

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 39/25f

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 23.09.2025, 35 E 39/25f, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Kathrein Privatbank Aktiengesellschaft
Wipplingerstraße 25
1010 Wien
Firmenbuchnummer 144838y

vertreten durch: Grohs Hofer Rechtsanwälte GmbH
Helferstorferstraße 4/12
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Dr. Karin Schindler-Moiseyev
geb. 27.05.1971
Bellevuestraße 20/22
1190 Wien

Wegen: € 7.118.463,81 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 23.09.2025 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die bewertungsgegenständlichen EZ 428 und EZ 358 – GB 01513 Untersievering – eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

1.3. Schätzungsstichtag:

- Vergeblicher Termin am 23.10.2025
- Ist der 03.02.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

EZ 428 und EZ 358 – GB 01513 Untersievering

am 03.02.2026 von 08:30 Uhr bis 10:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Dr. Karin Schindler-Moiseyev, Verpflichtete Partei
2. Herrn Gerichtsvollzieher
3. Herrn Pavlovic – Mitarbeiter des Bezirksgerichtes Döbling

4. Frau Mammerler – Mitarbeiterin des Bezirksgerichtes Döbling – Zeuin
5. Herrn Dr. Schicht für die Kanzlei Grohs Hofer Rechtsanwälte
6. Herrn Mag. Emmerling für die Kanzlei Stefan Prochaska Rechtsanwälte
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 23.09.2025

1.5.4. Akteneinsicht bei der zuständigen Baubehörde

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Dr. Karin Schindler-Moiseyev, Verpflichtete Partei, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis

Laut Auskunft von Frau Dr. Karin Schindler-Moiseyev, Verpflichtete Partei, ist kein Energieausweis für das Wohnhaus vorhanden.

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Wien – Rechnungs- und Abgabewesen – vom 04.02.2026 sind folgende Rückstände vorhanden:


x) Grundsteuer 2/26	€ 749,78
x) Abgn.d.Wr.AWG 2/26	€ 144,49
x) Wasser/Abwassergebühr 1/26	<u>€ 4.300,08</u>
RÜCKSTAND GESAMT	€ 5.194,35

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

Grundbuchauszug vom 23.09.2025

	GB																
Auszug aus dem Hauptbuch																	
KATASTRALGEMEINDE 01513 Untersievering BEZIRKSGERICHT Döbling	EINLAGEZAHL 428																
***** Letzte TZ 2906/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****																	
<table border="0" style="width: 100%;"><thead><tr><th style="text-align: left;">GST-NR</th><th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th><th style="text-align: left;">FLÄCHE</th><th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th></tr></thead><tbody><tr><td>266/3</td><td>G GST-Fläche</td><td style="text-align: right;">1344</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td style="text-align: right;">338</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Gärten(10)</td><td style="text-align: right;">1006</td><td>Bellevuestraße 20</td></tr></tbody></table>	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	266/3	G GST-Fläche	1344			Bauf.(10)	338			Gärten(10)	1006	Bellevuestraße 20	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE														
266/3	G GST-Fläche	1344															
	Bauf.(10)	338															
	Gärten(10)	1006	Bellevuestraße 20														
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)																	
***** A2 *****																	
2 a 1157/2011 Zuschreibung Gst 264/1 aus EZ 358, Einbeziehung in Gst 266/3																	
3 a 1157/2011 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 264/5 aus EZ 358, Einbeziehung in Gst 266/3																	
4 a 1157/2011 Zuschreibung Gst 264/6 aus EZ 358, Einbeziehung in Gst 266/3																	
5 a 1157/2011 Zuschreibung Gst 264/7 aus EZ 358, Einbeziehung in Gst 266/3																	
12 a 1157/2011 Bauplatz (auf) Gst 266/3																	
14 a 1940/2011 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 267/1 aus EZ 1372, Einbeziehung in Gst 266/3																	
15 a 1940/2011 Bauplatz (auf) Gst 266/3																	
***** B *****																	
2 ANTEIL: 1/1 Dr. Karin Schindler-Moiseyev GEB: 1971-05-27 ADR: Lindeng. 56/8 1070 e 348/2010 Kaufvertrag 2009-12-21 Eigentumsrecht f 5865/2011 akademischer Grad																	
***** C *****																	
12 a 1323/2013 PFANDRECHT für Raiffeisen Centrobank AG (FN 117507f)	Höchstbetrag EUR 7.000.000,--																
b 1323/2013 Simultanhaftung mit EZ 358 KG 01513 Untersievering																	
c 2691/2024 Klage (60 Cg 63/24m, LG ZRS Wien)																	
d 2906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (35 E 39/25f) siehe C-LNR 14a																	
13 a 5193/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-09-30 PFANDRECHT für Raiffeisen Centrobank AG (FN 117507f)	Höchstbetrag EUR 2.590.000,--																
b 5193/2013 Simultanhaftung EZ 428 KG 01513 Untersievering EZ 358 KG 01513 Untersievering																	
c 2691/2024 Klage (60 Cg 63/24m, LG ZRS Wien)																	
d 2906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (35 E 39/25f) siehe C-LNR 14a																	
Seite 1 von 2																	

14 a 2906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.118.463,81 samt
10,5 % Z aus EUR 7.118.463,81 seit 2024-07-01
Kosten EUR 74.025,9 samt 4 % Z seit 2024-11-25
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 25.479,65 für
Kathrein Privatbank Aktiengesellschaft (FN 144838y)
(35 E 39/25f)
b 2906/2025 Pfandrecht sichergestellt siehe C-LNR 12a und 13a

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch



23.09.2025 13:45:32

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

Grundbuchauszug vom 23.09.2025

			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01513 Untersievering BEZIRKSGERICHT Döbling	EINLAGEZAHL 358		
***** Letzte TZ 2906/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
265/3	G GST-Fläche	*	1770
	Bauf.(10)		42
	Gärten(10)		1728
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
7	a	1157/2011	Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 265/3 aus EZ 428
8	a	1940/2011	Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 702/12 aus EZ 349, Einbeziehung in Gst 265/3
9	a	5478/2011	Zuschreibung Gst 264/4 aus EZ 1346
10	a	2756/2013	Bescheid 2012-10-09 Zuschreibung Gst 264/2 264/3 aus EZ 1080, Einbeziehung in Gst 265/3
11	a	322/1931	Verpflichtung zur Abtretung gem Pkt 2 Bescheid 1930-12-23 und Übergabe
	b	2756/2013	Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1080
13	a	2756/2013	Kaufvertrag 2013-05-16 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 702/13 aus EZ 349, Einbeziehung in Gst 265/3
14	a	2756/2013	Kaufvertrag 2012-10-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 702/8 aus EZ 1346, Einbeziehung in Gst 265/3
***** B *****			
3 ANTEIL: 1/1			
Dr. Karin Schindler-Moiseyev			
GEB: 1971-05-27 ADR: Lindeng. 56/8 1070			
d 473/2010 Schenkungsvertrag 2000-12-29, Schenkungsvertrag 2001-04-05, Kaufvertrag 2009-12-21 Eigentumsrecht			
e 5478/2011 akademischer Grad			
***** C *****			
5	a	1323/2013	Höchstbetrag EUR 7.000.000,-- PFANDRECHT für Raiffeisen Centrobank AG (FN 117507f)
	b	1323/2013	Simultanhaftung mit EZ 428 KG 01513 Untersievering
	c	2691/2024	Klage (60 Cg 63/24m, LG ZRS Wien)
	d	2906/2025	Einleitung des Versteigerungsverfahrens (35 E 39/25f) siehe C-LNR 7a
6	a	5193/2013	Pfandbestellungsurkunde 2013-09-30 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.590.000,-- für Raiffeisen Centrobank AG (FN 117507f)
	b	5193/2013	Simultanhaftung
Seite 1 von 2			

- EZ 428 KG 01513 Untersievering
EZ 358 KG 01513 Untersievering
c 2691/2024 Klage (60 Cg 63/24m, LG ZRS Wien)
d 2906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
(35 E 39/25f) siehe C-LNR 7a
7 a 2906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.118.463,81 samt
10,5 % Z aus EUR 7.118.463,81 seit 2024-07-01
Kosten EUR 74.025,9 samt 4 % Z seit 2024-11-25
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 25.479,65 für
Kathrein Privatbank Aktiengesellschaft (FN 144838y)
(35 E 39/25f)
b 2906/2025 Pfandrecht sichergestellt siehe C-LNR 5a und 6a

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

23.09.2025 13:44:29

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

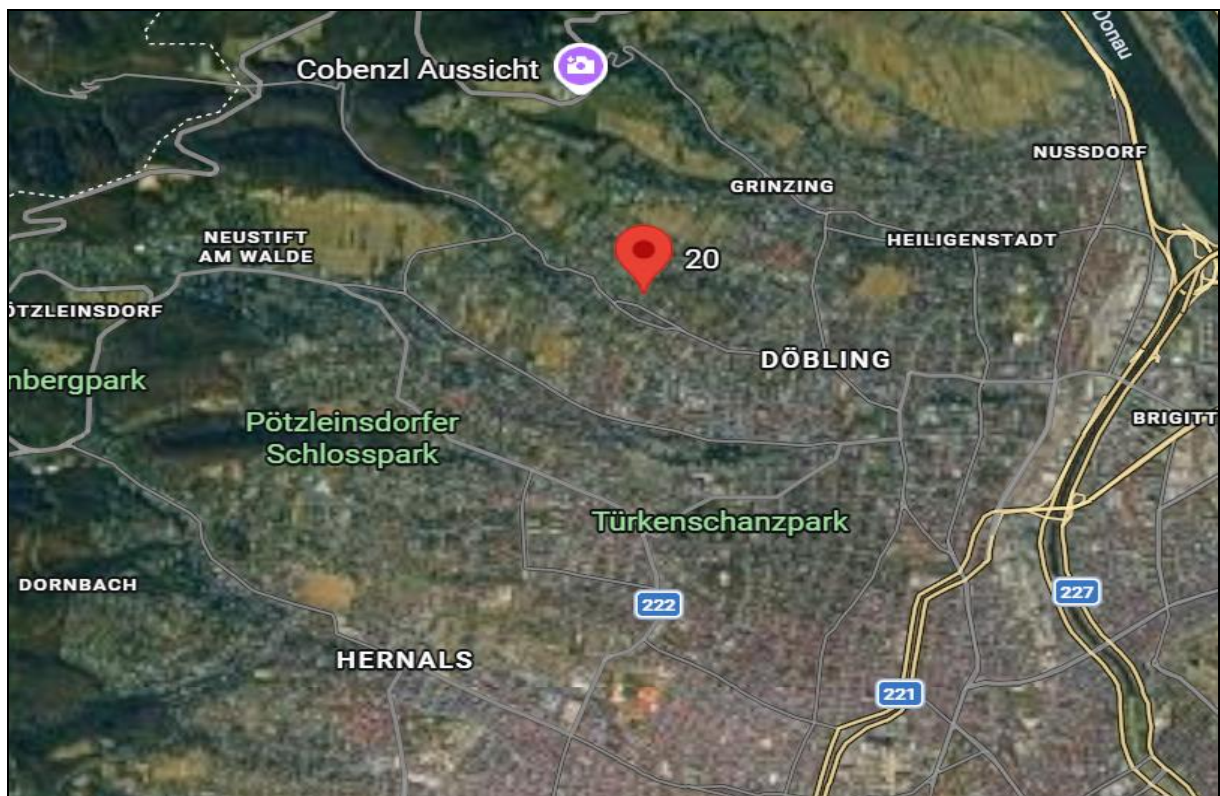


Abbildung 3:



Abbildung 4:

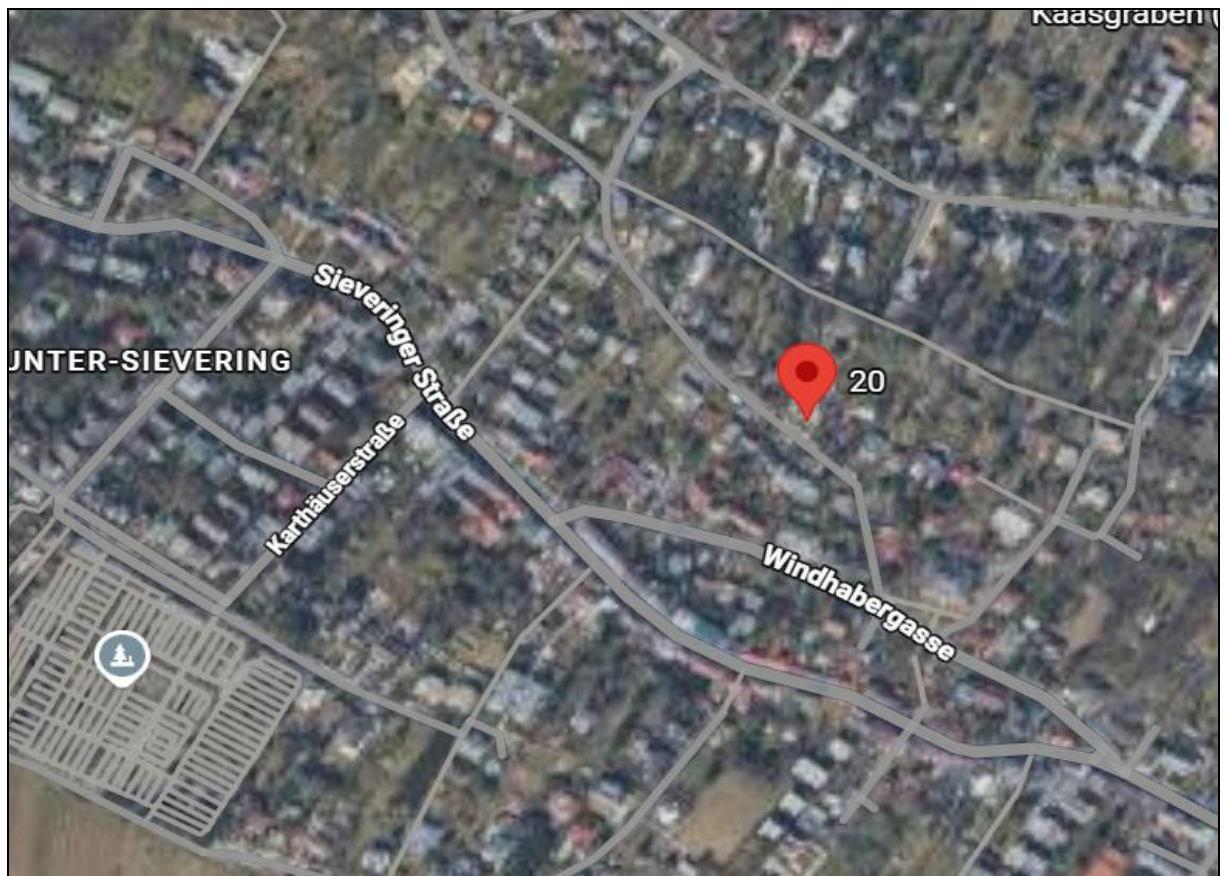


Abbildung 5:

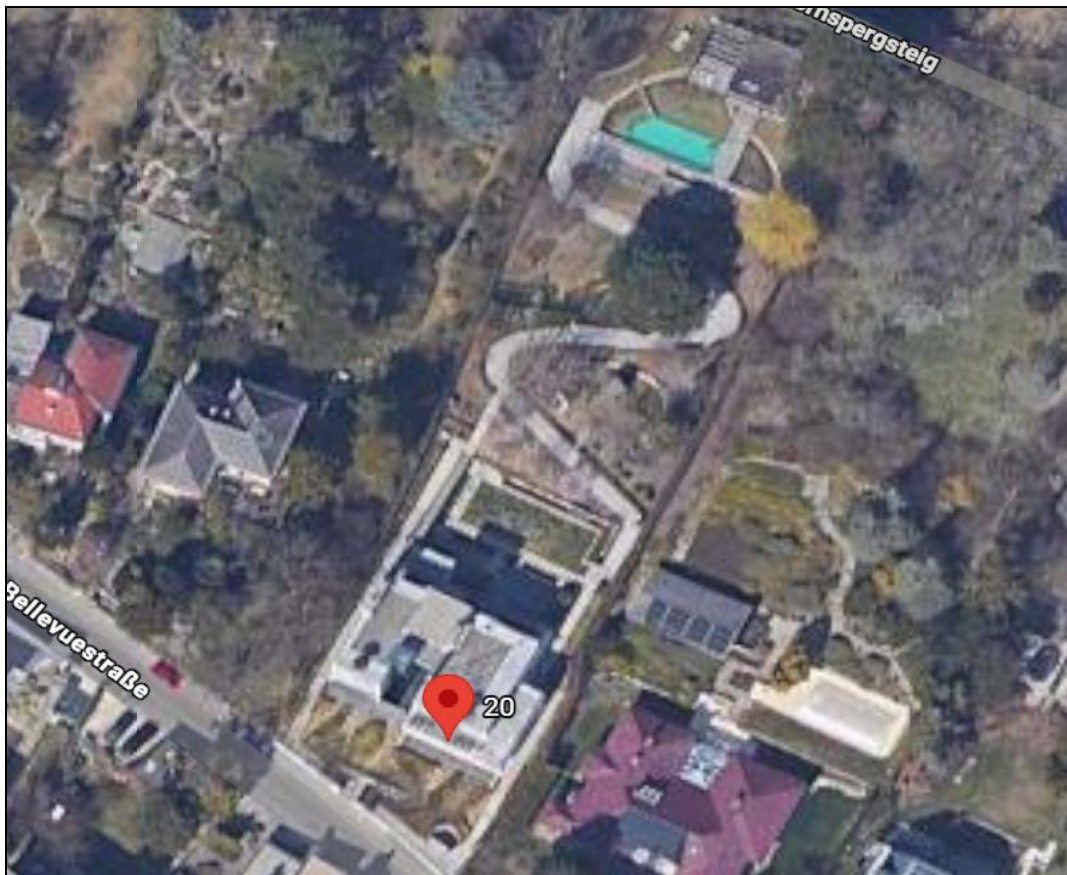


Abbildung 6 – GST – Nr. 266/3 – EZ 428

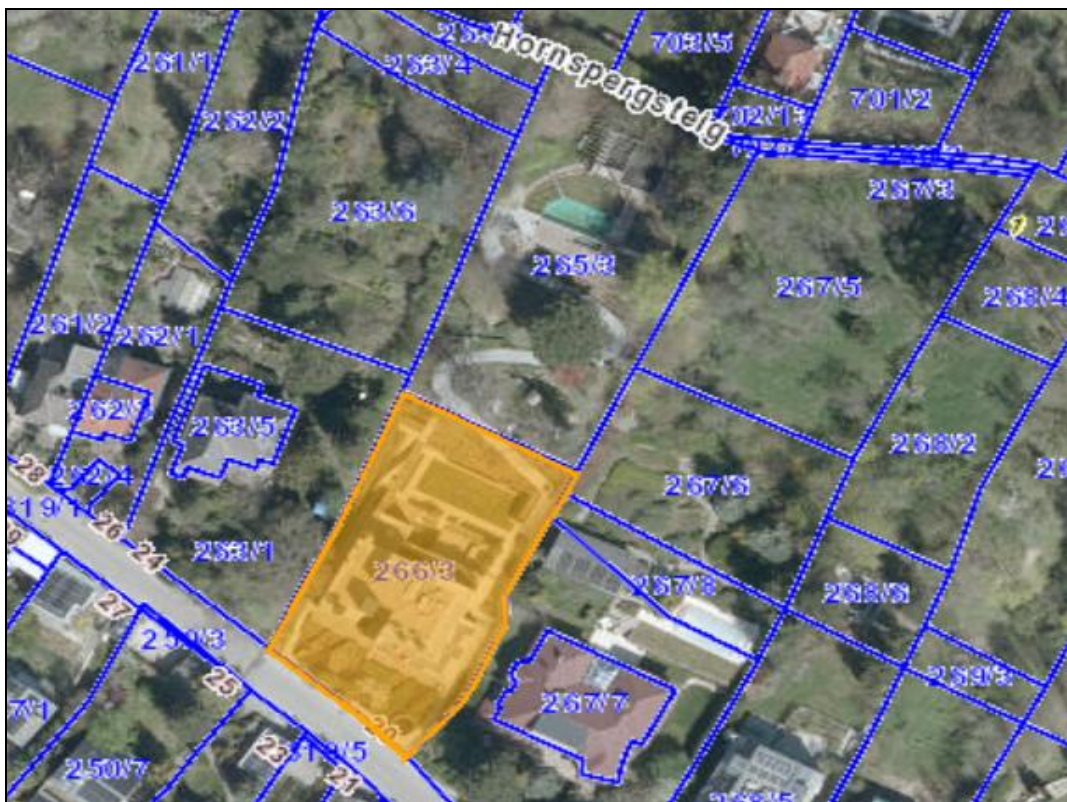


Abbildung 7 – GST – Nr. 265/3 – EZ 358

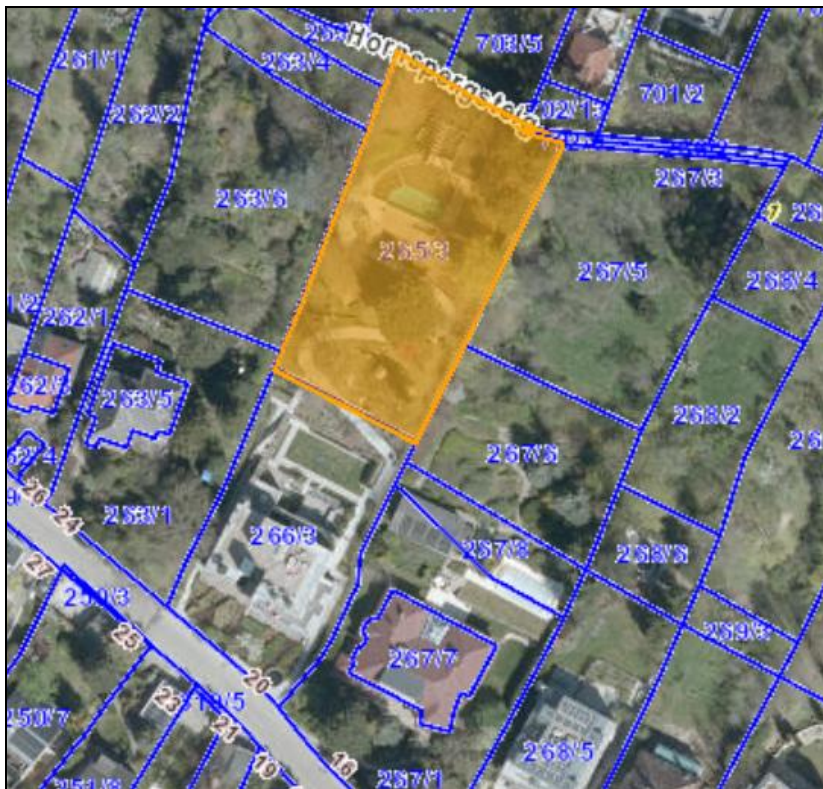


Abbildung 8 – öffentliche Verkehrsanbindung:

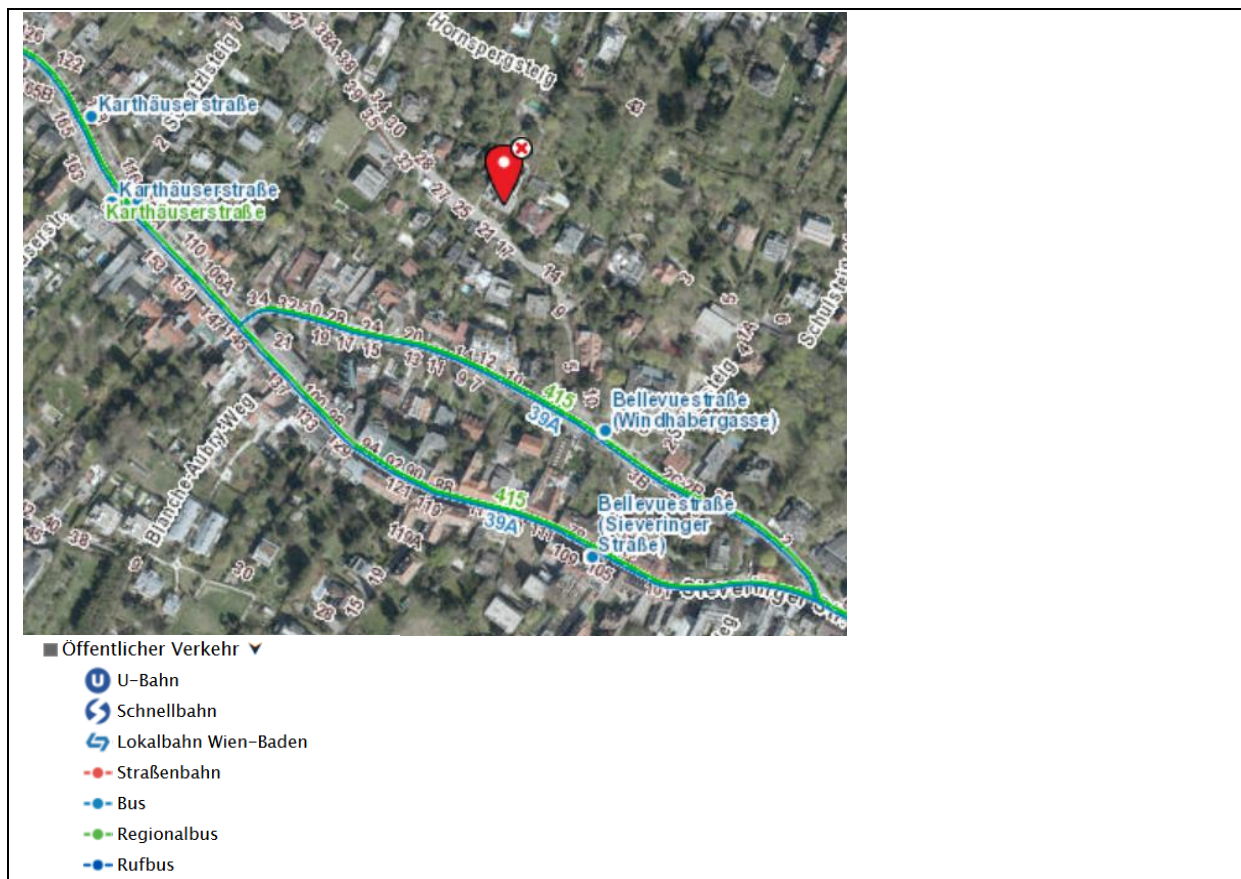
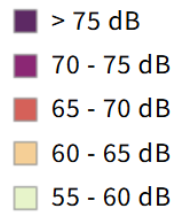
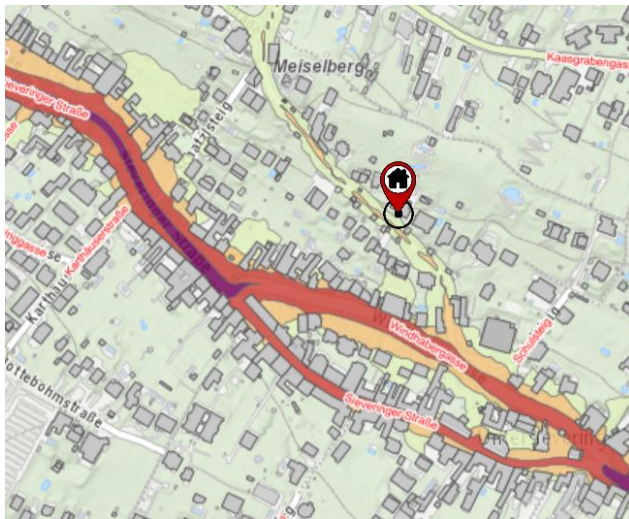
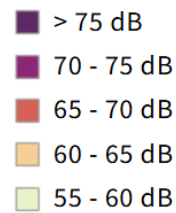
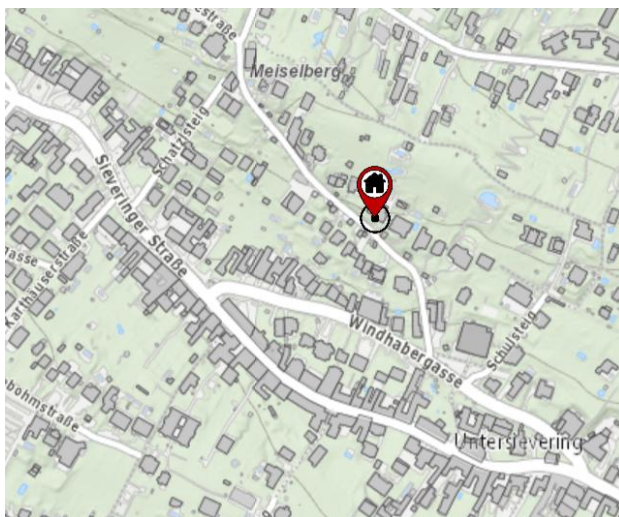


Abbildung 9 – Lärmkarten:

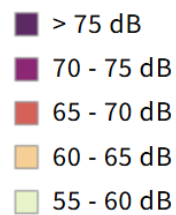
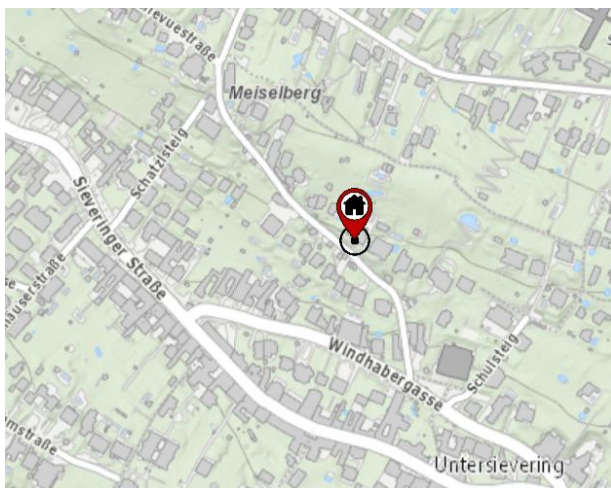
Straßenverkehr



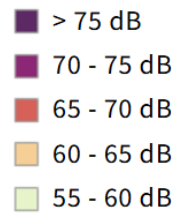
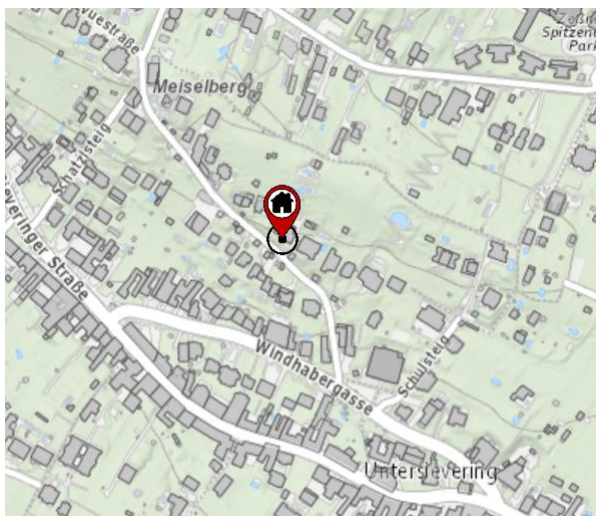
Schienerverkehr



Luftverkehr



Industrieanlagen



Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften mit der Adresse Bellevuestraße 20 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden

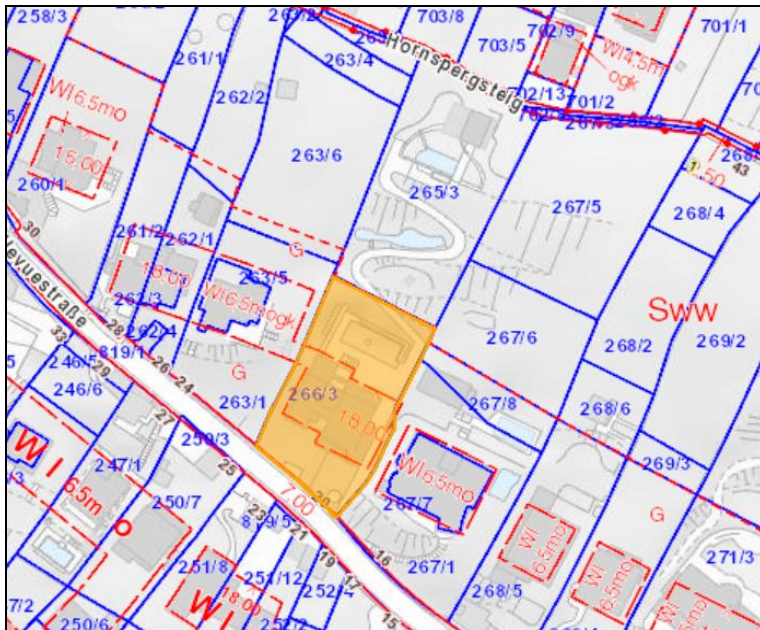
Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.2. Bebaubarkeit

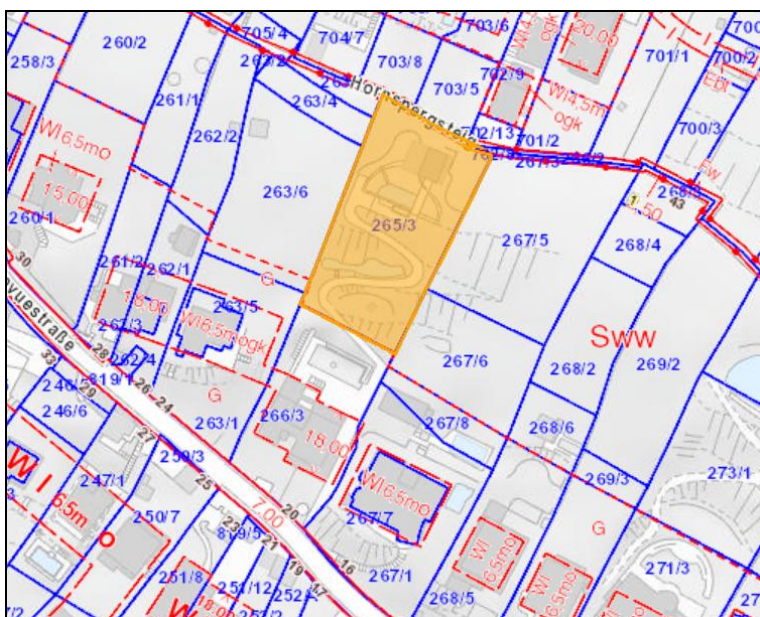
BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

