

BAUMEISTER DIPL.-ING. RUDOLF REINHARD SÜSS
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Baumeister Dipl.Ing. Süß GmbH, A-3130 Herzogenburg, Wienerstr. 6

An

Frau Mag. Anneliese Witzmann

Linke Wienzeile 124/5

1060 Wien

FACHGRUPPEN

BAUWESEN

71.01 Hochbau

72.05 Tiefbau

IMMOBILIEN

94.03 kl. landw.

Liegenschaften

94.04 Kleingärten

94.10 gewerblich od. industriell genutzt

94.15 größere Wohnhäuser (Baugründe)

94.17 kleinere Wohnhäuser (Baugründe)

94.20 Wohnungseigentum

94.23 Geschäftsräumlichkeiten



Herzogenburg, 5.06.2024
Nr. 025/24

BEWERTUNGSGUTACHTEN
im Insolvenzverfahren

Auftraggeber:

Frau Mag. Anneliese Witzmann als Insolvenzverwalterin

Aktenzeichen:

Handelsgericht Wien, 9 S 217/24 m

Schuldnerin:

LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG
Rathausplatz 108, 3040 Neulengbach

Zweck der Bewertung:

Feststellung des **Verkehrswertes** nachfolgender Liegenschaften:

EZ 305, 775, 836, 876, 884, 994 allesamt in der KG 19753 Tausendblum samt
den darauf bestehenden Baulichkeiten in **3051 Unterdambach, Odilienweg 1**

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines:	3
B. Grundlagen:	8
C. Befund:	9
1. Grundbuchstände:	9
2. Lage:	22
3. Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen:	26
4. Beschreibung der Grundstücke:	27
5. Geschichtliches:	30
6. Gemeindeamtliche Auskünfte:	31
7. Beschreibung der Baulichkeiten:	34
8. Denkmalschutz:	99
9. Dienstbarkeit:	100
10. Heizung:	103
11. Anschlüsse:	103
D. Technische Kenngrößen:	104
E. Bewertung:	108
1. Allgemeines:	108
2. Spezielle Gegebenheiten:	115
3. Resümee:	117
F. Anhang:	120
1. Bodenwert:	120
2. Bauwert:	124

A. ALLGEMEINES:

1. Auftrag:

Dem gef. SV wurde von Frau Mag. Anneliese Witzmann als
Insolvenzverwalterin aufgetragen ein Gutachten über den Verkehrswert
nachfolgender Liegenschaften zu erstatten:
EZ 305, 775, 836, 876, 884, 994 allesamt in der KG 19753 Tausendblum samt
den darauf bestehenden Baulichkeiten in 3051 Unterdambach, Odilienweg 1

2. Augenschein:

Die Befundaufnahme erfolgte am 23.05.2024 durch den gefertigten SV im
Beisein der Auftraggeberin.

3. Bestandsverhältnisse:

Von der Auftraggeberin wird bekanntgegeben, dass die Liegenschaften nur
teilweise bestandsfrei sind; vermutlich die in der beiliegenden Liste angeführten
Bestandsverhältnisse (allenfalls noch weitere - bisher unbekannte) bestehen
und möglicherweise zu übernehmen sind.

4. Pläne:

Bei den - dem Gutachten zu Grunde liegenden - Plänen handelt es sich um
Kopien von im Bauakt inne liegenden Plänen (Einreich-, Auswechslungs- oder
Bestandspläne). Sie sollen nur zur besseren Übersicht dienen. Eine 100 %-ige
Übereinstimmung mit dem Bestand kann nicht garantiert werden.

5. Kontaminationen:

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke scheinen im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernden Bodenkontaminationen gegeben sind, erstellt.

6. Bauliche Untersuchungen:

Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

7. Energieausweis:

ENERGIEAUSWEIS	
IST-ZUSTAND SUMME ALLER OBJEKTE HAUS "HARMONIE"	
Hilfsgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen Österreichs Jägerstraße 36 <u>1200 Wien</u>	
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien	Ergebnisse bezogen auf St. Christophen
HWB 118	f_{GEE} 1,50
Berechnungsgrundlagen: Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bauteile nach ON EN ISO 8946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6	
Verwendete Normen und Richtlinien: B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON H 5057 / ON H 5058 ON H 5059 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6	
Anmerkung: Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.	

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

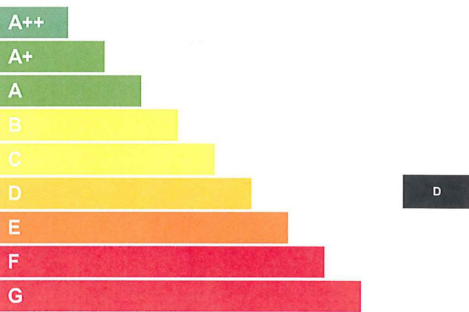
BEZEICHNUNG

Gebäude (-teil)	SUMME ALLER BAUTEILE
Nutzungsprofil	gemäß Energieausweise
Straße	Dambacher Straße 5
PLZ, Ort	3051 St. Christophen
Grundstücksnr.	813/2, 919/2 und 811/2

SUMME ALLER OBJEKTE

Baujahr	ca.1952; 1963, 1977 bzw.1983
Letzte Veränderung	2001
Katastralgemeinde	Tausendblum
KG-Nummer	19763
Seehöhe	245 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HBW*: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Beim Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

NEB: Der Nutzenergiebedarf ist die Summe aus HBW, WWWB und BSB.

