Insolvenzverwalter zur Wertermittlung. Die Gültigkeit des Gutachtens beträgt drei Monate, danach ist eine neuerliche Preisanpassung erforderlich.

4. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist jener Tag, zu dem die im Gutachten gelisteten Positionen bewertet wurden. Der Bewertungsstichtag stimmt, soweit nicht gesondert beschrieben, mit dem Tag der Gutachtensausfertigung überein.

Den Sachverständigen trifft keine Verantwortung welcher Art auch immer für den Fall, dass zwischen den Bewertungsstichtag und dem Verkauf des im Gutachten angeführten beweglichen Vermögens Gegenstände veräußert werden oder sonst nicht mehr der Konkursmasse angehören, beschädigt oder zerstört werden. Insbesondere für den Fall, dass das Unternehmen des Schuldners nach dem Bewertungsstichtag noch weiter betrieben wurde, ist eine Veränderung des Bestandes gegenüber dem Bewertungsstichtag unvermeidlich.

5. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte an den nachfolgend angeführten Standorten:

Datum: 16.03.2026
Ort: 1230 Wien, Geßlgasse 4A (Park Café Mauer)
Anwesend: Herr Florian SAUER (Fa. GABAU) samt Vater
zwei vertretende Anwälte der Brauerei
Frau RA MMag. Katrin ANTL (Kanzlei IV)
Herr Ing. Michael PINCZOLITS (SV)

Die Befundaufnahme erfolgte durch Augenschein, ohne Zerlegearbeiten oder Funktionsüberprüfungen. Die vom Schuldner eingeholten Informationen hinsichtlich Zustand, Einsatz, Verwendung, Vollständigkeit, Funktionalität und Eigentumsverhältnisse fließen in das Gutachten ein.

6. Anmerkungen

Der unterfertigende Sachverständige steht zu keiner der beteiligten Personen, Firmen oder dem Auftraggeber in einem Naheverhältnis. Befangenheitsgründe liegen keine vor.

7. Räumung

Anfallende Kosten für Demontage, Abtransport, Räumung, ggf. Zwischenlagerung und Entsorgung, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Bei der Demontage von verbauten Fahrnissen ist darauf zu achten, dass es zu keinerlei Beschädigungen am Gebäude kommt. Die Kosten für bauliche Maßnahmen (Instandsetzungskosten) werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Rückbaukosten im oder am Objekt, bleiben ebenfalls gänzlich unberücksichtigt.

8. Haftung des Sachverständigen

Die Schätzwerte wurden in der Annahme erstellt, dass an den im Gutachten gelisteten Fahrnissen und Fahrzeugen, soweit nicht gesondert angeführt, keine Reparaturen durchzuführen sowie keine nennenswerten Mängel und Schäden vorhanden sind. Sofern Mängel und Schäden optisch erkennbar waren, wurden diese vermerkt.

Im Falle von Schneefall, Regen sowie bei erschwerten Bedingungen bei der Befundaufnahme (Nebel, Dunkelheit, Aufnahme in Tiefgaragen etc.) können mögliche optische Schäden unentdeckt sein/bleiben. Die Befundaufnahme bei derart ungünstigen Bedingungen kann gerade bei Unternehmensfortführungen erforderlich sein, um einen ungestörten Betrieb zu ermöglichen. Falls bei der Befundaufnahme Bedingungen geherrscht haben, die die Qualität des Augenscheins der bewerteten Fahrnisse beeinträchtigen konnten, wird dies bei den betreffenden Fahrnissen angemerkt.

Jeden Kaufinteressenten wird empfohlen die Fahrzeuge und sonstigen Fahrnisse vor Abgabe eines Kaufangebotes persönlich in Augenschein zu nehmen. Insbesondere bei Unternehmensfortbetrieben können optische und/oder technische Mängel nach der Befundung auftreten, bei KFZ können die Kilometerstände hinsichtlich der im Gutachten genannten Beschreibung vor allem durch weiteren Betrieb der KFZ nach der Befundaufnahme abweichen.

