



Ing. Robert Golda

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

Herrn
Dr. Thomas Hufnagl
Rechtsanwalt

Dr.-Franz-Rehrl-Platz 2
5020 Salzburg

Mondsee, 09.07.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN
zur
Verkehrswertermittlung

einer
Garnelenzuchtanlage

der Firma
Salzburg Garnelen GmbH
Gewerbestraße 13
5201 Seekirchen
FN 574678s

Konkursverfahren beim LG Salzburg, Aktenzeichen 44 S 39/25x

Insolvenzverwalter: Dr. Thomas Hufnagl
Rechtsanwalt
5020 Salzburg

Telefonnummer: 0662/640083
(eine allfällige Verwertung erfolgt ausschließlich
durch den Masseverwalter)

Gutachten Nr. Salzburg Garnelen 01/2026

Gutachten besteht aus insgesamt ... Seiten

Ing. Robert Golda
Rainerstraße 5
A-5310 Mondsee

Mobil: +43 (0)664/3019799
e-mail: office@golda.co.at
UID- Nr. ATU52053405

Raiffeisenbank Mondseeland
IBAN AT713432200000016683
BIC: RZOOAT2L322

1. Auftraggeber:

Insolvenzverwalter: Dr. Thomas Hufnagl
Rechtsanwalt
5020 Salzburg

Der Auftrag zur Befundaufnahme und Gutachtenerstellung der im Gebäude des Vermieters befindlichen Garnelenzuchtanlage wurde nach Vorgesprächen am 08.07.2026 an den Sachverständigen erteilt.

2. Gegenstand des Gutachtens

Bewertung der Garnelenzuchtanlage, Anagenverzeichnis, Konto 600 Betriebs- und Geschäftsausstattung (mit Ausnahme der baulichen Investitionen in Mietobjekte (Konto 251) auf dem Betriebsstandort in 5101 Bergheim, Handelszentrum 16.

3. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des beweglichen Anlagevermögens (Konto 600) wie vor Ort aufgenommen, bzw. auf Grundlage der 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 durch den Sachverständigen am 20.10.2025 vor Ort durchgeführt. Bei der Befundaufnahme war Herr Dr. Thomas Hufnagl und Herr Thomas Praniess (GF) anwesend.

Es wurden die vorhandenen Fahrnisse und Anlagenkomponenten äußerlich befundet und Fotos angefertigt. Die eingeholten Informationen über Zustand und Gebrauch, Vollständigkeit sowie Eigentumsverhältnisse der Fahrnisse fließen als Bewertungsgrundlage in das Gutachten ein.

Die Garnelenzuchtanlage wurde vor der Befundaufnahme stillgelegt, die Becken entleert und gereinigt und nach Informationsstand seither nicht mehr in Betrieb genommen. Die Anlage ist laut Auskunft jederzeit wieder einsatzbereit. Festgestellt wird, dass der Betrieb aus rein wirtschaftlichen Gründen eingestellt wurde und die Anlage allen Erfordernissen entspricht.

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 Gutachtenserstellung:

- Befundaufnahme durch den SV am 20.10.2025
- Anlageverzeichnis per 31.12.2024
- Fotodokumentation durch den Sachverständigen
- Informationen über Zustand und Gebrauch der Fahrnisse
- Marktrecherchen zur Verkehrswertermittlung
- Informationen über Zustand und Gebrauch der Fahrnisse
- Leitsätze für die Bewertung von Maschinen und Anlagen, hrsg. vom Institut für SV-Wesen 2. überarbeitete Auflage 1999
- Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzung von Maschinen, Geräten Anlagen und Betriebseinrichtungen; Lectura Verlag, 1. Auflage 2003
- Marktrecherchen und Orientierungspreise zur Ermittlung des Verkehrswertes

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. 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. Anlagebeschreibung und Lage

Die Garnelenzuchtanlage befindet sich im Gebäude „Handelszentrum 16“ im Gewerbegebiet Bergheim, Grundstücksnummer 2075/12, EZ 1085, KG 56503 Bergheim I.

Bauplatzfläche laut Unterlagen: 28.415 m².

Die Aufschließung erfolgt über (Auszug aus der Betriebsanlagengenehmigung):

- **Energieversorgung:** Anschluss an das best. Leitungsnetz der Salzburg AG
- **Wasserversorgung:** Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Bergheim
- **Schmutzwasserentsorgung:** Einleitung in den bestehenden Schmutzwasserkanal

Eine Änderung der Baumasse durch den Einbau der Garnelenzuchtanlage erfolgte nicht; die Anlage wurde in bestehende Lagerflächen im Untergeschoss integriert.