EEB: Beim Endenergiebedarf werden zusätzlich zum NEB die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc. Der EEB entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{EEB}: Die Gesamtenergieeffizienz ist der Quotient aus dem EEB und einem Referenz-EEB.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinien 2002/91/EG und 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB

Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	13570 m²
Bezugs-Grundfläche	10856 m²
Brutto-Volumen	45341 m³
Gebäude-Hüllfläche	19519 m²
Kompaktheit AV	0,43
charakteristische Länge l_c	2,37 m

Klimaregion	N
Heiztage	282 d
Heizgradtage	3538 Kd/a
Norm-Außentemperatur	-14,2 °C
Soll-Innentemperatur	20 bzw. 28°

mittlerer U-Wert	0,99 W/m²K
Bauweise	mittel- bis sehr schwer
Art der Lüftung RLT bzw. Fensterlüftung	
Sommertauglichkeit LEK _T -Wert	70,35

WÄRME- und ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch
HWB*	34,1 kWh/m²a
HWB	
WWWB	
KB*	0,0 kWh/m²a
KB	
BeIEB	
HTEB _{RI}	
HTEB _{WW}	
HTEB	
KTEB	
HEB	
KEB	
BeIEB	
BSB	
EEB	
PEB	
PEB _{h,em.}	
PEB _{h,em.}	
CO ₂	
f _{GEE}	1,50

Standortklima		Anforderung
zonenbezogen	spezifisch	
1.641.679 kWh/a	36,2 kWh/m²a	
1.607.723 kWh/a	118,5 kWh/m²a	
211.548 kWh/a	15,6 kWh/m²a	
13.728 kWh/a	0,3 kWh/m²a	
138.992 kWh/a	10,2 kWh/m²a	
285.034 kWh/a	21,0 kWh/m²a	
206.825 kWh/a	15,2 kWh/m²a	
613.685 kWh/a	45,2 kWh/m²a	
34.659 kWh/a	2,6 kWh/m²a	
2.432.953 kWh/a	179,3 kWh/m²a	
34.659 kWh/a	2,6 kWh/m²a	
496.715 kWh/a	36,6 kWh/m²a	
279.787 kWh/a	20,6 kWh/m²a	
3.244.118 kWh/a	239,1 kWh/m²a	
5.287.122 kWh/a	389,6 kWh/m²a	
4.848.615 kWh/a	357,3 kWh/m²a	
438.506 kWh/a	32,3 kWh/m²a	
	1,50	

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.01.2015
Gültigkeitsdatum	21.01.2025

ErstellerIn	Bmst. Ing. Christian Kreuzeder
	Josef Haydn-gasse 3
	3071 Böheimkirchen

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

B. GRUNDLAGEN:

- 1.) Der im Zuge der Augenscheine aufgenommene Befund
- 2.) Grundbuchauszüge
- 3.) Ortho-Fotos
- 4.) IMMOmapping (Immobilienpreisvergleiche)
- 5.) Erhebungen am Gemeindeamt der Stadtgemeinde Neulengbach:
 - a.) Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
 - b.) Einsichtnahme in die Bauakte

6.) Zubehör:

Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, sowie auch alle Gebäudeausstattungen, wie vorhandene Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlage, etc. Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke, sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, ev. lagernde Materialien oder ähnliches sind im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

7.) Literaturhinweise:

Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag Wien,
2. Auflage 2005
Roß/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 24. Auflage,
Oppermann Verlag Hannover 1983
Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
Bauverlag Wiesbaden 1996
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2017

C. BEFUND:

1. Grundbuchstände:

Die grundbücherlich sichergestellten Pfandrechte werden im gegenständlichen Gutachten nicht berücksichtigt.

1.1. EZ 305:

Grundbuchauszug: KG: 19753 EZ: 305



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19753 Tausendblum EINLAGEZAHL 305
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 894/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
813/2 GST-Fläche * 14098
Bauf.(10) 4168
Gärten(10) 9930 Odilienweg 1

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
5 a 3579/1985 Urkunde 1985-05-20 Zuschreibung Gst .57 772 aus EZ 884, 773
aus EZ 443, 814 aus EZ 325 u Einbeziehung in 813/2
6 a 3579/1985 Urkunde 1985-05-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 815 aus EZ
876, 812/1 aus EZ 96, 811/2 aus EZ 775 u 919/2 aus EZ 892 und
Einbeziehung in 813/2

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG (FN 481840p)
ADR: Rathausplatz 108, Neulengbach 3040
a 3500/2018 IM RANG 3140/2017 Kaufvertrag 2017-12-01 Eigentumsrecht
b 1034/2020 Vorkaufsrecht
c 894/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-22
(9 S 217/24m - Handelsgericht Wien)

***** C *****
3 a 3500/2018 Kaufvertrag 2017-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Hilfgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen
Österreichs (ZVR 075310318)
b 3500/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 1
c 254/2021 Umwandlung in Festbetragspfandrecht EUR 500.000,--
d 254/2021 Übertragung des Pfandrechts auf
Human Life International, Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens, ZVR-Zahl: 557296249
4 b 513/2020 IM RANG 1143/2019 gleichzeitig mit 1144/2019
Pfandurkunde 2019-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)

Erstellt über DI Rudolf Reinhard Süß

Seite 1 von 2

c 513/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

5 b 1083/2020 IM RANG 1144/2019 gleichzeitig mit 1143/2019
Pfandurkunde 2019-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Mag. Dietmar Fischer geb 1952-05-22

c 1083/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

7 a 1034/2020
VORKAUFSRECHT
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)

9 a 1119/2020 Pfandurkunde 2020-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisen-Lagerhaus Tulln-Neulengbach eGen (FN 75635d)

b 1119/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6

11 a 1055/2022 Rückstandsausweis 2022-03-31
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.248,88
Antragskosten EUR 360,90 für Gemeindeverband für
Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St.Pölten
(5 E 869/22z)

