

REALITA GmbH
z. Hd. Herrn Thomas Stessl
1190 Wien, Heiligenstädter Lände 29

Mödling, am 5. Mai 2026

Bewertung
FB26 Immobilienentwicklung GmbH

Sehr geehrter Herr Stessl!

Sie haben mich beauftragt, den Verkehrswert der FB26 Immobilienentwicklung GmbH zu ermitteln. Es ist beabsichtigt, dass die REALITA GmbH den 6%-igen Gesellschaftsanteil, der derzeit von der insolventen Pfarrwiese Condos Entwicklung GmbH gehalten wird, zu erwerben. Zweck der Bewertung ist, daher den Verkehrswert des 6%-igen Gesellschaftsanteil der FB26 Immobilienentwicklung GmbH mit heutigem Tag zu bestimmen.

Bewertungsobjekt

Der Unternehmensgegenstand der FB26 Immobilienentwicklung GmbH, FN 454238 y, 1190 Wien, Heiligenstädter Lände 29, ist

- Ankauf, Vermietung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften
- Betrieb, Übernahme und Vermittlung aller mit dem Geschäftszweck in Verbindung stehender Geschäfte
- Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens direkt oder indirekt zu dienen geeignet sind. Konzessionspflichtige Bank-, Börsen, Versicherungs- sowie Finanz- oder Wertpapierdienstleistungsgeschäfte sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

Derzeit hält die FB26 Immobilienentwicklung GmbH keine Liegenschaft. Nach Aussage der Geschäftsführung ist dies auch nicht mehr beabsichtigt. Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer ausgeübten Tätigkeit nicht betriebsführend und folglich rein vermögensverwaltend tätig.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Erstellung meines Gutachtens wurde das Fachgutachten über Unternehmensbewertung (Fachgutachten KFS/BW1) des Fachsenates für Betriebswirtschaft

und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen (KSW) zugrunde gelegt.

Es definiert anerkannte Grundsätze, Begriffe und Vorgehensweisen für die Bewertung von Unternehmen, Unternehmensanteilen sowie Teilbetrieben und dient als maßgeblicher Referenzrahmen für Praxis, Rechtsprechung und Gutachter:innen. Das Fachgutachten kommt insbesondere in gesellschaftsrechtlichen, steuerlichen und gerichtlichen Kontexten zur Anwendung und schafft dort einheitliche Standards für Bewertungsanlässe, Wertbegriffe und methodische Herleitungen. Mit der aktuellen Neufassung wird dieser Ordnungsrahmen nicht nur aktualisiert, sondern in seiner Zielsetzung klarer auf Zweckorientierung, Konsistenz und Nachvollziehbarkeit ausgerichtet.

Das Fachgutachten KFS/BW1 vollzieht die klare Trennung und präzisere Definition der verschiedenen Wertkonzepte. Der objektivierte Unternehmenswert wird geschärft und restriktiv gefasst. Er bildet eindeutig den Behaltewert eines abstrakten Bewertungsobjekts (Investor:in, Eigenkapitalgeber:in) ab, welches das Unternehmen langfristig hält. Transaktionsbedingte Ertragsteuerwirkungen oder Transaktionskosten bleiben unberücksichtigt. Der objektivierte Unternehmenswert wird damit zu einem besonders konsistenten und unabhängigen Wertmaßstab – vor allem in gesellschaftsrechtlichen Kontexten.

Das Fachgutachten KFS/BW1 empfiehlt bei der Bewertung von Unternehmen grundsätzlich die DCF oder alternierend die Ertragswertmethode. Ein Abgehen hiervon ist nach KFS/BW1 zulässig, wenn dies im Einzelfall zu sachgerechten Ergebnissen führt. Gegenständlich wurde von den grundsätzlich bevorzugten Bewertungsmethoden des KFS/BW 1 abgewichen, weil wie oben bereits ausgeführt, die FB26 Immobilienentwicklung GmbH rein vermögensverwaltend und damit nicht betriebsführend tätig ist. Die Tätigkeit der Gesellschaft reduziert sich auf die Verwertung ihres Vermögens und der Begleichung ihrer Schulden. Die Ertragskraft der Gesellschaft ist damit nicht gegeben. Diese ist mit dem Liquidationswert zu bewerten. Demnach reduziert sich die Bewertung der FB26 Immobilienentwicklung GmbH auf die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und deren Schulden, die von der Summe der Vermögenswerte in Abzug zu bringen sind.

Gang der Bewertung

Das Vermögen und die Schulden der FB26 Immobilienentwicklung GmbH zum 31. Dezember 2025 hat nachfolgende Zusammensetzung:

AKTIVA

PASSIVA

A. Umlaufvermögen		A. Negatives Eigenkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		I. eingefordertes Stammkapital	35 000,00	
1. Sonstige Forderungen	802 589,95	II. Bilanzverlust	166 955,36	201 955,36
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1 107,00	B. Rückstellungen		
		1. Sonstige Rückstellungen		2 500,00
		C. Verbindlichkeiten		
		1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 060,00	
		2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	531 328,79	
		3. Sonstige Verbindlichkeiten	61 852,80	599 241,59
	803 696,95			803 696,95

Im Vermögen respektive in den Schulden der FB26 Immobilienentwicklung GmbH konnten weder stillen Reserven noch stillen Lasten festgestellt werden. Wenn gleich anzumerken ist, dass die FB26 Immobilienentwicklung GmbH zum 31. Dezember 2025 noch nicht bilanziert wurde, ergebe sich nach Abschluss der Bilanzierung kein gänzlich anderes Bild.

Die Gesellschaft weist ein unternehmensrechtliches Eigenkapital in Höhe von rund EUR 202.000,00, das auch dem Verkehrswert der Gesellschaft zum heutigen Tag entspricht. Der Gesamtwert der FB26 Immobilienentwicklung GmbH beträgt demnach EUR 202.000,00. Einem 6%-igen Gesellschaftsanteil an der FB26 Immobilienentwicklung GmbH ist ein Wert in Höhe von EUR 12.120,00 beizumessen

Ich verbleibe

mit den besten Grüßen

Power