Kurzbeschreibung der Garnelenzuchtanlage

Die bauliche Maßnahme ist Teil des Projekts „Handelszentrum 16“. Im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes wurde im Untergeschoss eine Garnelenzuchtanlage in ein bestehendes Lager eingebaut; das Lager wurde in zwei große Bereiche geteilt:

- **Vorderer Bereich:** Vorraum, Technikraum sowie 14 Garnelenbecken
- **Hinterer Bereich:** tiefer liegend mit größerer Raumhöhe, dient der Wasseraufbereitung (Filteranlage, Biofilter, Eiweißabschäumer, Pumpen, UV-Desinfektion, Salzaufbereitung) und dem Produktionsraum (Verarbeitung/Verpackung)

Es sind 14 identische Garnelenbecken mit einem Fassungsvermögen von jeweils rund 16 m³ installiert. Die Becken bestehen aus Stahlbetonkonstruktion mit PE-Platten-Auskleidung (8 mm). Das Wasser wird über Rinnen gesammelt und der Aufbereitungsanlage zugeführt.

Die Anlage ist als Kreislaufanlage ausgeführt. Die wesentlichen Prozessschritte (gemäß Betriebs- und Projektbeschreibung):

- Einbringen der Jungtiere („Postlarven“) in die 14 Becken, Aufzucht über 90–120 Tage bis zur Verkaufsgröße
- Mechanische Wasserreinigung über Trommelfilter
- Biologische Wasserreinigung im Biofilter (ca. 50 m³) mit granularem Kunststoffträgermaterial und kontinuierlicher Belüftung
- Eiweißabschäumung in einem Eiweißabschäumer von ca. 3.000 Litern
- UV-Desinfektion des Wassers
- Rückführung des aufbereiteten Wassers in die Becken
- Automatisierte Fütterung über Futterautomaten mit speziell für Garnelen entwickeltem Futter
- Entnahme der Garnelen, Schockkühlung in Eis-/Wassermischung, Verarbeitung (Entfernung von Panzer/Eingeweiden) und Verpackung
-

Das Gesamtwasservolumen der Filter- und Beckenanlage beträgt laut Unterlagen rund 250.000 Liter, der notwendige Frischwasseraustausch liegt bei nur ca. 3 %. Der Betrieb war auf eine Jahresproduktion von rund 10.000 kg Garnelen ausgelegt.

Zum Zeitpunkt der in den Unterlagen dokumentierten Befundaufnahme war:

- der Produktionsbetrieb eingestellt,
- die Becken entleert,
- die gesamte Anlagentechnik – mit Ausnahme der Umwälzpumpen des Biofilters – außer Betrieb gesetzt.
-

Lüftungsanlage

Für die Produktionsräume der Garnelenzuchtanlage wurde eine mechanische Lüftungsanlage installiert

Gefordert ist ein stündlicher Luftwechsel von ca. 0,5 in den relevanten Räumen:

Beckenraum:

- Rauminhalt: 744 m³
- Zuluft-Volumenstrom: 375 m³/h
- Luftwechsel: ca. 0,5 h⁻¹

Raum Wasseraufbereitung:

- Rauminhalt: 537 m³
- Zuluft-Volumenstrom: 275 m³/h
- Luftwechsel: ca. 0,5 h⁻¹

Die Frischluftansaugung erfolgt über ein Berührungsschutzgitter an der südlichen Gebäudefassade.

Die Zuluft für den Beckenraum und den Raum Wasseraufbereitung wird jeweils über eine Außenluftbox angesaugt und mittels Stallventilatoren gleichmäßig in den entsprechenden Räumen verteilt. Die Abluft wird wiederum über Lüftungsleitungen ins Freie geführt.

Die Lüftungsanlage ist integraler Bestandteil der Garnelenzuchtanlage, jedoch grundsätzlich auch für andere Nutzungen der Räume (z.B. Produktions- oder Lagerflächen mit erhöhten Feuchte-/Geruchslasten) adaptierbar.

12. Verkehrswertermittlung

Für die Verkehrswertermittlung der Maschinen und Anlagen werden folgende Grundlagen und Bedingungen zu Grunde gelegt:

1. Leitsätze für die Bewertung von Maschinen und Anlagen, Herausgegeben vom Institut für Sachverständigenwesen, 50670 Köln; 2. überarbeitete Auflage 1999
2. Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzung von Maschinen, Geräten Anlagen und Betriebseinrichtungen; Lectura Verlag, 1. Auflage 2003
3. Marktbeobachtungen und Händlerbefragungen

Der Verkehrswert einer Betriebsanlage wird durch die jeweilige Marktlage bestimmt. In der Regel ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes zunächst der Zeitwert festzustellen.