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

Grundbuch	28.05.2024 09:14:40
-----------	---------------------

1.2. EZ 775:

Grundbuchauszug: KG: 19753 EZ: 775_1



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19753 Tausendblum EINLAGEZAHL 775
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 894/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
811/2		GST-Fläche	4633	
		Bauf. (10)	1092	
		Gärten (10)	2899	
		Sonst (40)	642	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10): Gärten (Gärten)
Sonst (40): Sonstige (Parkplätze)
***** A2 *****

3 a 3579/1985 Urkunde 1985-05-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 812/2 aus
EZ 96, Einbeziehung in 811/2
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG (FN 481840p)
ADR: Rathausplatz 108, Neulengbach 3040
a 3500/2018 IM RANG 3140/2017 Kaufvertrag 2017-12-01 Eigentumsrecht
b 1034/2020 Vorkaufsrecht
c 894/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-22
(9 S 217/24m - Handelsgericht Wien)
***** C *****

1 a 1188/1958
DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation und der
elektrischen Leitung über Gst 811/2 gem Pkt 1
Dienstbarkeitsvertrag 1958-07-23 für NEWAG
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft
b 1390/1970 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 69
4 a 3500/2018 Kaufvertrag 2017-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Hilfgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen
Österreichs (ZVR 075310318)
b 3500/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 1
c 254/2021 Umwandlung in Festbetragspfandrecht EUR 500.000,--
d 254/2021 Übertragung des Pfandrechts auf
Human Life International, Verein zum Schutz allen

menschlichen Lebens, ZVR-Zahl: 557296249

5 b 513/2020 IM RANG 1143/2019 gleichzeitig mit 1144/2019
Pfandurkunde 2019-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)

c 513/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

6 b 1083/2020 IM RANG 1144/2019 gleichzeitig mit 1143/2019
Pfandurkunde 2019-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Mag. Dietmar Fischer geb 1952-05-22

c 1083/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

8 a 1034/2020
VORKAUFSRECHT
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)

9 a 1119/2020 Pfandurkunde 2020-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisen-Lagerhaus Tulln-Neulengbach eGen (FN 75635d)

b 1119/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6

10 gelöscht

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

Grundbuch	28.05.2024 09:17:08
-----------	---------------------

1.3. EZ 836:

Grundbuchauszug: KG: 19753 EZ: 836_2



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19753 Tausendblum EINLAGEZAHL 836
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte IZ 894/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
811/1		Landw(10)	14341	

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG (FN 481840p)
ADR: Rathausplatz 108, Neulengbach 3040
a 3500/2018 IM RANG 3140/2017 Kaufvertrag 2017-12-01 Eigentumsrecht
b 1034/2020 Vorkaufsrecht
c 894/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-22
(9 S 217/24m - Handelsgericht Wien)
***** C *****

2 a 3500/2018 Kaufvertrag 2017-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Hilfsgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen
Österreichs (ZVR 075310318)
b 3500/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 1
c 254/2021 Umwandlung in Festbetragspfandrecht EUR 500.000,--
d 254/2021 Übertragung des Pfandrechts auf
Human Life International, Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens, ZVR-Zahl: 557296249

3 b 513/2020 IM RANG 1143/2019 gleichzeitig mit 1144/2019
Pfandurkunde 2019-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)
c 513/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

4 b 1083/2020 IM RANG 1144/2019 gleichzeitig mit 1143/2019
Pfandurkunde 2019-04-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Mag. Dietmar Fischer geb 1952-05-22
c 1083/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
6 a 1034/2020
VORKAUFSRECHT
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)
7 a 1119/2020 Pfandurkunde 2020-03-05 Höchstbetrag EUR 100.000,--
PFANDRECHT
für Raiffeisen-Lagerhaus Tulln-Neulengbach eGen (FN 75635d)
b 1119/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
8 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.05.2024 09:18:28

1.4. EZ 876:

Grundbuchauszug: KG: 19753 EZ: 876_1



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19753 Tausendblum EINLAGEZAHL 876
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 894/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
815	Wald(10)	*	5309

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 3579/1985 Urkunde 1985-05-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst a) 812/1 aus
EZ 96,b) 919/2 aus EZ 892 u Einbeziehung in 815

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG (FN 481840p)

ADR: Rathausplatz 108, Neulengbach 3040

a 3500/2018 IM RANG 3140/2017 Kaufvertrag 2017-12-01 Eigentumsrecht

b 1034/2020 Vorkaufsrecht

c 894/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-22

(9 S 217/24m - Handelsgericht Wien)

***** C *****

2 a 3500/2018 Kaufvertrag 2017-12-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Hilfsgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen

Österreichs (ZVR 075310318)

b 3500/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4

EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 1

c 254/2021 Umwandlung in Festbetragspfandrecht EUR 500.000,--

d 254/2021 Übertragung des Pfandrechts auf

Human Life International, Verein zum Schutz allen

menschlichen Lebens, ZVR-Zahl: 557296249

3 b 513/2020 IM RANG 1143/2019 gleichzeitig mit 1144/2019

Pfandurkunde 2019-03-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Human Life International Verein zum Schutz allen

menschlichen Lebens (ZVR 557296249)

c 513/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4

EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5

EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

Erstellt über DI Rudolf Reinhard Süß

Seite 1 von 2

EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
4 b 1083/2020 IM RANG 1144/2019 gleichzeitig mit 1143/2019
Pfandurkunde 2019-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Mag. Dietmar Fischer geb 1952-05-22
c 1083/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
6 a 1034/2020
VORKAUFSRECHT
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)
7 a 1119/2020 Pfandurkunde 2020-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisen-Lagerhaus Tulln-Neulengbach eGen (FN 75635d)
b 1119/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
8 gelöscht