Technische Daten wurden bei der Befundaufnahme ermittelt, den Aussagen der beteiligten Person(en) (siehe Punkt 2. a) oben), oder den vorgelegten Unterlagen entnommen. Es wurde generell keine Funktionsüberprüfung an den im Gutachten gelisteten Fahrnissen und Fahrzeugen durchgeführt, sodass das Gutachten keinerlei Garantie auf Zustand oder Funktionalität der Objekte erwirkt. Seitens des SV wird keine Gewährleistung oder Haftung für verdeckte Mängel übernommen. Wenn in der Beschreibung des Objektes kein Mangel angeführt ist, bedeutet dies nicht notwendigerweise Mangelfreiheit. Bei Fahrzeugen beschränkt sich die Überprüfung durch den Sachverständigen darauf, ob sich der Motor des Fahrzeuges starten lässt. Insbesondere wurden für die Bewertung (schon aus Sicherheitsgründen) keine Probefahrten mit den Fahrzeugen unternommen.

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. Dies wird gegebenenfalls bei der einzelnen bewerteten Position angemerkt.

Bei der Bewertung von Fahrzeugen wird vorausgesetzt, dass Fahrzeugtypenscheine (bzw. Ausdrücke aus der Genehmigungsdatenbank) sowie Fahrzeugschlüssel vorhanden sind. Die Bewertung von Fahrzeugen erfolgte ohne technische Hilfsmittel (Hebebühne, Bremsenprüfstand etc.), der technische Zustand wurde nicht beurteilt.

Mängel wurden dann dokumentiert, sofern diese optisch ersichtlich waren oder von der unter Punkt 2.a) genannten Person(en) angegeben wurden. Die Gültigkeit der § 57a Plakette wurde am Fahrzeug – ohne Einsicht in den § 57a Prüfbericht – abgelesen. Allfällige Mängel, die nur aus dem Prüfbericht zu ersehen wären, sind daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

Fahrzeugdaten (technische Daten, Erstzulassungsdatum etc.) werden generell nur vom Zulassungsschein oder im Falle des nicht Vorhandenseins in der COC-Datenbank erhoben. Es erfolgt keine Einsicht in die Fahrzeugtypenscheine, sodass behördliche Eintragungsfehler vom SV nicht berücksichtigt und/oder kontrolliert werden. Baujahre oder Erstzulassungsdaten können in Einzelfällen vom Erstzulassungsdatum (laut Typenscheine abweichen). Beispielsweise kann eine allfällige frühere Zulassung des Fahrzeugs im Ausland weder aus dem österreichischen Zulassungsschein noch aus der COC-Datenbank ersehen werden. Die Typenscheine sind je nach Einzelfall bei der Schuldnerin, dem Auftraggeber, der Finanzierungsgesellschaft oder fallweise gepfändet und werden vom SV nicht eingesehen.

Das Vorhandensein des Typenscheins wird vom SV nicht überprüft. Bei Fahrzeugen, bei denen der Typenschein oder der Ausdruck aus der Genehmigungsdatenbank fehlt, können fallweise (bei älteren Fahrzeugen) keine Duplikate ausgestellt werden. In diesem Fall wäre der Wert des Fahrzeuges mit Null (bzw. einem Rest- und Schrottwert) anzusetzen. Falls Typenschein oder Ausdruck aus der Genehmigungsdatenbank fehlen und ein Duplikat ausgestellt werden kann, wäre für diesen Vorgang einschließlich des Zeit- und Wegaufwandes für den Käufer mit Kosten von etwa € 500,00 zu rechnen, die für den Käufer wirtschaftlich vom Wert des Fahrzeuges abzuziehen wären.

Kaufinteressenten wird daher empfohlen die im Gutachten gelisteten Fahrnisse, Maschinen, Anlagen, Geräte und Fahrzeuge vor Kauf persönlich in Augenschein zu nehmen. Ob Fahrnisse generell funktionsfähig und/oder Fahrzeuge in einem verkehrssicheren Zustand sind, wurde nicht überprüft. Auch wird Kaufinteressenten empfohlen vor Abgabe eines Kaufgebotes persönlich Einsicht in die Originalunterlagen (z.B. Fahrzeugtypenscheine etc.) zu nehmen.

Sofern bei Fahrzeugen eine gültige § 57a Prüfplakette vorliegt und von den Ansprechpersonen (Punkt 2.) keine technischen Mängel bekanntgegeben wurden, wird vom Sachverständigen die Annahme getroffen, dass die Fahrzeuge fahrbereit sind. Die Verkehrssicherheit (z.B. Zustand der Reifen, Beleuchtung, Sicherheitssysteme etc.) wurde nicht überprüft.

