

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

Mödling, am 5. Mai 2026

Bewertung
Perfect Shopping Neusee GmbH

Sehr geehrter Herr Stessl!

Sie haben mich beauftragt, den Verkehrswert der Perfect Shopping Neusee GmbH zu ermitteln. Es ist beabsichtigt, dass die REALITA GmbH den 10%-igen Gesellschaftsanteil, der derzeit von der insolventen Pfarrwiese Condos Entwicklung GmbH gehalten wird, zu erwerben. Zweck der Bewertung ist, daher den Verkehrswert des 10%-igen Gesellschaftsanteil der Perfect Shopping Neusee GmbH mit heutigem Tag zu bestimmen.

Bewertungsobjekt

Der Unternehmensgegenstand der Perfect Shopping Neusee GmbH, FN 318937 a, 1190 Wien, Heiligenstädter Lände 29, ist

- die Errichtung, Entwicklung, Erwerb und Verwertung von Einkaufszentren insbesondere in der Stadtgemeinde Neusiedl am See.
- Der Handel mit Waren aller Art
- Außerdem ist die Gesellschaft zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen mit Ausnahme von Bankgeschäften berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig bzw. förderlich erscheinen, wie insbesondere
 - ✓ Erwerb und Pacht von sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen und Gesellschaften sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen und Gesellschaften
 - ✓ Errichtung und Betrieb von Zweigniederlassungen sowie von Betriebstätten im In- und Ausland
 - ✓ Begebung von Genussscheinen und Aufnahme von Genussrechtskapital

Die Beteiligung an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art, mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des Bankwesengesetzes, sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmen und Gesellschaften.

Derzeit hält die Perfect Shopping Neusee 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 (Investorin, Eigenkapitalgeberin) 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 Perfect Shopping Neusee 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 Perfect Shopping Neusee 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 Perfect Shopping Neusee GmbH zum 31. Dezember 2025 hat nachfolgende Zusammensetzung:

Perfect Shopping Neusee GmbH
zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

PASSIVA

A. Umlaufvermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. eingefordertes Stammkapital	17 500,00	
1. Forderungen verbundene Unternehmen	900 743,67		II. Bilanzverlust	- 8 278 273,14	- 8 260 773,14
2. Sonstige Forderungen	679 735,32	1 580 478,99	B. Rückstellungen		
II. Guthaben bei Kreditinstituten		199,06	1. Sonstige Rückstellungen		1 800,00
			C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 840,00	
			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9 835 811,19	9 839 651,19
		<u>1 580 678,05</u>			<u>1 580 678,05</u>

Nach dem 31. Dezember 2025 sind keine Geschäftsfälle mehr vorgefallen.

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

Die Gesellschaft ist maßlos überschuldet und wäre wohl insolvent, wären die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nicht qualifiziert nachrangig gestellt. Der Gesamtwert der Perfect Shopping Neusee GmbH ist negativ, der für einen 10%-igen Gesellschaftsanteil an der Perfect Shopping Neusee GmbH ebenso. Dieser negative Verkehrswert der Gesellschaft rechtfertigt maximal einen Kaufpreis von EUR 1,00 für die gesamte Gesellschaft, aber auch für jeglichen Anteil an dieser.

Ich verbleibe

mit den besten Grüßen

Pia