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

Grundbuch

28.05.2024 09:19:14

1.5. EZ 884:

Grundbuchauszug: KG: 19753 EZ: 884

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19753 Tausendblum EINLAGEZAHL 884
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 894/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
818/1 Wald(10) 5464
Legende:
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG (FN 481840p)
ADR: Rathausplatz 108, Neulengbach 3040
a 3500/2018 IM RANG 3140/2017 Kaufvertrag 2017-12-01 Eigentumsrecht
b 1034/2020 Vorkaufsrecht
c 894/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-22
(9 S 217/24m - Handelsgericht Wien)
***** C *****
2 a 3500/2018 Kaufvertrag 2017-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Hilfgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen
Österreichs (ZVR 075310318)
b 3500/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 1
c 254/2021 Umwandlung in Festbetragspfandrecht EUR 500.000,--
d 254/2021 Übertragung des Pfandrechts auf
Human Life International, Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens, ZVR-Zahl: 557296249
3 b 513/2020 IM RANG 1143/2019 gleichzeitig mit 1144/2019
Pfandurkunde 2019-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)
c 513/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2
4 b 1083/2020 IM RANG 1144/2019 gleichzeitig mit 1143/2019

Erstellt über DI Rudolf Reinhard Süß

Seite 1 von 2

```

        Pfandurkunde 2019-04-04
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 500.000,--
        für Mag. Dietmar Fischer geb 1952-05-22
c 1083/2020 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
    EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
    EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
    EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
    EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
    EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
6 a 1034/2020
    VORKAUFRECHT
    für Human Life International Verein zum Schutz allen
    menschlichen Lebens (ZVR 557296249)
7 a 1119/2020 Pfandurkunde 2020-03-05
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 100.000,--
    für Raiffeisen-Lagerhaus Tulln-Neulengbach eGen (FN 75635d)
b 1119/2020 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
    EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
    EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
    EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
    EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
    EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
8 gelöscht

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

Grundbuch 28.05.2024 09:20:33
    
```

1.6. EZ 994:

Grundbuchauszug: KG: 19753 EZ: 994_1



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19753 Tausendblum EINLAGEZAHL 994
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 894/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
820	Landw(10)	11958	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

LebensRaum im Wienerwald Steier Immobilien GmbH & Co KG (FN 481840p)

ADR: Rathausplatz 108, Neulengbach 3040

a 3500/2018 IM RANG 3140/2017 Kaufvertrag 2017-12-01 Eigentumsrecht

b 1034/2020 Vorkaufsrecht

c 894/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-22

(9 S 217/24m - Handelsgericht Wien)

***** C *****

1 a 3500/2018 Kaufvertrag 2017-12-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Hilfsgemeinschaft der Blinden und Sehschwachen
Österreichs (ZVR 075310318)

b 3500/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4

EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 1

c 254/2021 Umwandlung in Festbetragspfandrecht EUR 500.000,--

d 254/2021 Übertragung des Pfandrechts auf

Human Life International, Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens, ZVR-Zahl: 557296249

2 b 513/2020 IM RANG 1143/2019 gleichzeitig mit 1144/2019

Pfandurkunde 2019-03-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)

c 513/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4

EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5

EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3

EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 2

3 b 1083/2020 IM RANG 1144/2019 gleichzeitig mit 1143/2019

Erstellt über DI Rudolf Reinhard Süß

Seite 1 von 2

Pfandurkunde 2019-04-04
PFANDRECHT
für Mag. Dietmar Fischer geb 1952-05-22 Höchstbetrag EUR 500.000,--
c 1083/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 5
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 4
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 3
5 a 1034/2020
VORKAUFSRECHT
für Human Life International Verein zum Schutz allen
menschlichen Lebens (ZVR 557296249)
6 a 1119/2020 Pfandurkunde 2020-03-05 Höchstbetrag EUR 100.000,--
PFANDRECHT
für Raiffeisen-Lagerhaus Tulln-Neulengbach eGen (FN 75635d)
b 1119/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 305 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 775 KG 19753 Tausendblum C-LNR 9
EZ 836 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 884 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 876 KG 19753 Tausendblum C-LNR 7
EZ 994 KG 19753 Tausendblum C-LNR 6
7 gelöscht