Bei jeder Art von Maschinen, deren Bedienung das Vorhandensein von bestimmtem Zubehör voraussetzt, umfasst die geschätzte Position auch dieses Zubehör und bildet eine Einheit mit dem Zubehör (etwa eine Drehbank mit dem daneben befindlichen Metallschrank mit dem zur Bedienung der Drehbank gehörigen Werkzeug). Sofern das Zubehör im Gutachten als gesonderte Positionen bewertet wurde, ist dieses im Schätzwert der Maschine nicht inbegriffen.

Die Bewertung von EDV-Systemen (Serveranlage, PCs, Notebooks, Tablets, Smartphones, Festplatten, Sticks und sonstigen Computer- und Hardwaremedien) erfolgt unter Annahme, dass Daten gemäß den gesetzlichen Vorschriften gelöscht sind. Bei der Schätzung der genannten Systeme wird lediglich die Hardware bewertet, nicht jedoch eventuell installierte Software/Lizenzen. Die Schätzung von Software und Lizenzen fällt ohnedies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Noch anfallende Löschungskosten der genannten Systeme werden vom SV somit nicht berücksichtigt, die können im Einzelfall den Wert der Hardware übersteigen. Der bezifferte Schätzwert betrifft lediglich die reine Hardware.

Bei Smartphones, Tablets und sonstigen Medien, die in einer Cloud angemeldet sind wird vorausgesetzt, dass diese vor Verkauf von der Cloud abgemeldet werden. Dies betrifft insbesondere beispielsweise Geräte von APPLE.

Patent-, Marken- oder andere Immaterialgüterrechte, deren Vorhandensein oder Umfang für den Wert von Fahrnissen von Bedeutung sein könnte, wurden nicht untersucht und sind nicht in die Wertermittlung eingeflossen.

Bewertet wurden rein bewegliche Sachen (Fahrnisse), dies ohne Berücksichtigung von baulichen Investitionen (z.B. Fußböden, Maurerarbeiten, Trockenbau, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Farbe/Anstrich etc.). Nicht berücksichtigt sind auch Kundenstock und Lage (von Unternehmen wie etwa Restaurants), die beweglichen Gegenstände werden unabhängig von ihrer aktuellen Verwendung bewertet.

9. Definition Verkehrs- und Liquidationswert

Der Verkehrswert ist jener Wert, der bei einer Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann und ist dem ordentlichen und gemeinen Wert gleichzustellen. Es werden alle Umstände, die den Preis beeinflussen berücksichtigt, persönliche oder ungewöhnliche Umstände fließen nicht ein. Aufgrund starker oder geringer Nachfrage kann es zu entsprechenden Preiskorrekturen kommen.

Unter dem Liquidationswert ist jener Wert zu verstehen, der bei der Zerschlagung eines Unternehmens erzielt werden kann. Es ist festzustellen, dass unter Druck verkauft wird und die dabei zu erzielenden Erlöse einen deutlichen Wertverlust gegenüber den Verkehrswerten darstellen. Wertsteigernde Faktoren werden nicht berücksichtigt. Die Liquidationswerte wurden unter der Annahme ermittelt, dass das gesamte Inventar an einen Käufer in Pausch und Bogen veräußert wird. Bei Einzelverwertungen sind Abschläge gegenüber den angesetzten Liquidationswerten möglich.

10. Fernschätzung

In Einzelfällen ist eine persönliche Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht möglich, insbesondere, wenn Inventar und Schätzung unter hohem Zeitdruck erstellt werden müssen und/oder sich bestimmte Fahrnisse an vom Hauptsitz des Unternehmens entfernten Standorten befinden.

In diesem Fall zieht der SV lediglich vorhandene Dokumentation (insbesondere Anlagenverzeichnisse und ihm übermittelte aktuelle Fotos und sonstige Beschreibungen der Fahrnisse und Fahrzeuge) für die Bewertung heran. Falls Fahrnisse oder Fahrzeuge vom SV nicht selbst in Augenschein genommen werden konnten, ist dies bei den Positionen angemerkt. Das tatsächliche Vorhandensein der Fahrnisse zum Zeitpunkt der Schätzung kann in diesen Fällen vom SV nicht bestätigt werden.

Im Fall einer Fernschätzung können Schäden und Mängel optischer und technischer Natur, sofern sie auf den vom SV zur Verfügung gestellten Fotos nicht ersichtlich sind und/oder vom Schuldner dem SV nicht bekannt gegeben wurden, bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Für das Nichtbestehen derartiger Schäden und Mängel steht der SV bei der Fernschätzung daher nicht ein.