GST – Nr. 266/3



BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

GST – Nr. 265/3



2.3. Objektbeschreibung:

BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

Wohnhaus/Villa

Ansicht – Bellevuestraße 20



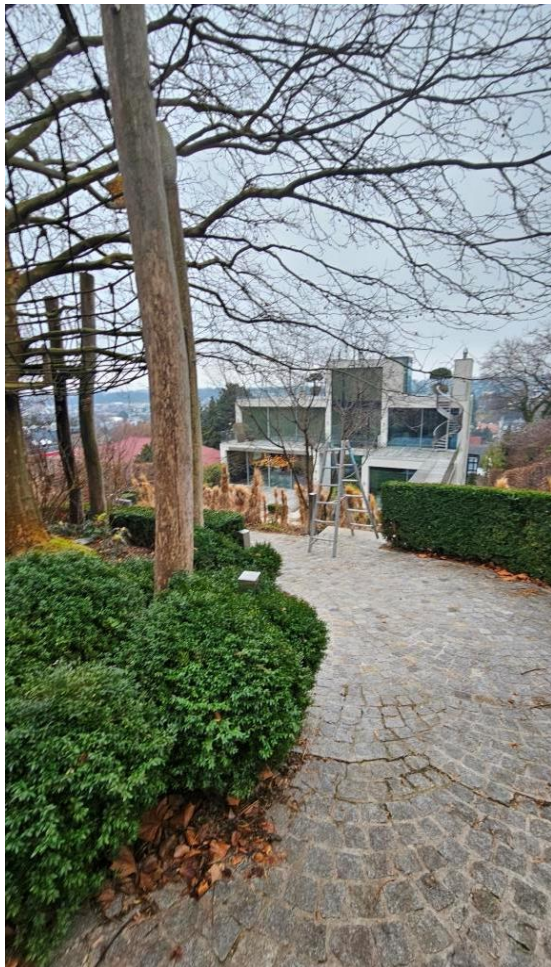
Gartenansicht





Garten/Parkanlage





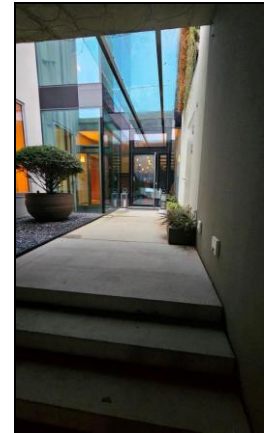








ECKDATEN



Bezeichnung

Wohnhaus - Villa

Bauartklasse

Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Bauart

Ziegelmauerwerk

Baubehörde

Fertigstellungsanzeige vom 06.05.2020

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der baulichen Herstellungen – Errichtung einer Stützmauer und Errichtung einer Holzliegefläche, eines Steges und eines Technischachtes vom 30.07.2010

Bescheid „Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) – sowie Zubau vom 13.04.2011

Bescheid „Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 23.03.2011

Fertigstellungsanzeige vom 08.05.2013

Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige vom 16.04.2013

Bescheid „Baubewilligung“ vom 17.09.2010

Dachung

Harte Dachung

Personenaufzug

Vorhanden



Sonstiges

Laut Auskunft von Frau Dr. Karin Schindler-Moiseyev, Verpflichtete Partei, verfügt das Haus über ein Smart – Home System (zentrale Audio und Video System, welches in den einzelnen Räumlichkeiten abrufbar ist.

Einfriedung vorhanden

Zentrale Staubsaugeranlage

Indoorpool

Gartenanlage inklusive Bepflasterungen und Wege sowie einer Kinder-Kletteranlage

Weinkeller

Abstellräume Garten

Garage

Alarmanlage

Terrassen

Schwimmbiotop samt Poolhaus

Automatische Bewässerungsanlage

KFZ – Stellplätze vor Garage

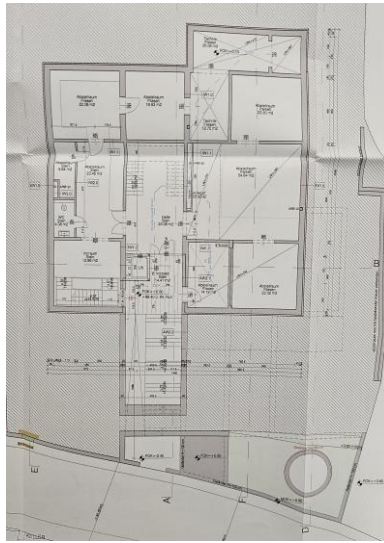
Heizung

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt laut Auskunft von Frau Dr. Karin Schindler-Moiseyev, Verpflichtete Partei, mittels Erdwärme. Des Weiteren ist eine Belüftungsanlage vorhanden. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

Fenster

Kunststofffenster

Kellergeschoss (Titulierung gemäß Ausführungsplan)



Eingangshalle:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen;
Einstiegsstelle Personenaufzug



Abstellraum:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss



Abstellraum:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



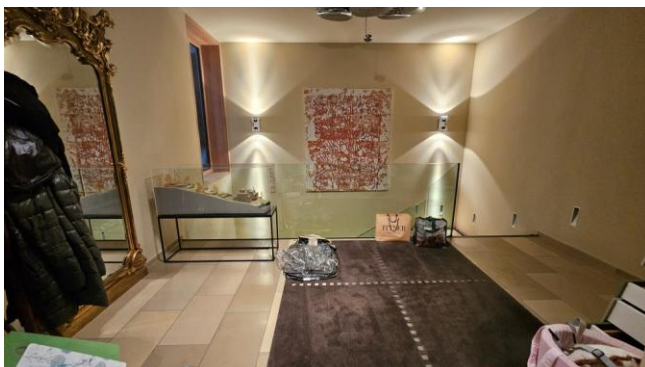
WC:

Steinboden, Wände verfliest, Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Hänge – WC



Vorraum:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen
(Stiegenabgang zum Garagengeschoss)



Technikraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Heizraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

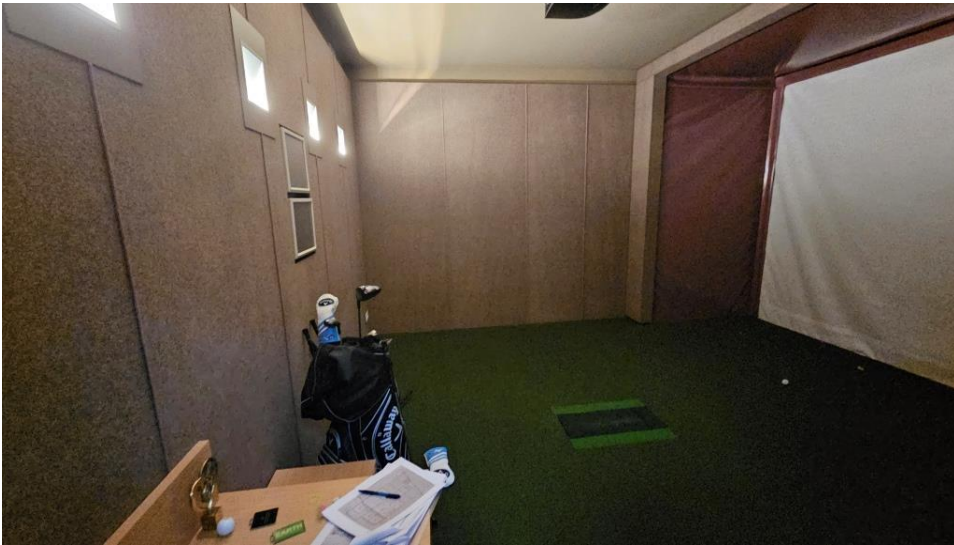


Heimkinoraum:

Bodenbelag



Raum – Golfsimulator: Bodenbelag



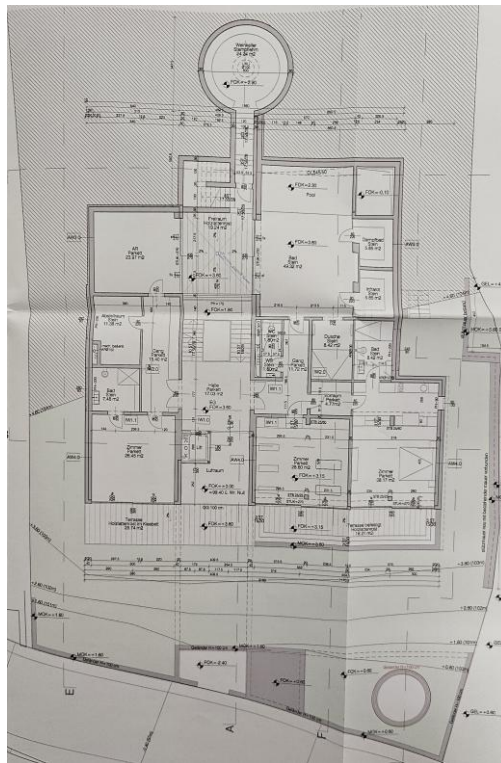
Abstellraum: Bodenbelag



Abstellraum
(Zugang Außen)

Hinzuweisen ist, dass dieser Räum durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte.

Erdgeschoss (Titulierung gemäß Ausführungsplan)



Halle:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Einstiegsstelle Personenaufzug



Gang:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



WC – Vorraum+

WC:

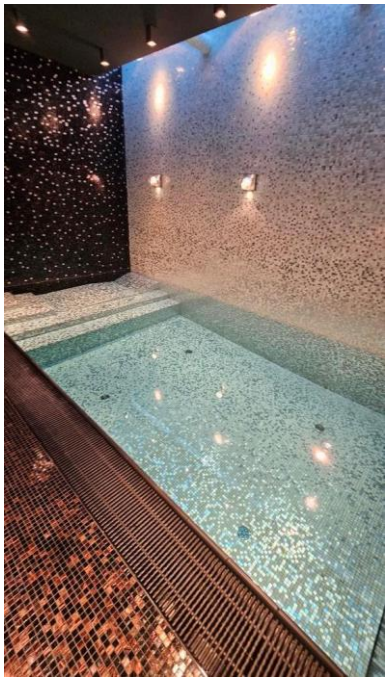
Steinboden, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge - WC



Wellnessbereich:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Dusche, Sauna, Dampfbad, Indorpool





Gang:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken





Gang:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und Gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne, Handwaschbecken, Hänge - WC



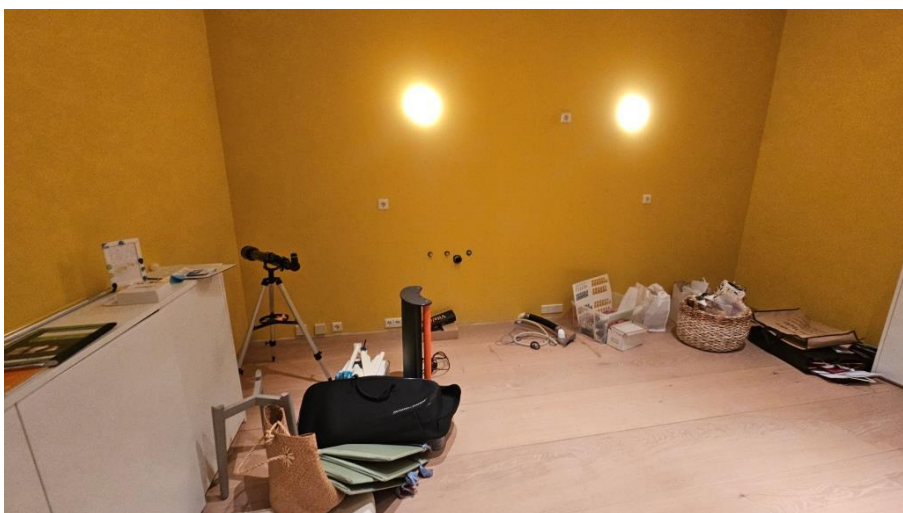
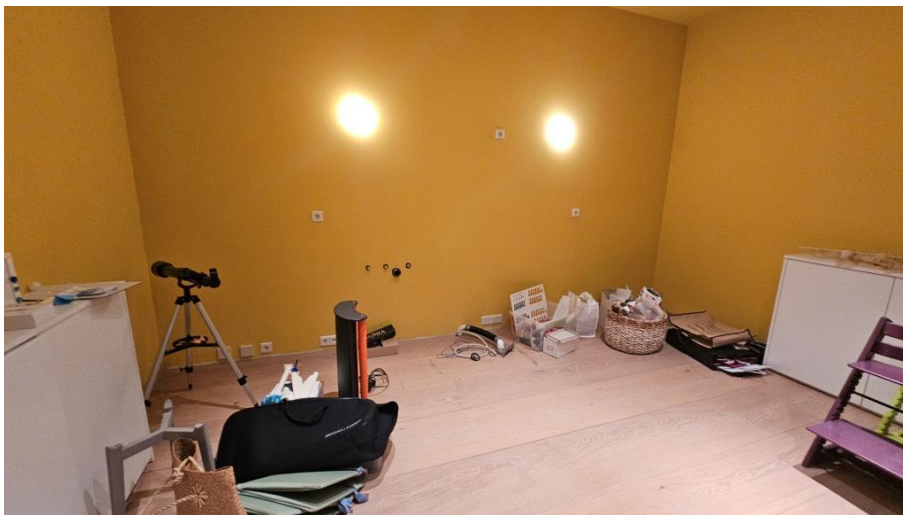
Küche:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Abstellraum: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Obergeschoss (Titulierung gemäß Ausführungsplan)