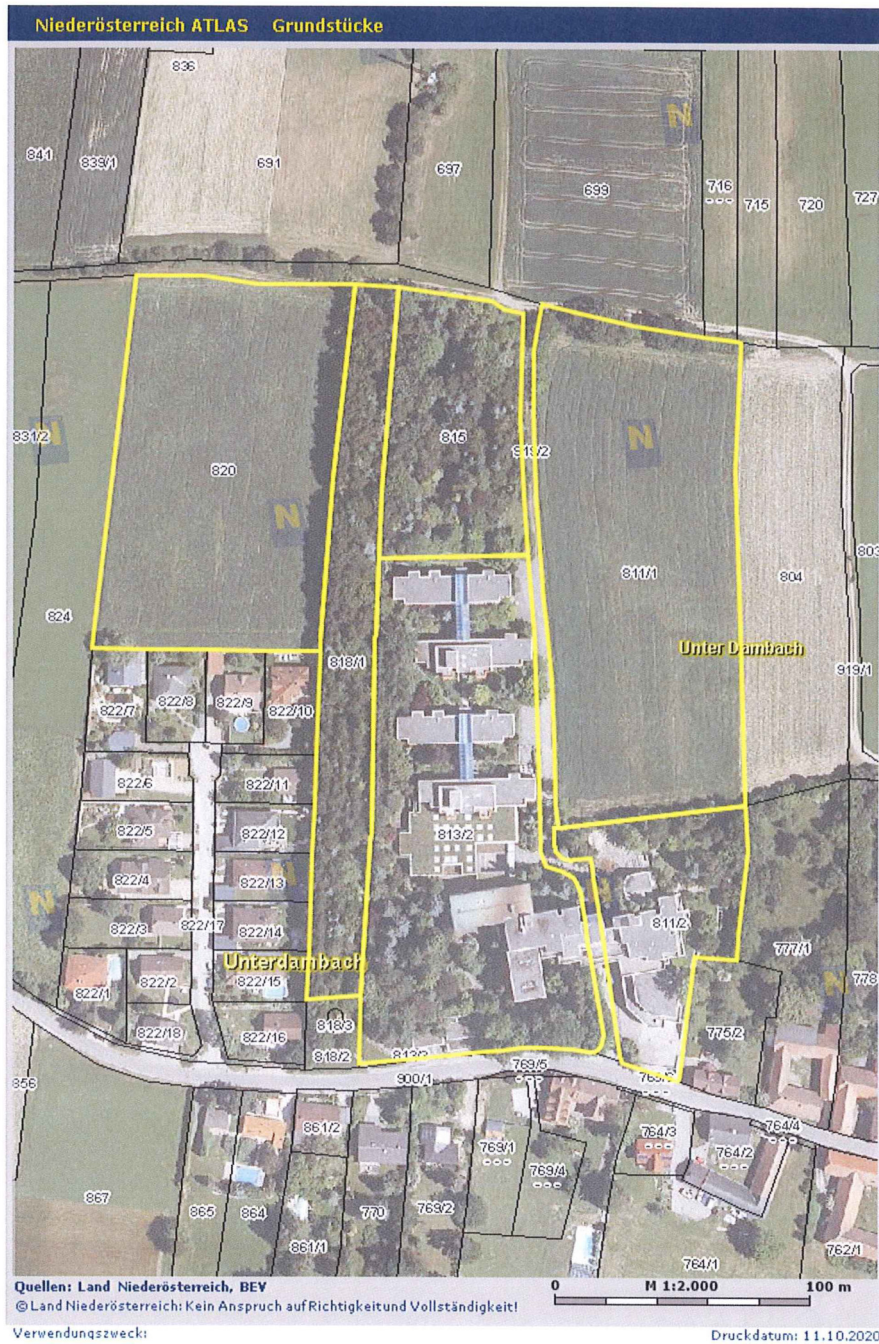
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.05.2024 09:21:13

2. Lage:





Wie auch aus dem vorstehenden Ortho-Foto ersichtlich ist, bilden sämtliche Grundstücke der einzelnen Einlagezahlen zusammen eine arrondierte Fläche, die nur durch eine im Wesentlichen in Nord-Südrichtung durch das Areal führende öffentliche Straße (Grst.Nr. 919/2) in 2 Bereiche unterteilt wird.

Wie auch aus den vorstehenden Grundbuchauszügen ersichtlich ist, bildet jedes der hier bewertungsgegenständlichen Grundstücke eine eigene Einlagezahl im Grundbuch.

Die Grundstücke liegen im Bereich der Ortschaft Unterdambach im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Neulengbach. Sie werden aus südlicher Richtung über die Dambacher Straße (und über die durch das Areal führende Aufschließungsstraße; Odilienweg) aufgeschlossen.

Die Grundstücke liegen in Hanglage an einem in südöstlicher Richtung hin abfallenden Hang. Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Neulengbach liegen die Grundstücke 811/2 und 813/2 zur Gänze im Bauland-Sondergebiet (BS-Blindenheim). Das Grundstück 818/1 liegt überwiegend im Bauland-Sondergebiet. Der übrige Bereich des Grundstücks 818/1 sowie die weiteren in Exekution stehenden Grundstücke liegen gemäß Flächenwidmungsplan zur Gänze im Grünland (Glf). Über das gegenständliche Gebiet existiert kein Bebauungsplan.



3. Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen:

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neulengbach beträgt rd. 3,5 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 462 VOR) liegt unmittelbar vor dem bewertungsgegenständlichen Areal an der Dambacher Straße.

Die nächstgelegenen Bahnstationen (Bahnhof und Haltestelle Neulengbach) liegen rd. 3 km entfernt.

Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zur Auf- und Abfahrt St. Christophen der Westautobahn (in und aus Richtung Westen). Die Auffahrt Altlangbach (Richtung Wien) liegt in einer Entfernung von rund 3,5 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Wien beträgt rund 45 km.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und teilweise auch des gehobenen Bedarfes bestehen im Bereich der Stadt Neulengbach.

Der Kindergarten, sämtliche Grundschulen und auch höhere Schulen befinden sich Neulengbach.

4. Beschreibung der Grundstücke:

4.1. Grst.Nr. 811/2 und 813/2:

Auf diesen beiden Grundstücken (samt Überbauung der Aufschließungsstraße) bestehen die Baulichkeiten des ehemaligen Blindenwohnheimes.

4.2. Grst.Nr. 811/1:

Dieses Grundstück bildet in der Natur eine Ackerfläche. Lediglich im nördlichen und südlichen Randbereich besteht eine geringfügige Verbuschung.



Foto 1: 130

Das vorstehende Foto zeigt dieses Grundstück.

4.3. Grst.Nr. 815:

Dieses Grundstück liegt nördlich des Blindenwohnheimes. Es wurde in der Natur als Park zum Blindenwohnheim genutzt. Auf dem Grundstück besteht ein Mischwaldbestand. Es wird durch diverse Wege durchzogen.



Foto 2: 125

4.4. Grst.Nr. 818/1:

Dieses Grundstück bildet in der Natur eine schmale langgestreckte Parzelle, auf der ein Mischwaldbestand (überwiegend Föhren) besteht.



Foto 3: 3606

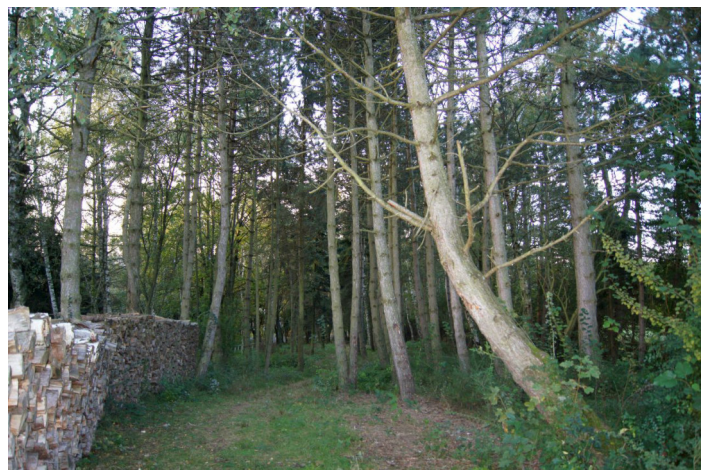


Foto 4: 3607

4.5. Grst.Nr. 820:

Dieses Grundstück bildet in der Natur eine Ackerparzelle, die aus nördlicher Richtung über die öffentliche Straße aufgeschlossen wird.



Foto 5: 126

5. Geschichtliches:

In etwa im Bereich der nunmehrigen Objekte 1 und 3 bestand ein Gebäude, das 1956 vom „Blindenverband“ angekauft wurde. In diesem Gebäude wurde ein „Blindenheim“ eingerichtet. In der Folge erfolgten Um- und Ausbauten. Das heutige Erscheinungsbild wurde Mitte der 1980-iger Jahre erreicht. Gegen Ende der 1980-iger Jahre wurde die höchste Auslastung mit 260 Personen erreicht. In der Folge ging die Auslastung zurück. Um 2000 wurde daher im Bereich des „Staber-Baues“ ein Umbau in eine Pflegestation durchgeführt.

Mit Jahresende 2013 wurde der Betrieb der gesamten Anlage geschlossen. Versuche, die Anlage an andere Betreiber (z.B. „Haus der Barmherzigkeit“) zu verkaufen, scheiterten.

6. Gemeindeamtliche Auskünfte:

Lt. Auskunft am Gemeindeamt der Stadtgemeinde Neulengbach wurde für die unbebaute Parzelle 818/1 noch keine Anschließungsabgabe vorgeschrieben.

Die vorgeschriebenen Abgaben (für Kanal und Wasser) entsprechen nach heutigem Stand (gerundet):

Kanaleinmündungsabgabe: € 307.000,--

Wasseranschlussgebühr: € 218.300,--

Beim Abbruch von Gebäuden entstehen diesbezüglich jedoch keine Guthaben.

Derzeit sind nachfolgende baubehördlichen Auflagen offen.

Feuerpolizei Odilienweg 1, 3051 Unterdambach

Letzte feuerpolizeiliche Beschau am 20.05.2022 – Feuerpolizeiliche Mängel

Nächster Termin: Dienstag, 14.05.2024 um 08:30 Uhr

Stand: Warten auf Stellungnahmen Sachverständige (Elektrotechnik und Brandschutz)

Teil 1	Mängel behoben
Teil 2	Mängel behoben
Teil 3	Mängel 5 und 6 behoben. Mängel 1-4 und 7 noch offen. Sachverhalt vom 09.05.2023 – Anzeige BH St. Pölten Einleitung Verwaltungsstrafverfahren und Vollstreckung. Tel. BH St. Pölten am 22.05.2023 wegen Ergänzung. Mitteilung BH St. Pölten vom 03.05.2024 Verwaltungsstrafverfahren ist abgeschlossen. <u>2.Runde</u> 1. Aufforderung vom 10.11.2023 2. Aufforderung vom 07.02.2024 Bescheid vom 12.03.2024 Sachverhalt vom 18.04.2024 – Anzeige BH St. Pölten Einleitung Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren
Teil 4	Mängel alle offen. Sachverhalt vom 27.03.2023 – BH St. Pölten Verwaltungsstraf- und Vollstreckungsverfahren Aufforderung Brandschutzpläne am 09.05.2023, Frist: 01.06.2023 Tel. Anfrage bei BH St. Pölten am 01.02.2024. Verwaltungsstrafverfahren: offen/in Bearbeitung, Vollstreckungsverfahren: Konnte nicht vollstreckt werden, aufgrund von ungenauer Formulierung <u>2.Runde</u> 1. Aufforderung vom 10.11.2023 2. Aufforderung vom 07.02.2024 Bescheid vom 12.03.2024 Sachverhalt vom 18.04.2024 – Anzeige BH St. Pölten Einleitung Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren
Teil 5	Mängel alle offen. Sachverhalt am 13.04.2023 – BH St. Pölten Verwaltungsstraf- und Vollstreckungsverfahren Tel. Anfrage bei BH St. Pölten am 01.02.2024. Verwaltungsstrafverfahren: offen/in Bearbeitung, Vollstreckungsverfahren: Konnte nicht vollstreckt werden, aufgrund von ungenauer Formulierung <u>2.Runde</u> 1. Aufforderung vom 10.11.2023 2. Aufforderung vom 07.02.2024 Bescheid vom 12.03.2024 Sachverhalt vom 18.04.2024 – Anzeige BH St. Pölten Einleitung Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren
Teil 6 „Überprüfung Feuerlöscher“	Mitteilung von Fr. Kren am 06.02.2024 1. Aufforderung vom 20.02.2024 2. Aufforderung vom 12.03.2024

	Bescheid vom 10.04.2024, Frist bis <u>15.05.2024</u> Sachverhalt vom 23.05.2024– Anzeige BH St. Pölten Einleitung Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren
--	--

Konsensloses Gebäude Odilienweg 1, 3051 Unterdambach

23.05.2024 Anschreiben Konsenslose Errichtung eines Gebäudes auf Parzelle Nr. 815
(EZ 876) KG Tausendblum zur Aufforderung Einbringung Einreichunterlagen
(Frist bis 20.06.2024)

Hackschnitzelheizung Odilienweg 1, 3051 Unterdambach

24.01.2023 Baubehördliche Überprüfung der konsenslos errichteten Hackschnitzelheizung
mit Erstellung einer Niederschrift (Frist für Einreichung 01.06.2023)

30.01.2023 Anschreiben BH St. Pölten für Verwaltungsstrafverfahren wegen Verwaltungs-
übertretung

31.01.2023 Bescheid Anordnung zum Abbruch und Nutzungsuntersagung (mit Frist
Abbruch 01.06.2023)

04.08.2023 Antrag BH St. Pölten zur Vollstreckung des rechtskräftigen Abbruchauftrages
(Bescheid vom 31.01.2023)

01.02.2024 Anfrage bei BH St. Pölten Stand Vollstreckungsverfahren – ist noch offen
(neue Fotos werden am 14.05.2024 gemacht und wieder an die BH übermittelt
zur Fortsetzung des Vollstreckungsverfahrens)
Verwaltungsstrafverfahren ist ebenfalls noch offen

Im Bezug auf eine Umwidmung des Areals ist derzeit kein Verfahren offen.
[Ein 2019 eingeleitetes Umwidmungsverfahren (in BS- Campus) hat mangels
übereinstimmendem Raumordnungsvertrag nicht stattgefunden und ist auch
nicht mehr anhängig.]

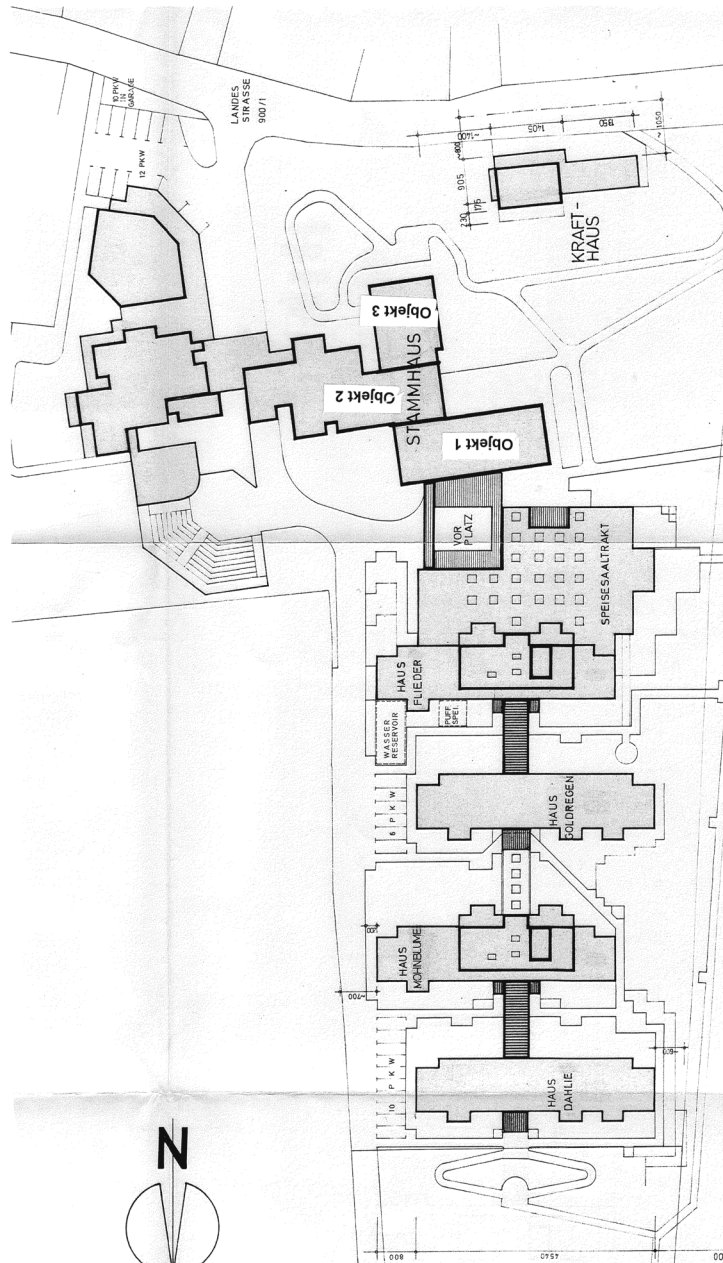
In Bezug auf eine Umwidmung (Bauland-Sondergebiet in Bauland-Wohngebiet)
wurde dem gefertigten SV die Auskunft erteilt, dass eine solche seitens der
Gemeinde aus heutiger Sicht aus raumordnungsfachlichen Gründen nicht
befürwortet würde.

7. Beschreibung der Baulichkeiten:

Zur besseren Übersicht liegen diesem Gutachten im Anhang Pläne (Lageplan und Grundrisspläne¹) der einzelnen Gebäude bei.

1 Diese Grundrisspläne wurden aus vorhandenen Plänen zusammengefügt um einen Überblick zu ermöglichen (eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann nicht garantiert werden)

7.1. Allgemeines:



Der vorstehend wiedergegebenen Lageplan zeigt eine Anordnung der Gebäude zueinander. In dem als Stammhaus bezeichneten Bereich bestanden die ursprünglichen Objekte, die in den 1950 er Jahren um- und ausgebaut wurden. Diese Objekte wurden zwischenzeitlich (weitaus überwiegend) erneuert. Im südseitigen Bereich besteht nunmehr ein Gebäudekomplex, der durch die Objekte 1-3 gebildet wird.