11. Befund

Die Schätzung betrifft das bewegliche Sachanlage- und Umlaufvermögen der Firma PCM Gastro GmbH. Die Befundaufnahme erfolgte in 1230 Wien, Geßlgasse 4A (Park Café Mauer).

12. Zusammenfassung der Schätzwerte

VERKEHRSWERT gesamt € 31.100,--
(einunddreißigtausendeinhundert Euro)


Alle im Gutachten angeführten Schätzwerte (inklusive Anhänger, Auflieger, LKWs und Fiskal-LKWs) verstehen sich netto, exklusive Umsatzsteuer.

Ausnahme sind Motorräder sowie PKWs bis 3.500 kg Gesamtgewicht, welche nicht in der Liste des BMF (Liste der vorsteuerabzugsberechtigten Kleinlastkraftwagen, Kastenwagen, Pritschenwagen und Kleinbusse (Klein-Autobusse)) geführt sind. Bei diesen Fahrzeugen ist keine Umsatzsteuer auszuweisen.

Bei PKWs, die in der Liste des BMF gelistet sind, verstehen sich die Schätzwerte netto, exklusive Umsatzsteuer. Dies betrifft auch Mietwagen-, Fahrschul- und Taxi-Fahrzeuge, Schätzwerte sind netto, exklusive Umsatzsteuer.

Wien, am 17.03.2026

Der Sachverständige

	Unterzeichner	Michael Pinczolits
	Datum/Zeit-UTC	2026-03-17T07:03:46+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert
		Mobilien, Fahrnisse	
		1230 Wien, Geißgasse 4A	
		<i>Angemerkt wird, dass der überwiegende Teil der BGA im Fremdeigentum Dritter (Brauerei, Vermieter etc.) steht. Erfasst wurde nur das im AVZ gelistete Anlagevermögen. Herr SAUER, als Geschäftsführer der Fa. Gabau erteilte Auskünfte darüber, welche Fahrnisse an die Schuldnerin veräußert wurden.</i>	
1		<u>AVZ Sachkonto 360, Pos. 1-0</u> fixe Glastrennwand 2-teilig, Fa. Bazant Ges.m.b.H. EK € 1.775,00 am 25.11.2025 <i>(Schätzwert <u>nur</u> bei Verbleib an Ort und Stelle)</i>	1.200
2	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 1-0</u> 2-stellige Siebträgermaschine LA CIMBALI M26	2.500
3	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 2-0</u> Tonanlage, bestehend aus: 5 Stk. Amplifier SINBOSEN K4-450 1 Stk. Steuertablet AMAZON ca. 15 Stk. Lautsprecher L-Acoustics 5XT (innen) ca. 15 Stk. Lautsprecher L-Acoustics 5XT (außen) <i>ausdrücklich angemerkt wird, dass die Menge der Lautsprecher aufgrund der Tatsache, dass diese in Kabeltrassen liegen bzw. im Außenbereich demontiert wurden, nicht überprüft werden konnte. Die Menge wurde von Herrn Sauer bekanntgegeben.</i>	5.200
3	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 3-0</u> Videoüberwachungsanlage, bestehend aus: 10 Stk. mobile Videoüberwachungskameras RING ca. 20 Stk. Überwachungskameras (Domkameras) 1 Stk. Videoaufzeichnungsgerät im Netzwerkschrank (Keller) <i>ausdrücklich angemerkt wird, dass die Menge der Kameras aufgrund der Tatsache, dass diese im Objekt verteilt sind bzw. teilweise versteckt montiert wurden, nicht überprüft werden konnte. Die Menge wurde von Herrn Sauer bekanntgegeben.</i>	1.500
		Zwischensumme	10.400

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert
		Übertrag	10.400
4		<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 4-0</u> eingebaute Großgeräte (Gastroausstattung); hier konnte seitens des SV nicht eindeutig zugeordnet werden, um welche Großgeräte es sich handelt; Herr SAUER gab an, dass es sich um die Kühlzellen handle: - 1 Stk. Kühlzelle BRUCHA in Paneelbauweise, B/T ca. 170/320 cm, ausgeführt mit Tür, integrierten Kühlhausregalen, ohne Boden - 1 Stk. Kühlzelle BRUCHA in Paneelbauweise, B/T ca. 220/220 cm, ausgeführt mit Tür, integrierten Kühlhausregalen, ohne Boden, diese Kühlzelle ist rechts an die vorherige Kühlzelle angebaut - 1 Stk. Kühlzelle in Paneelbauweise, B/T ca. 200/130 cm, ausgeführt mit Tür, integrierten Kühlhausregalen, mit Boden - 1 Stk. Kühlzelle RIVACOLD in Paneelbauweise, B/H ca. 210/280 cm Baujahr 2021, ausgeführt mit Tür, integrierten Kühlhausregalen, mit Boden - 1 Stk. Kühlzelle BRUCHA in Paneelbauweise, B/T ca. 250/380 cm, ausgeführt mit Tür, integrierten Kühlhausregalen, ohne Boden, diese Kühlzelle fungiert als Kühlung für die Schanktechnik (diese nicht inbegriffen)	15.000
5	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 5-0</u> Allzweck-Küchenmaschine ROBOT COUPE R301 Ultra EK € 1.858,18 10/2025	1.200
6	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 6-0</u> Aufschnittmaschine SIRMAN CANOVA 300 EK € 1.347,00 10/2025	900
7	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 7-0</u> Kühlvitrine GGM GASTRO, Type KTGSF107S EK € 975,89 10/2025	500
8	1	<u>AVZ Sachkonto 600, Pos. 8-0</u> Posten Beschilderung: Eingangsschild, Garagenschild, Wegweiser EK € 4.240,00 11/2025	2.500
		Zwischensumme	30.500

Pos	Menge	Beschreibung des Objektes	Schätzwert
		Übertrag	30.500
9	1	<u>AVZ Sachkonto 620, Pos. 1-0</u> Server, Netzwerk EK € 32.500,00 09/2025 hier begriffen sind (Verkabelung, Installation etc. unberücksichtigt): - 1 Stk. wandmontierter Netzwerkschrank, versperrbar, mit Monitor - 1 Stk. wandmontierter Netzwerkschrank, versperrbar, mit Netzwerk- switch NETGEAR PROFSAFE GS516TP, Firewall ZYXEL VPN100, 24-Port UNIFI Netzwerkschrank, 24-Port Patchpanel	600
Gesamtsumme			31.100



IMG_2211.jpeg



IMG_2210.jpeg



IMG_2209.jpeg



IMG_2208.jpeg



IMG_2207.jpeg



IMG_2206.jpeg



IMG_2205.jpeg



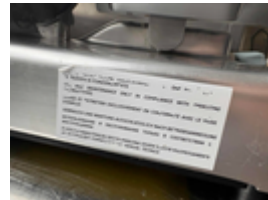
IMG_2204.jpeg



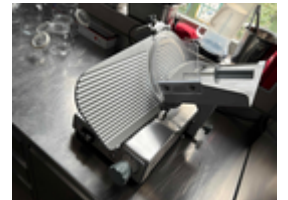
IMG_2203.jpeg



IMG_2202.jpeg



IMG_2201.jpeg



IMG_2200.jpeg



IMG_2199.jpeg



IMG_2198.jpeg



IMG_2197.jpeg



IMG_2196.jpeg



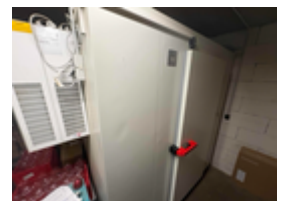
IMG_2195.jpeg



IMG_2194.jpeg



IMG_2193.jpeg



IMG_2192.jpeg



IMG_2191.jpeg



IMG_2190.jpeg



IMG_2189.jpeg



IMG_2188.jpeg



IMG_2187.jpeg



IMG_2186.jpeg



IMG_2185.jpeg



IMG_2184.jpeg



IMG_2183.jpeg



IMG_2182.jpeg



IMG_2181.jpeg



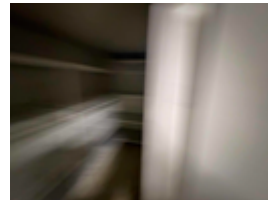
IMG_2180.jpeg



IMG_2179.jpeg



IMG_2178.jpeg



IMG_2177.jpeg



IMG_2176.jpeg



IMG_2175.jpeg



IMG_2174.jpeg



IMG_2173.jpeg



IMG_2172.jpeg



IMG_2171.jpeg



IMG_2170.jpeg



IMG_2169.jpeg



IMG_2168.jpeg



IMG_2167.jpeg