Der Verkehrswert kann infolge geringer oder hoher Nachfrage gegenüber dem Zeitwert nach oben oder unten abweichen.

Für die Zeitwertermittlung wird die arithmetisch-degressive Abwertungs- Methode angewendet da sie dem tatsächlichen (marktkonformen) Wertverlust am ehesten entspricht.

Zeitwertberechnung:

Zeitwert = Neuwert x Gebrauchswertfaktor x Zeitwertfaktor A

Der Neuwert der PV- Anlage beträgt € 366.368,46
gemäß vorliegendem Angebot und Leasingvertrag

Gebrauchswertfaktor (Messzahl 1 – 6)

Messzahl	Zustand der Anlage
1	eingefahren, im besten Zustand, neuwertig
2	volle Erfüllung der gestellten Anforderungen, in gutem Zustand
3	in zufriedenstellenden Zustand, Normalanforderungen

4	für bestimmte Arbeiten ausreichend, in brauchbaren Zustand
5	noch bedingt einsetzbar, mangelhafter Zustand
6	ausgeschlagen, überaltert, Schrott

Zustandsfaktor (ZS)

Messzahl	1	2	3	4	5	6
ZS-Faktor	1,05	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6

ZS tatsächlich 1,0

Reparaturfaktor (RP)

Messzahl	1	2	3	4	5	6
RP-Faktor	1,0	0,95	0,85	0,85	0,80	0,75

RP-Faktor tatsächlich 1,0

Arbeitsqualität (AQ)

Messzahl	1	2	3	4
AQ-Faktor	1,1	1,0	0,9	0,8

AQ-Faktor tatsächlich 1,0

Gebrauchswertfaktor (GF) = ZS-Faktor x RP-Faktor x AQ-Faktor

Anmerkung zur Ermittlung des Gebrauchswertfaktors:

Die bei der Befundaufnahme vor Ort gewonnen Erkenntnisse über Anlagenumfang, Zustand, Überholungen, etwa durchgeführten Reparaturen und Arbeitsqualität sind für die Wertermittlung von großer Bedeutung. Deshalb ist ihre Einordnung in ein Bewertungsschema notwendig, das in Abhängigkeit von ihrer Art und den an sie gestellten Anforderungen angepasst werden muss.

Bei der Ermittlung von Zustandsfaktor, Reparaturfaktor und Arbeitsqualitätsfaktor wurde von einer einwandfrei funktionierenden Anlage ausgegangen

Gebrauchswertfaktor (GF) = 1,0 x 1,0 x 1,0 = 1,0

Gebrauchsfaktor gerundet (GF) = 1,0

Zeitwertfaktor A:

Bei derartigen spezifischen und wartungsintensiven Anlagen ist mit einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 20 Jahren auszugehen. Voraussetzung für die Erreichung der Nutzungsdauer ist eine regelmäßige Reinigung und Wartung

Der Zeitwertfaktor A soll sowohl Veränderungen der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der Preisverhältnisse, als auch die altersbedingte Abwertung der Anlagenteile und Komponenten berücksichtigen.

Diese ergibt sich aus der Abwertungstabelle der arithmetisch degressiven Abwertung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren mit dem Faktor 0,67. Der Restwert wird mit 5 % der Anschaffungskosten angenommen.

Da die Anlage in ihrer Gesamtheit nicht an Dritte verwertet werden kann, ist die eingeschränkte Nutzbarkeit und die wirtschaftlichen Gründe mit einem Faktor von 0,5 beim Marktwertfaktor berücksichtigt

Verkehrswertermittlung

Bezeichnung	Garnelenzuchtanlage
Hersteller	Diverse Hersteller
Baujahr	2022/ 2023
Beschreibung	Produktionsmenge 10.000 kg/ Jahr
Bewertungsdaten	
Anschaffungswert (Konto 600)	546 200 €
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	20
bish. Nutzungsdauer (Jahre)	4
Restnutzungsdauer (Jahre)	16
Nutzungsdauer (%)	80,00%
Zustand (1-6)	1
Abwertungsfaktor Zustand	1
Abwertungsfaktor Reparatur	1
Abwertungsfaktor Arbeitsqualität	1
Zeitwertfaktor	0,67
Zeitwert (exkl. MWSt.)	365 950,00 €
Marktwertfaktor	0,5
sonstige Korrekturen %	0,00%
Verkehrswert	183 000 €
Verkehrswert in Worten	ehundertdreieundachtzigtausend

14. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Garnelenzuchtanlage beträgt in dem besichtigten Zustand

€ 183.000,00

(in Worten Euro einhundertdreißigtausend)

Schätzwerte ohne Steuern!

Mondsee, 09.07.2026

für die Richtigkeit und Objektivität
der Sachverständige:

