



An
MEGUS.STR14 Immobilien GmbH & Co KG
zu Hdn. Frau Mag. Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a
Ebene 05
1030 Wien

Wien, 30.04.2026

Betreff: Plausibilisierung der gutachterlichen Stellungnahme betreffend die Wohnungseigentumsobjekte der Adresse 1050 Wien, Straußengasse 14

Sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend Ihre Beauftragung vom 25.03.2026 zur Plausibilisierung der gutachterlichen Stellungnahme von SV Dr. Rudolf Hauswirth, des Liegenschaftsanteils an der Liegenschaft 1050 Wien, Straußengasse 14, zum Stichtag 16.05.2025 darf ich wie folgt ausführen:

Zuzüglich der Informationen, welche von Herrn DI Schiener am 28.04.2026 übermittelt wurden:

- Ausmietungsvereinbarungen für die 3 Einheiten im Hofgebäude (27.02.2026)
- Fotos des Hofgebäudes (undatiert)
- Fotos der Tops 1-4 (undatiert)
- Mietvertrag der Top 4 vom 29.04.2025
- Umwidmungsbescheid und Einreichplanung für den Umbau des Hofgebäudes (31.10.2025)

Allgemeine Plausibilitätsprüfung:

Der Bewertungsanlass wurde für „interne Zwecke“ zum Stichtag 16.05.2025 definiert. Die Wertermittlungsbasis wurde hierbei als „Marktpreiseinschätzung/Verkaufserlöse mit einer Verwertungsdauer von mehr als 12 Monaten“ definiert zusätzlich wird auch die Annahme „geldlastenfrei“ getroffen. Das Gutachten ist eine Nachbewertung und baut auf der Vorbewertung aus dem Jahr 2024, zu der auch eine örtliche Befundaufnahme stattgefunden hat, auf.

Es werden im Zuge der Wertermittlung zwei Verfahren herangezogen, von denen jedoch nur das Vergleichswertverfahren genannt ist und auf die Methodik gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz verweist.

Die Konsistenz zwischen Text und der durchgeführten Berechnung ist im Gutachten nicht in allen Punkten gegeben, so weicht die Gewichtung der Außenflächen in der Berechnung von jener im Text genannten Gewichtung deutlich ab.



Objekt- und Lageplausibilität

Eine Lagebeschreibung ist vorhanden, neben der Mikro- und Makrolage, werden auch die Infrastruktur und die Erreichbarkeit sowie die Umfeldanalyse abgebildet. Die Objektbeschreibung verfügt über Angaben zu der Sanierung bzw. dem teilweisen Neubau. Eine Aussage zum Bauzustand wird jedoch nicht formuliert und lässt sich ausschließlich aus der abgebildeten Fotodokumentation aus dem Jahr 2024 ableiten.

Rechtliche Plausibilität

Die Eigentumsverhältnisse wurden mittels Grundbuchsatzug dargelegt. Dienstbarkeiten und Lasten wurden mittels getroffener Annahme der Geldlastenfreiheit berücksichtigt. Eintragungen im Grundbuch, wie etwa die Sicherheitszone Flughafen Wien und auch die Information der Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 wurden nicht beschrieben; diese können aufgrund ihrer Üblichkeit wertneutral behandelt werden.

Es wurde auf Mietverhältnisse hingewiesen, da es sich bei diesem Gutachten jedoch um eine Nachbewertung handelt und diese auf das Erstgutachten verweist, werden die betreffenden Mietverträge nicht im Anhang abgebildet. Im Gutachten SV Hauswirth findet sich auf Seite 27 jedoch ein Hinweis, dass im Mietvertrag der Einheit W2 auch ein im Hof befindlicher Stellplatz zum Mietobjekt gehört. Dieser Stellplatz ist aufgrund des errichteten Neubaus jedoch nicht mehr vorhanden. Ein Nachweis, ob hierüber Konsens mit dem Bestandnehmer herrscht, besteht augenscheinlich nicht.

Die Erläuterung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans behandelt fälschlicherweise nur den an der Straußengasse befindlichen Teil, die dahinterliegende Fläche wurde hierbei nicht behandelt.

Marktplausibilität

Im Zuge der Wertermittlung bedient sich SV Hauswirth im betreffenden Gutachten zwei Bewertungsverfahren.

Im Ertragswertverfahren wurden keine Datenquellen von Vergleichsmieten, -renditen oder -transaktionen angeführt. Der Zugang der Bewertung der Objekte im Ertragswertverfahren ist demnach nicht nachvollziehbar.

Für die im Vergleichswertverfahren bewerteten Wohnungen wurden Vergleichswerte erhoben, hierbei wurden Wohnungen in der gegenständlichen Liegenschaft als auch Wohnungen der Liegenschaft 1050 Wien, Kettenbrückengasse 22 herangezogen. Die Vergleichstransaktionen stammen hierbei aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, eine Berücksichtigung der Marktphase ist aufgrund einer ausbleibenden Erläuterung und auch zeitlichen Anpassung nicht ersichtlich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bewertung der Objekte über dem Marktgeschehen zum Stichtag liegt.

Plausibilität der Vergleichsdaten

Die Auswahlkriterien der Vergleichstransaktionen sind definiert, jedoch ist die Anzahl der Liegenschaften, denen die Vergleichswerte zugehören als eher gering zu sehen.



Eine Erhebung betreffend die angesetzten Marktmieten bleibt der SV Hauswirth in seinem Gutachten schuldig.

Plausibilität der Anpassungen

Die Anpassungen im Vergleichswertverfahren sind nachvollziehbar und dokumentiert. Eine zeitliche Anpassung wird nicht durchgeführt.

Methodische Plausibilität

Grundsätzlich sind die Wertermittlungsverfahren sachgerecht gewählt und die gewählten Verfahren entsprechen dem Objekttyp und der Datenlage. Die Methodenwahl ist jedoch nur für das Vergleichswertverfahren erläutert, nicht jedoch für das Ertragswertverfahren.

Parameter-Plausibilität

Im gegenständlichen Gutachten ist ein Abgleich zwischen Ist-Mieten und nachhaltiger Marktmiete nicht ersichtlich. Auch eine eventuelle Berücksichtigung in der Rendite bzw. in der Wahl des Liegenschaftszinssatzes wird nicht erläutert.

Rechen- und Modellplausibilität

In der Berechnung SV Hauswirth ist der Rechenweg des Vergleichswertverfahrens nicht logisch nachvollziehbar, da im Vergleichswertverfahren zwei unterschiedliche Vergleichswertergebnisse (Vergleichswert von **9.060,-** als „angepasster Vgl wert pro m²“ und **9.200,-** als „Vgl prom² WFL“) herangezogen wurden.

Bei genauerer Durchsicht der Eingaben sind Differenzen aufgetreten, so verfügt der erste genannte Vergleichswert eigentlich über eine Freifläche von 11,09m². Der siebte Vergleichswert „Straußengasse 2023 700.439,-€“ konnte nicht aufgefunden werden.

Unter Elimination des nicht gefundenen Vergleichswertes und einer **Anpassung** in Bezug auf die Flächenungenauigkeit und der genannten Außenfläche, ergibt sich ein Vergleichswert von rund **8.990,- €/m²**.

Auch ist die Gewichtung der Außenfläche nicht beschrieben, rückgerechnet ergibt sich hier eine Gewichtung von 25% bei den Vergleichswerten.

In dem darauffolgenden Schritt der Wertermittlung der Wohnungen wird dann im Text folgende Angabe gemacht „Freiflächen bewertet mit 50%“, wobei hier bei der Top 12 ein geringerer Ansatz gewählt wurde (rund 46%), ohne diesen zu erörtern.

Ergebnisplausibilität

Eine Plausibilisierung der Ergebnisse im Gutachten SV Hauswirth fehlt zur Gänze.

Sensitivitäts- und Risikoprüfung

Eine Sensitivitäts- und Risikoprüfung wurde von SV Hauswirth nicht durchgeführt.

**Dokumentations- und Nachvollziehbarkeitsprüfung**

Die Dokumentation und Nachvollziehbarkeit ist an mehreren Punkten im Gutachten nicht gegeben. Beispielsweise lässt sich der siebte Vergleichswert über mehrere Grundbuchs-Datenquellen nicht finden.

Auch sind die in der Berechnung angesetzten Marktmieten nicht herleitbar. Des Weiteren unterbleibt auch eine Aussage zu den Miet- und Renditenansätzen im Gutachten.

Eine gänzliche Nachvollziehbarkeit ist somit nicht gegeben.

Management Summary

Die Plausibilisierung erfolgt auf vier Ebenen:

1. Input:
Die Objekt- und Lageplausibilität sowie die Rechtliche Plausibilität (Ausnahme Erläuterungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) sind im Gutachten gegeben.
2. Daten:
Die Datenerhebung im Vergleichswertverfahren beschränkt sich auf zwei Liegenschaften, eine Plausibilisierung wurde nicht durchgeführt.
Die Marktmieten und Renditeansätze wurden durch SV Hauswirt nicht erörtert.
3. Modell:
Die Wahl der Methoden entspricht der Bewertungslehre; Die Durchführung ist jedoch nicht stringent und Ansätze werden nicht erörtert.
4. Output:
Die Ergebnisse sind nicht plausibel und erscheinen zu hoch. Eine Plausibilisierung der Ergebnisse wurde im Gutachten SV Hauswirth nicht durchgeführt.

Aufgrund der **Ausmietungsvereinbarungen** fallen für die drei Bestandseinheiten des Hofgebäudes (Top W1, W2, und W3) in Summe **€ 528.000,-** an **Ausmietungskosten** an(inkl. der Übersiedelung eines Klaviers: ca. € 15.000,-). Diese sind bis 31.10.2027 zu bezahlen.

Der Wert der Bestandseinheiten erhöht sich für die Bestandseinheiten W1 bis W3 um einen Betrag idHv **€ 798.000,-** bedingt durch die Optionsmöglichkeit der Bestandsfreimachung.

Dies begründet sich darin, dass die derzeitige Miete, die deutlich unter dem Markt liegt, kurzfristig auf ein Marktniveau angehoben werden kann. Als Ergebnis errechnet sich der **Mehrwert durch die Ausmietungsvereinbarungen** durch den Mehrwert (€ 798.000,-) abzüglich der Kosten der Ausmietungsvereinbarungen (€ 528.000,-) mit **€ 270.000,-**.

Die Bewertung erfolgt aufgrund der derzeitigen Nutzung ohne Berücksichtigung des Umwidmungspotenziales auf Wohnzwecke laut bestehenden Projektentwicklungskonzepten.

Zu den Bestandseinheiten Top 4: Die Vertragsmiete wird inkl. der Mietzinsanhebung gem. Punkt 7.5 (Mietzinskonditionen) als nachhaltig angesetzt, analog dazu wird davon ausgegangen, dass die derzeit leerstehende Büroeinheit T3 den Qualitäten von T4 entspricht und somit dieser Mietansatz in gleicher Höhe bei T3 angesetzt wird.

Anschließend an die Analyse des übermittelten Gutachtens wurde eine eigene Wertermittlung zum Stichtag 25.03.2026 zur wertmäßigen Gegenüberstellung erstellt, welche folgend abgebildet wird



1050 Wien, Straußengasse 14

Wertermittlung von Wohnungseigentums-Objekten

B-LNR	Ebene	Top	Nutzung	Vermietungs-situation	Befristungen	Nutzfläche	Loggia	Nutzfläche gewichtet	Mietzins	Mietzins	Marktmiete	erforderliche Rendite	Zwischen-ergebnis	Markt-anpassung	resultierender Verkaufspreis	Verkaufspreis	
						m²	100%	m²	€/Monat	€/m²	€/m²		€/m²	€/m²	€/m²	€	
20	EG	W1	Gewerbe	vermietet	31.12.2027	258,21 m²		258,21 m²	1.371,49 €	5,31 €/m²	12,50 €/m²	6,00%	2,500 €/m²		2,500 €/m²	1.664.175 €	
	1.OG	W2	Gewerbe	vermietet	31.12.2027	207,60 m²		207,60 m²	1.419,96 €	6,84 €/m²	12,50 €/m²	6,00%	2,500 €/m²		2,500 €/m²		
	2.OG	W3	Gewerbe	vermietet	31.12.2027	199,86 m²		199,86 m²	1.535,47 €	7,68 €/m²	12,50 €/m²	6,00%	2,500 €/m²		2,500 €/m²		
3	EG	T1	Geschäft	leerstehend		143,92 m²		143,92 m²			11,00 €/m²	6,00%	2,200 €/m²		2,200 €/m²	316.624 €	
4	EG	T2	Geschäft	leerstehend		63,65 m²		63,65 m²			12,00 €/m²	6,00%	2,400 €/m²		2,400 €/m²	152.760 €	
5	1.OG	T3	Büro	leerstehend		110,03 m²		110,03 m²			18,00 €/m²	6,50%	3,323 €/m²		3,323 €/m²	365.638 €	
6	1.OG	T4a	Büro	vermietet		104,19 m²		104,19 m²			18,00 €/m²	6,50%	3,323 €/m²		3,323 €/m²	732.340 €	
	1.OG	T4b	Büro			109,24 m²	6,95 m²	116,19 m²									
14	5.OG	T12	Wohnen	leerstehend		43,10 m²	11,09 m²	54,19 m²					8.500 €/m²	-10%	7.650 €/m²	414.554 €	
Summe						1.239,80 m²	18,04 m²	1.257,84 m²	4.326,92 €							3.646.090 €	
Kosten der Vermietung der Geschäfts- und Büroeinheiten									1.257,84 m²		pauschal					-	105.000 €
Ausmietungskosten laut Ausmietungsvereinbarungen (W1, W2 und W3)																-	528.000 €
vorläufiger Verkehrswert der Einheiten gesamt																3.013.090 €	
tragfähiger Ankaufspreis der Einheiten - Verkehrswert der WE Anteile - gerundet																3.013.000 €	
Anmerkungen:																Ø 2.395 €/m²	
Aktualisierung: Die Gewerbeeinheiten W1, W2, W3 werden aufgrund der Optionsmöglichkeiten zur Ausmietung (siehe Ausmietungsvereinbarungen) als bestandsfrei bewertet, die Kosten der Bestandsfreimachung werden gesondert berücksichtigt.																	
Der Mietansatz für die Büroeinheiten für T3 und T4 wird auf Grundlage des Mietvertrages Top 4 sowie der Mietzinserhöhung ab 01.04.2027 als nachhaltig herangezogen. Für die Tops 3 werden die gleichen Mietansätze wie für Top 4 gewählt, sofern sie in der Ausstattung vergleichbar sind.																	
Es wird festgehalten, dass im Gutachten SV Hauswirth die Objekte W1, W2 und W3 als Einzelobjekte bewertet werden, obwohl diese eine Einheit im Grundbuch darstellen und hierfür eine Trennung notwendig wäre.																	
Ebenso verhält es sich mit den Einheiten T4a und T4b.																	



Die der Wertermittlung zugrundeliegenden Vergleichswerte wurden aus tatsächlichen Mietkonditionen und Transaktionen abgeleitet.

Nach Bereinigung des Ergebnisses der Wertermittlung SV Hauswirth um die in der Zwischenzeit verkaufte Wohnung Top 14, ergibt sich ein Gesamtwert des SV Hauswirth von rund € 4.800.000,-.

Der Verkehrswert der gegenständlichen Plausibilisierung beläuft sich auf **€ 3.013.000,- (in Worten: Euro drei Millionen dreizehntausend)**.

Die beiden Werte unterscheiden sich aufgrund der zuvor angeführten Bewertungszugänge und -annahmen deutlich.

Hochachtungsvoll



PhDr. Michael P. Reinberg PhD CRE FRICS REV

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Mediator



Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H