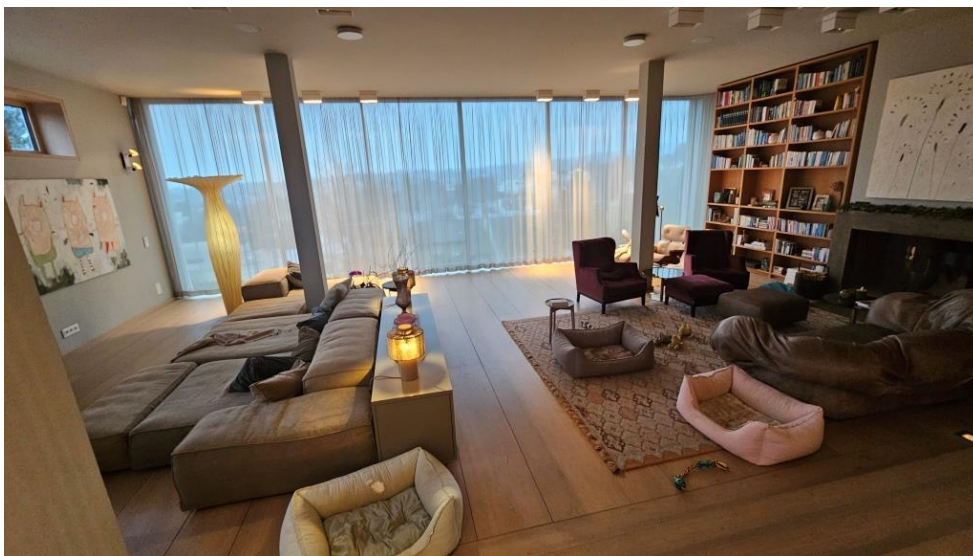
Halle:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Einstiegsstelle Personenaufzug



Wohnzimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen





Wohnküche: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen





Küche:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



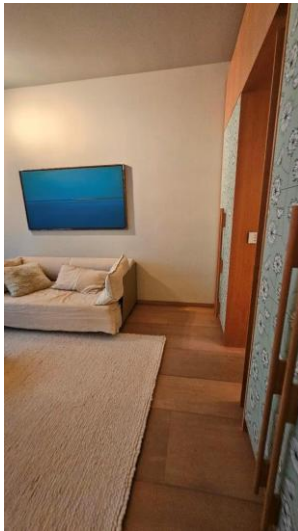
Gang:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



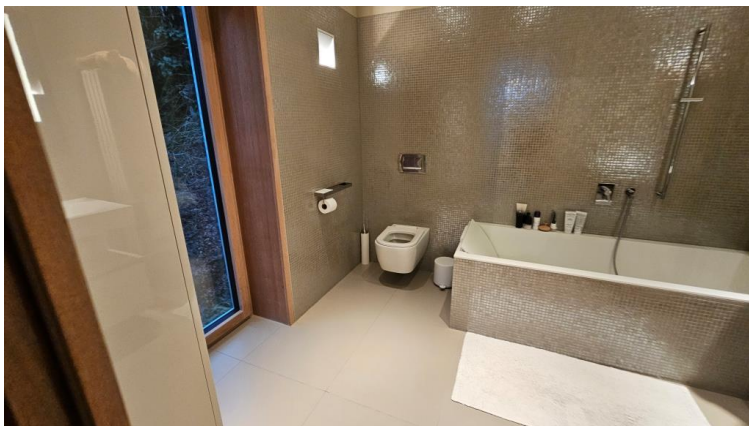
Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Badewanne, Handwaschbecken



WC:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

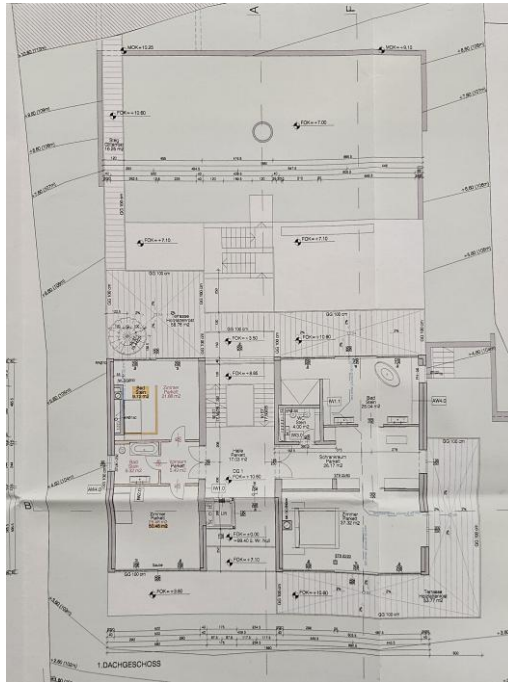


Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne, Hänge - WC



1. Dachgeschoss (Titulierung gemäß Ausführungsplan)



Halle:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Einstiegsstelle Personenaufzug



Vorraum:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Hinzuweisen ist, dass dieses Zimmer durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte. Laut Auskunft von Frau Dr. Karin Schindler-Moiseyev, Verpflichtete Partei: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer:

Boden verliert, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Badewanne



Schrankraum:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



WC:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und Gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC; BD, Handwaschbecken



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände gestrichen, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Badewanne, Dusche



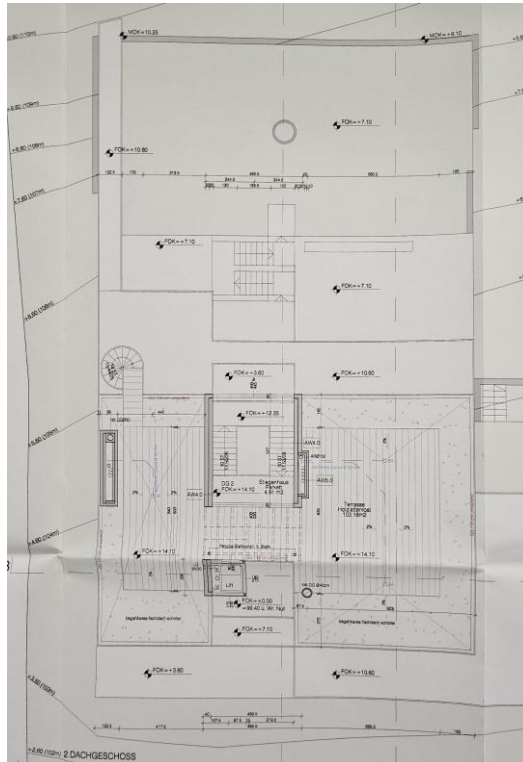


Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

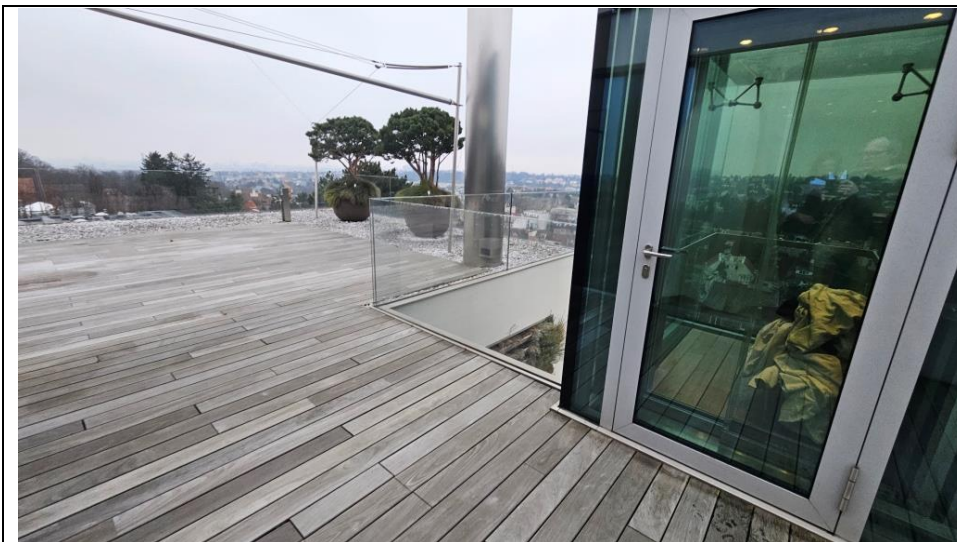


2.Dachgeschoss (Titulierung gemäß Ausführungsplan)



Einstiegsstelle Personenaufzug

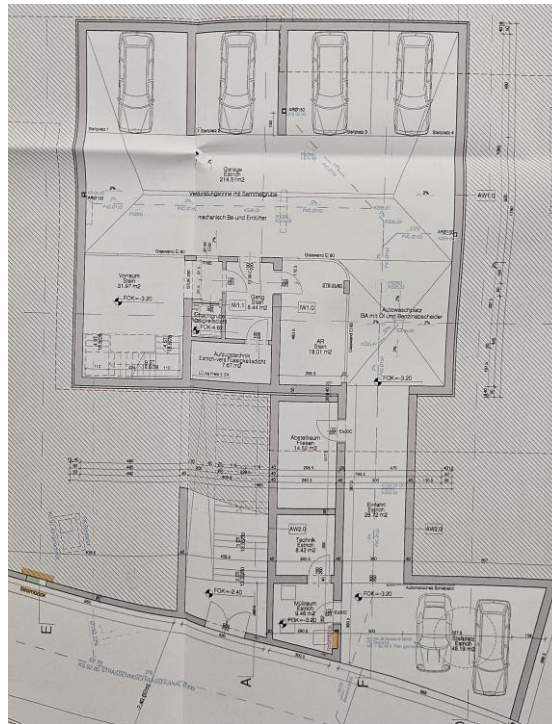
Zimmer







Garagengeschoss



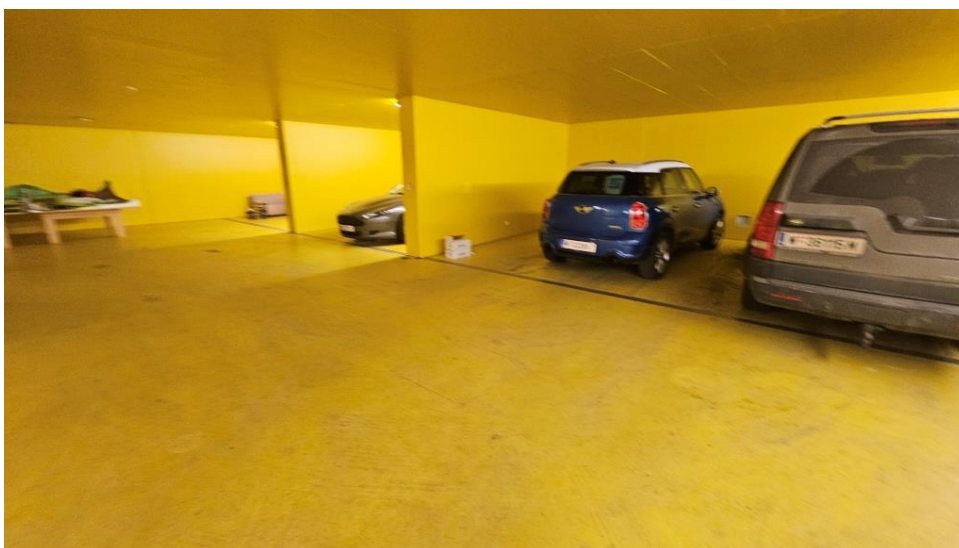
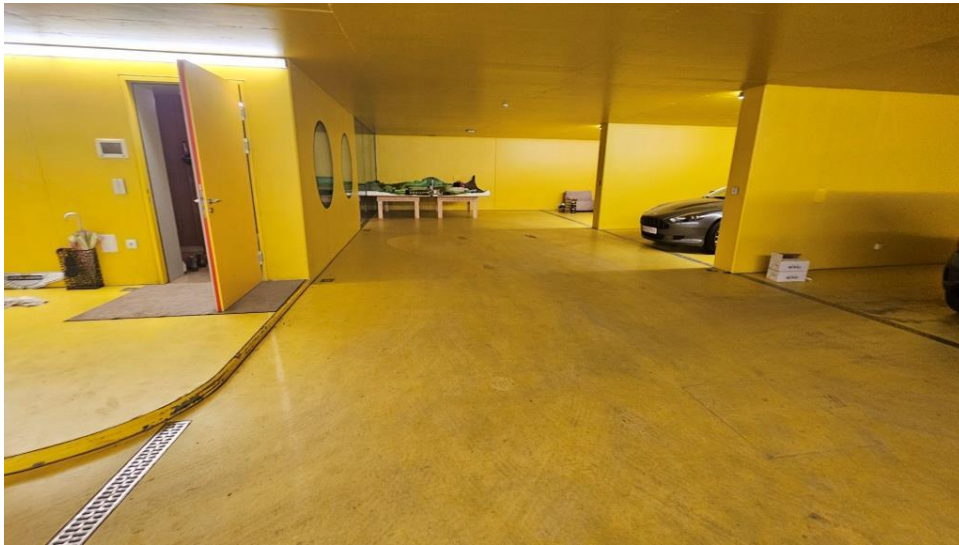
Vorraum/Gang:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen
Einstiegsstelle Personenaufzug



Garagenbereich:

Betonboden – 4 Autoabstellplätze vorhanden



Aufzugstechnikraum:

**Ein – und
Ausfahrtsbereich:**

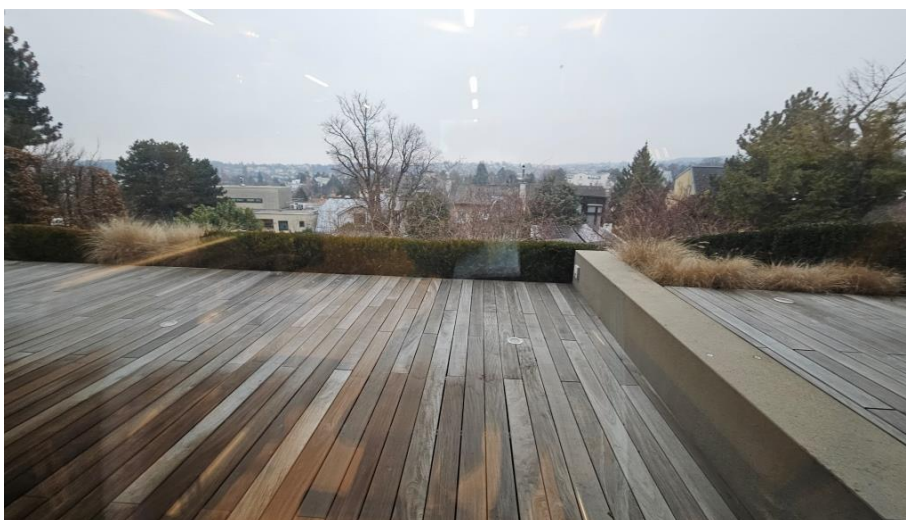
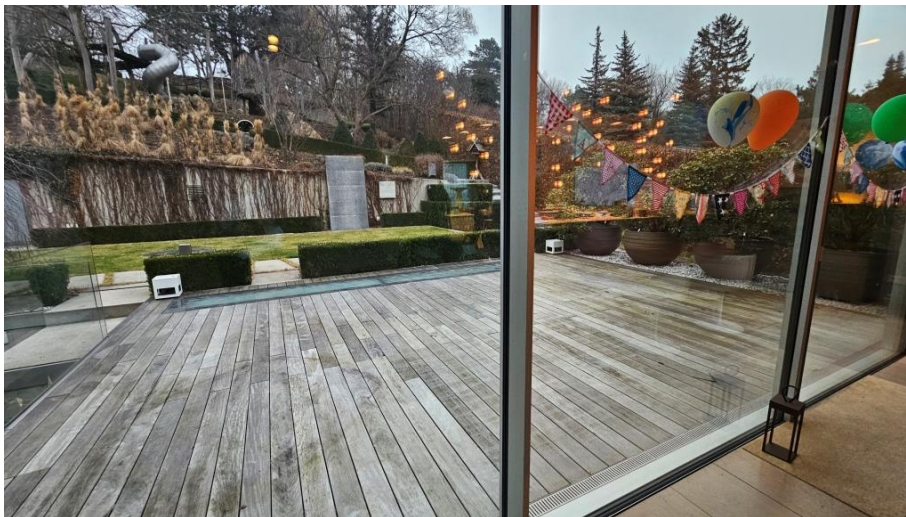


Müllraum/Abstellraum:



Sonstiges

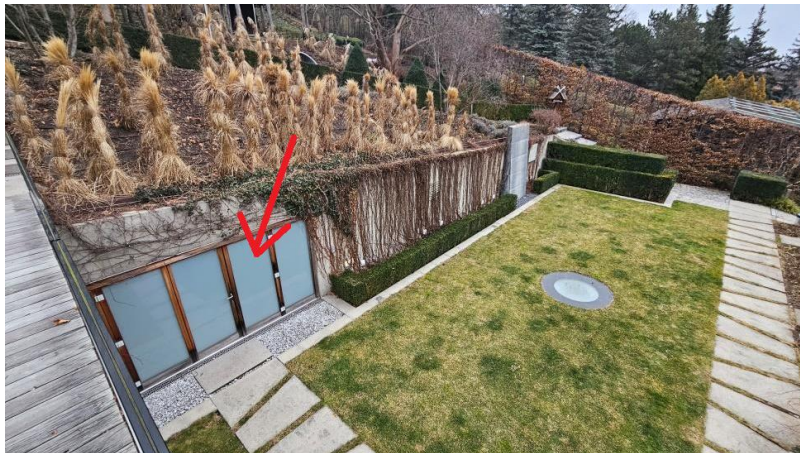
Terrassen



Weinkeller



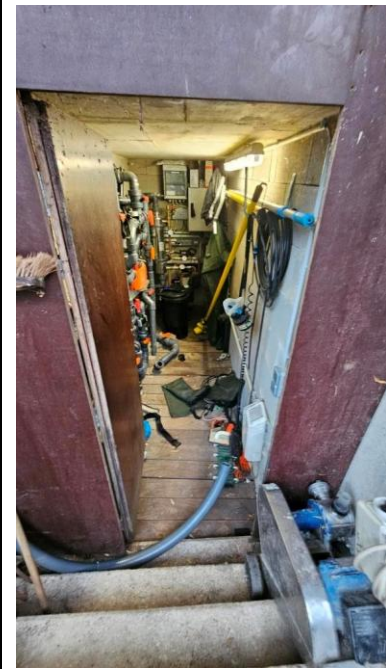
Abstellräume Garten inklusive Technik zwecks automatischer Bewässerung





Schwimmbiotop samt Poolhaus





Garage/Einfahrtsbereich – Außen- KFZ - Stellplätze



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Objektgröße:

Laut dem erhobenen Ausführungsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 17.04.2013 setzt sich die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche wie folgt zusammen:

Kellergeschoss:	ca. 270 m ²
Erdgeschoss:	ca. 260 m ²
Obergeschoss:	ca. 271 m ²
1.Dachgeschoss/inklusive Zimmer 2. Dachgeschoss	ca. 192 m ²
Gesamt:	ca. 993 m²

Garagengeschoss:	ca. 343 m ²
------------------	------------------------

Sonstiges Flächen:

Weinkeller

ca. 24 m²

Abstellräume Garten samt Technikraum

ca. 32 m²




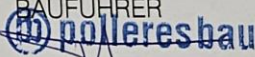
Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

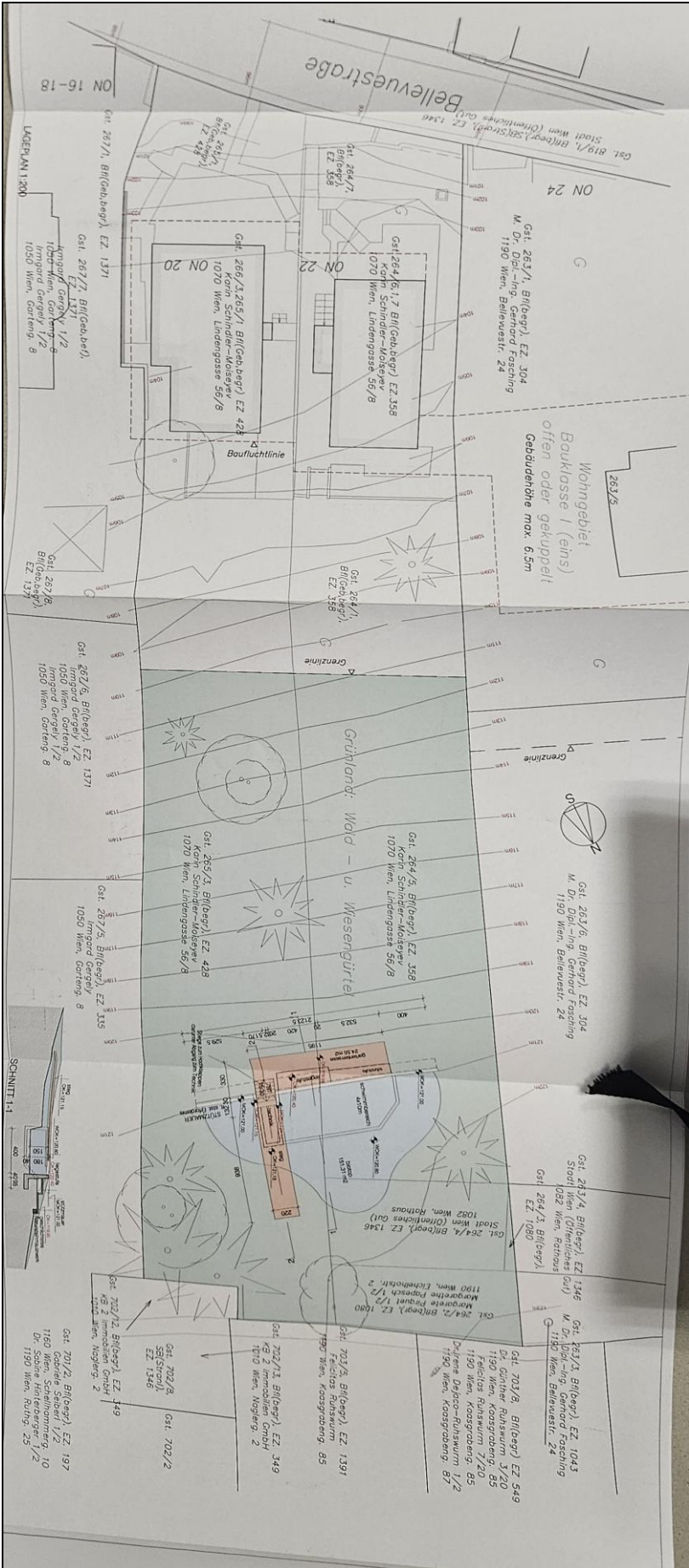
2.5. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als sehr gut erhalten zu bezeichnen. Die Ausstattung ist aus gutachterlicher Sicht als sehr hochwertig an zu sehen.

2.7. Pläne:

Ausführungsplan für die Errichtung eines Biotops mit einer Stützmauer vom 14.11.2019

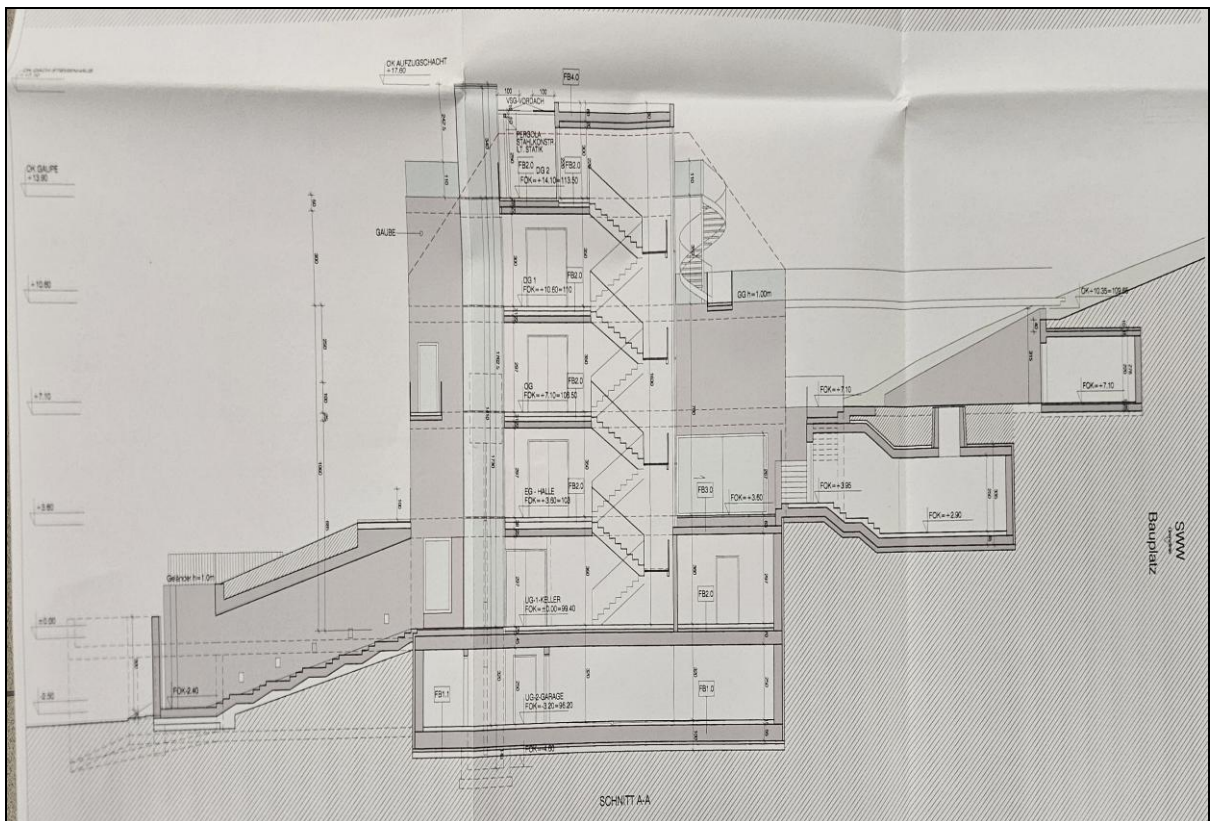
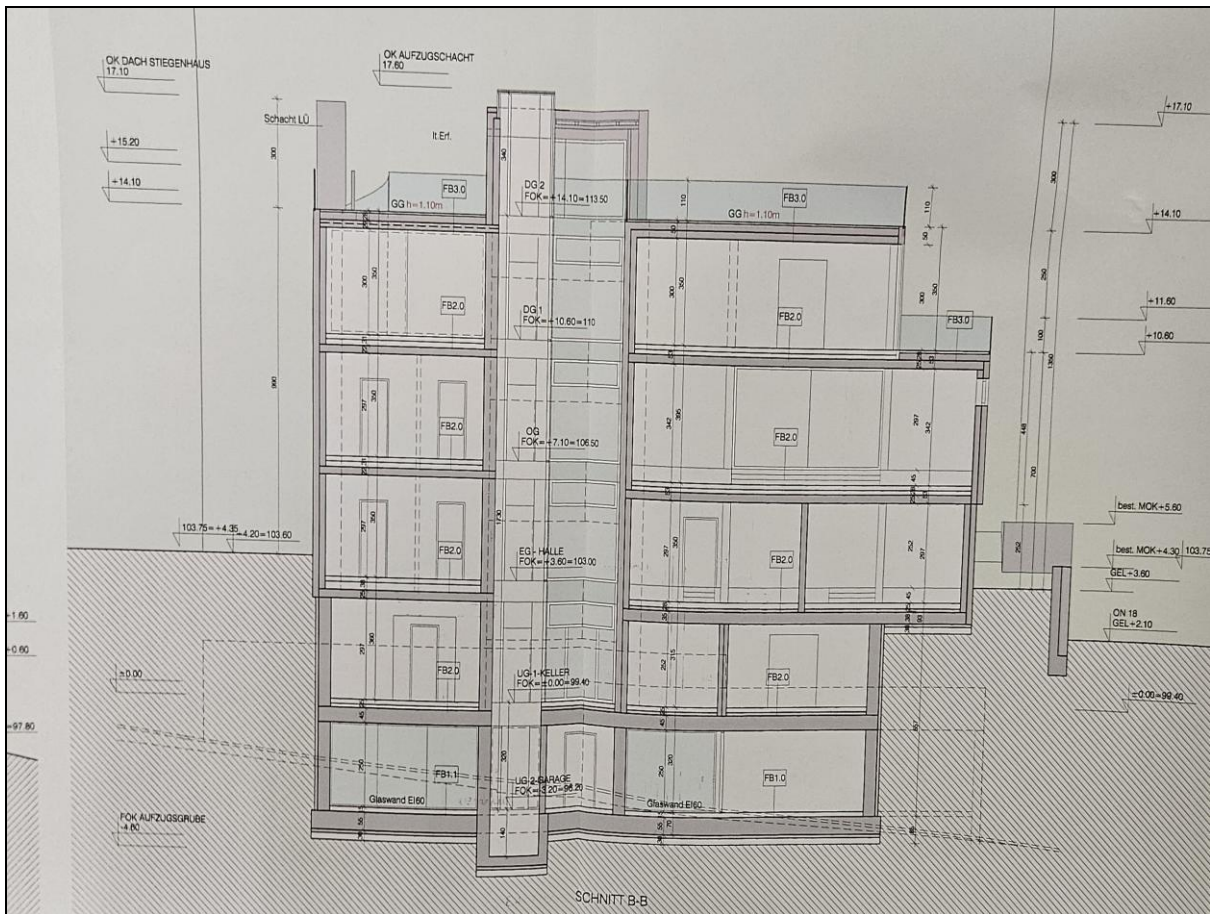
PARIE	BEHÖRDE
	
<h1>AUSFÜHRUNGSPLAN</h1>	
FÜR DIE ERRICHTUNG EINES BIOTOPES MIT EINER STÜTZMAUER 1190 WIEN BELLEVUESTRASSE 20-22 KG: UNTER SIEVERING EZ.: 358, 428, 1080, 1346 GST. NR.: 264/5, 265/3 264/2, 264/4	
 Stadt Wien	Baupolizei Gebietsgruppe West, Bauinspektion
ZI.: MA37/19-453728-2014-18	
Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.	
Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!	
Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Winzer	
Wien, 20.12.2019	
	
<h2>PLANINHALT</h2>	
LAGEPLAN 1:200 SCHNITT 1-1 1:200 TECHNIK 1:100	
WIEN IM NOVEMBER 2019 PLNR. 133-0911-4005 STAND 14.11.2019	
BAUFÜHRER  polleresbau gmbh 7210 Mattersberg, Hauptstraße 3 1150 Wien, Pelzgasse 8/1a Tel: 02626/62 047 Fax: 02626/629 38 e-mail: office@polleres.at	
BAUWERBER Karin Schindler-Moiseyev Sergei Moiseyev Lindengasse 56/8 1070 Wien	
GRUNDEIGENTÜMER Karin Schindler-Moiseyev Lindengasse 56/8 1070 Wien	
PLANVERFASSER ARCHITEKT, DI. ROBERT KRAUS SCHOTTENFELDGASSE 60/26 1070 WIEN T 522 13 02 M 0699 / 1007 1367	



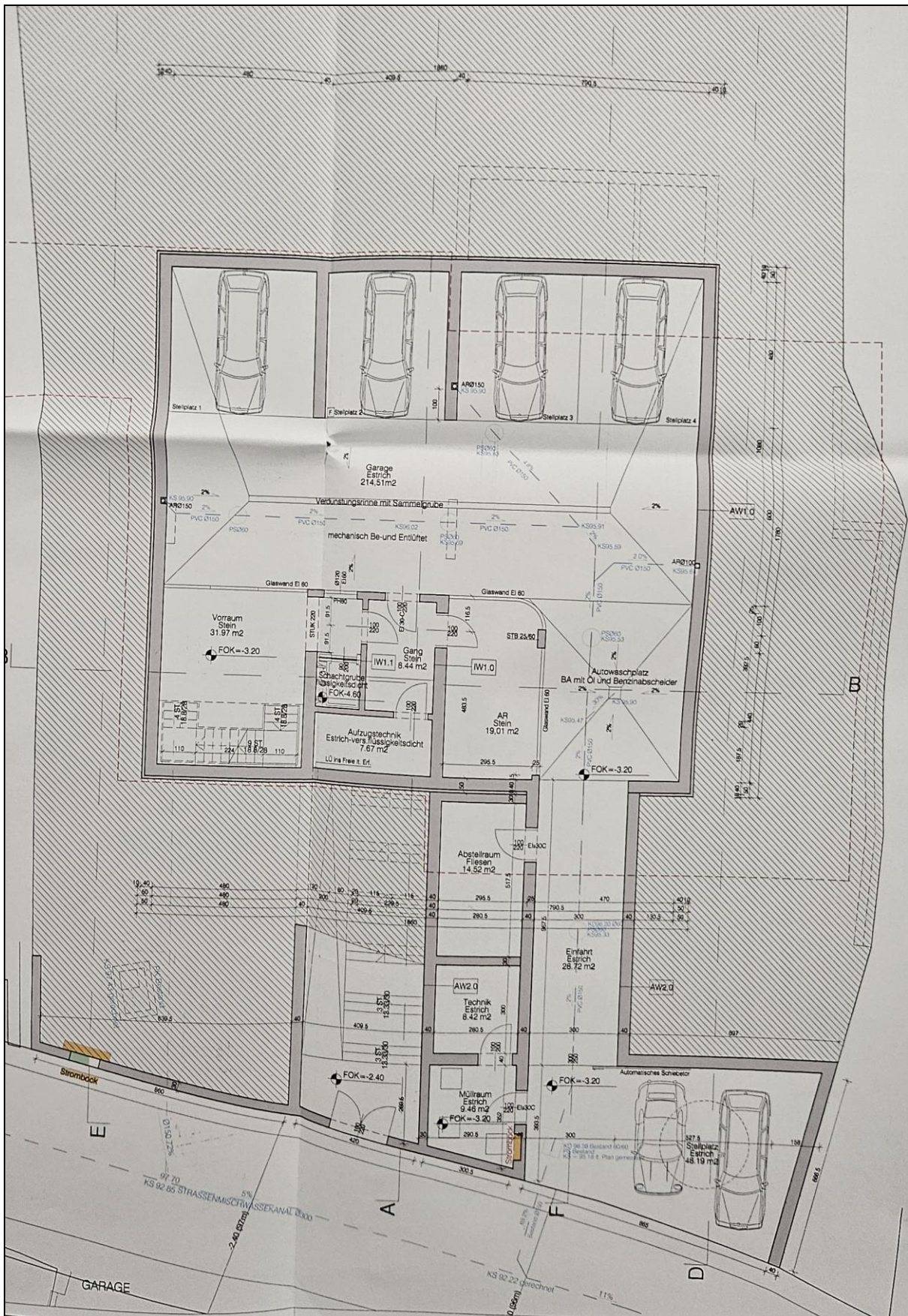
Ausführungsplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 17.04.2013

PARIE	BEHÖRDE
<p>Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Bezirksstelle für den 19. Bezirk</p> <p>Zl.: MA37/17276/2010/0004</p> <p>Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. <i>Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!</i></p> <p>Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Gsandtner Oberstadtbaurätin</p> <p>Wien, 8.5.2013</p>	<p>MA37 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN</p> <p>Stadt Wien</p>
<h1>AUSFÜHRUNGSPLAN</h1> <p>FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN 1190 WIEN BELLEVUESTRASSE 20-22 KG: UNTER SIEVERING EZ 428 GST.Nr.: 266/3</p>	
	<p>BAUFÜHRER Auböck BAUGESELLSCHAFT Auböck Bau GmbH ZENTRALE: A-4470 Enns, Pöschelstr. 36 Tel: 0723/85801-0, Fax: 0723/85801-21 FILIALE: 1120 Wien, Stadthausgasse 16 Tel: 01/8101118, Fax: 01/8101080</p>
	<p>BAUWERBER Karin Schindler-Moiseyev Lindengasse 66/8 1070 Wien</p>
<h2>PLANINHALT</h2> <p>ANSICHTEN M 1:100 SCHNITTE M 1:100 LAGEPLAN M1:250</p>	<p>GRUNDEIGENTÜMER Karin Schindler-Moiseyev Lindengasse 66/8 1070 Wien</p>
<p>WIEN IM FEBRUAR 2010 PLNR. 133-0911-8001 STAND 17.04.2013</p>	<p>PLANVERFASSER ARCHITEKT DI. ROBERT KRAUS SCHOTTENFELD GASSE 60/26 1070 WIEN T 522 13 02 F 522 13 04</p>

Schnitt



Garagengeschoß



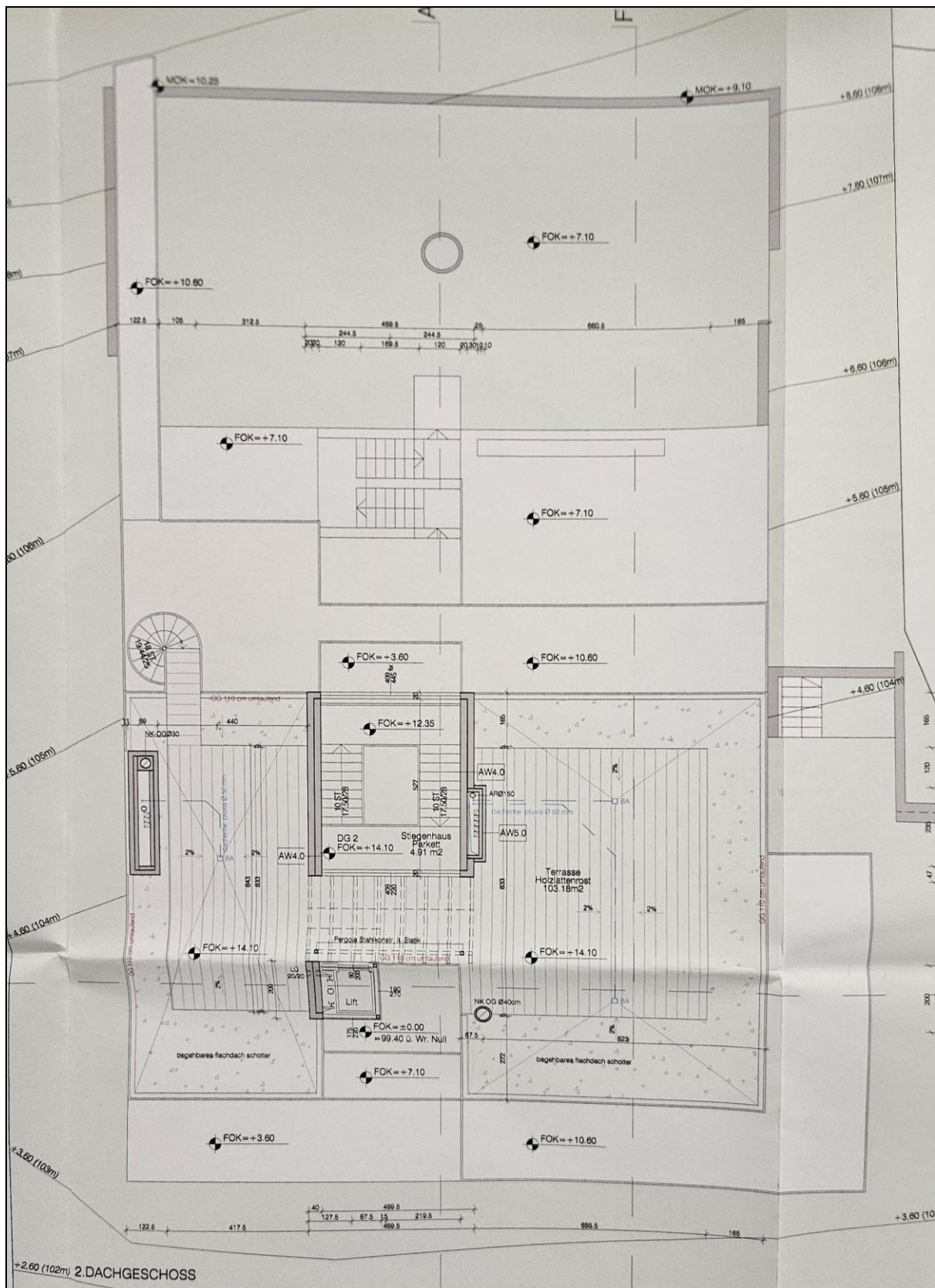
Erdgeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

2.6. Baubehörde:

Fertigstellungsanzeige vom 06.05.2020

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der baulichen Herstellungen – Errichtung einer Stützmauer und Errichtung einer Holzliegefläche, eines Steges und eines Technischachtes vom 30.07.2010

Bescheid „Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) – sowie Zubau vom 13.04.2011

Bescheid „Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 23.03.2011

Fertigstellungsanzeige vom 08.05.2013

Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige vom 16.04.2013

Bescheid „Baubewilligung“ vom 17.09.2010

Hinzuweisen ist, dass betreffend des Poolhauses keine Bauunterlagen im Bauakt vorhanden waren.

2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.9. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die bewertungsgegenständlichen EZ 428 und EZ 358 – GB 01513 Untersievering – eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die

technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis kor. / m²	↑↓
1	Bauland Untersievering 240m entfernt	6293/2021	01.10.2021	2.681 m²	5.280,55 €	5.280,55 €	^
2/A	Bauland Untersievering 329m entfernt	5460/2025	11.04.2025	1.115 m²	1.255,61 €	1.255,61 €	v
3/A	Bauland Untersievering 329m entfernt	5460/2025	18.03.2025	1.115 m²	1.113,00 €	1.113,00 €	v
4	Bauland Untersievering 374m entfernt	1296/2022	17.12.2021	604 m²	3.145,70 €	3.145,70 €	~
5	abbruchreifes Gebäude Untersievering 565m entfernt	129/2025	16.12.2024	426 m²	3.791,08 €	3.791,08 €	~
6	Bauland Grinzing 924m entfernt	4876/2025	26.08.2025	890 m²	2.685,39 €	2.685,39 €	~
7	Bauland Grinzing 1.307m entfernt	3655/2023	04.08.2023	548 m²	4.671,53 €	4.671,53 €	^
8	Bauland Grinzing 1.270m entfernt	5099/2023	07.11.2023	694 m²	1.600,00 €	1.600,00 €	~

☰ Zusammenfassen... 2.942,86 € | V... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 8/8 i ⓘ

arithmetisches Mittel 2.942,86 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 1.571,10 € i ⓘ

Variationskoeffizient 53,4 % i ⓘ

95%- 0,00 € - 6.022,21 € ⓘ
Toleranzintervall

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 2.900,- pro m²**

Folgende Ansätze werden unter Berücksichtigung der Flächenwidmung (siehe Seite 14 im Gutachten) der Bewertung zugrunde gelegt:

<u>BLNr. 2</u> , 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling , mit der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien, Bellevuestraße 20	
GST – Nr. 266/3	€ 2.900,-

<u>BLNr. 3</u> , 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling , mit der Grundstücksnummer 265/3	
GST – Nr. 265/3	€ 1.100,-

BLNr. 2, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer
266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer
265/3

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 266/3	1344 m ²		
à	€ 2.900,00	€	3.897.600,00
Grundfläche GST - Nr. 265/3	1770 m ²		
à	€ 1.100,00	€	1.947.000,00
Bodenwert		€	5.844.600,00
<u>Bauzeitwert (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, 1.Dachgeschoss)</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche (Ansatz unter Berücksichtigung der sehr hochwertigen Bauausführung)		€	8.900,00
Nutzfläche ca. 993 m ²		€	8.837.700,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer 90 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 13 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom Jahr 2013)			
Wertminderung in 14%		€	1.237.278,00
		€	7.600.422,00
<u>Bauzeitwert (Garagengeschoss)</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche (Ansatz unter Berücksichtigung der sehr hochwertigen Bauausführung)		€	6.700,00
Nutzfläche ca. 343 m ²		€	2.298.100,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer 90 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 13 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom Jahr 2013)			
Wertminderung in 14%		€	321.734,00
		€	1.976.366,00
Bauzeitwert Gesamt		€	9.576.788,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	5.844.600,00
Bauzeitwert		€	9.576.788,00
		€	15.421.388,00
Außenanlagen sowie Sonstige Baulichkeiten (siehe Seiten 60-63 im Gutachten) pauschal bewertet		€	1.900.000,00
		€	17.321.388,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund des sehr eingeschränkten Käufermarktes		€	1.732.138,80
Verkehrswert		€	15.589.249,20

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert,

BLNr. 2, 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

ohne Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadt Wien, zum
Bewertungsstichtag 03.02.2026 beträgt gerundet:

EUR 15.589.000,-

(Euro Fünfzehn Millionen Fünfhundertneunundachtzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert,

BLNr. 2, 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 428, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 266/3, mit der Adresse 1190 Wien,
Bellevuestraße 20

BLNr. 3, 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 265/3

mit Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadt Wien, zum
Bewertungsstichtag 03.02.2026 beträgt gerundet:

EUR 15.584.000,-

(Euro Fünfzehn Millionen Fünfhundertvierundachtzigtausend)

**Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die
bewertungsgegenständlichen EZ 428 und EZ 358 – GB 01513 Untersievering –
eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.**

Wien, am 12.02.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.