Beim Objekt 1 handelt es sich um den zwischenzeitlich ältesten Teil des Gebäudekomplexes. Es wurde nordseitig an den damals bestehenden Altbestand angebaut (Baubewilligung 1963; Benützungsbewilligung 1966). Das Gebäude ist viergeschossig (EG, 1. bis 3. OG) errichtet und unterkellert. Es wurde 1980 umgebaut.

Das Objekt 2 („Staber Bau“) ist im mittleren Bereich drei- bis viergeschossig errichtet und teilweise unterkellert. Es beherbergt in diesem Bereich Aufenthaltsräume, Ein- und Zwei-Bettzimmer sowie Garconnieren. Im südseitigen Bereich befindet sich ein Festsaal für 220 Personen. Im nordseitigen Bereich eine Kapelle.

Errichtet wurde das Objekt 2 in den 1970 er Jahren (Baubewilligung 1970; Benützungsbewilligung 1977). Umbaut wurde es zwischen 2000 und 2002.

Das Objekt 3 ist im westlichen Bereich südseitig an das Objekt 2 angebaut. Es wurde in den 1970 er Jahren errichtet (Baubewilligung 1977; Benützungsbewilligung 1979) wobei der Keller des Altbestandes bestehen blieb. Das (neue) Gebäude umfasst Keller-, Erd- und drei Obergeschosse.

Im westlichen Bereich wurde nördlich der bestehenden (und vorstehend beschriebenen) Bebauung ein weiterer Gebäudekomplex bestehend aus Speisesaaltrakt und vier Wohnhäusern als sogenannte Ausbaustufe IV errichtet (Baubewilligung 1982; Benützungsbewilligung 1984).

Der Speisesaaltrakt ist teilweise unterkellert und zweigeschossig errichtet. Die Wohnhäuser „Flieder“ und „Mohnblume“ sind baugleich, ebenso die Häuser „Goldregen“ und „Dahlie“. Die Häuser sind teilweise unterkellert. Die erstgenannten Häuser verfügen über Erd-, zwei Ober- und ein Terrassengeschoss, die letztgenannten Häuser über Erd- und zwei Obergeschosse.

Das folgende Luftbild zeigt eine wahrscheinlich rund 35 Jahre alte Aufnahme der auf der Liegenschaft bestehenden Bebauung.



7.2. Technische Baubeschreibung¹:

7.2.1. Objekt 1:

Konstruktion: Streifenfundamente B160, Kellermauerwerk B160,
Innenmauerwerk NF-Ziegelmauerwerk
Erd- und Obergeschosse: Außenmauerwerk 30 cm Hohlblockmauerwerk,
Innenmauerwerk NF-Ziegelmauerwerk
Tragende Konstruktion: Stahlbetonkonstruktion B225 und B300
Decke über KG: Stahlbetonplattendecke
Obergeschosdecken: Fertigteildecken zwischen Betonträgern
Decke über 3. OG: Holzkonstruktion
Dach mit Blecheindeckung
Stiegenkonstruktion: Stahlbetonlaufplatte mit Kunststoffstufen
Fußböden: Kunststoff oder Plattenbelag auf Estrich
Nassräume: verflies

7.2.2. Objekt 2:

Fundamente: Streifen- bzw. Einzelfundamente B160 bzw. B225
Untergeschoss Außenwände: Lecabeton 30 cm stark bzw. schalreiner
Stahlbeton B225
Außengeschosswände UG bis 3. OG: 30 cm bzw. 25 cm Durisol Mauerwerk
Terranova Kratzputz
Innenwände UG bis 3. OG: 30 cm bzw. 25 cm Durisol Mauerwerk; 25 cm,
12 cm, 7 cm Ziegelmauerwerk
Zimmertrennwände: 30 bzw. 25 cm Durisol Mauerwerk, 12 cm Leca Mauerwerk

1 gem. Einreichplanung

Fußbodenuntergeschoss: 20 cm Rollierung, 15 cm Silikatbeton, 4 cm Asphalt, Kunststoffbelag oder Kunststoffvelour

In den Nass- und Vorräumen: über Silikatbeton 3 cm Mörtelbett, 2 cm Terrazzoplatten bzw. Klinkerplatten

Innenliegende Deckenkonstruktionen: 30 cm Fertigteildecke, 5 cm Estrich, 4 cm Asphalt, Kunststoffbelag, Unterseite Rigipsverkleidung

In den Hallen Stahlbetonplattenbalkendecke 35 cm stark, Fußbodenbelag wie vor, oberste Decke Fertigteildecke bzw. Stahlbetonplattenbalkendecke, Gefällestrich, Dampfsperre 4 cm Hartschaumstoffplatte, Glasvliesbahn, 1 Lage Bitumenpappe, 1 Lage grün beschieferte Bitumenpappe

Decke unter Terrasse: Konstruktion wie vor, über Schaumstoffplatte 1 Lage Glasvliespappe, 1 Lage Bitumenpappe, 5 cm Estrich, 2 cm Hartgussasphalt

Stiegen: Stahlbetonlaufplatte mit aufgesetzten Kunststeinstufen

Verbaute Geschossfläche: 5067 m²

Umbauter Raum: 18437 m³

7.2.3. Objekt 3:

Das gesamte Gebäude wurde geschossweise jeweils aus tragenden Fertigteillementen errichtet. Die Elemente sind an den Außenwänden wärmegeklämt, mit einem K-Wert von ca. 0,6 kcal/m²h.

Die Decken sind über eine lichte Spannweite von 4,40 m bzw. 4,55 m gespannt und ebenfalls als Fertigteildecke ausgeführt. Die gesamte Fassade wurde als Tryvit-Fassade mit Gliederung und Färbelung ausgeführt.

Der oberste Abschluss des Gebäudes (die Dachhaut) wurde als Warmdach mit folgendem Dachbau ausgeführt: Voranstrich, Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung mit Glasvlies und Glasgewebekbahnen, mit Heißbitumen vollflächig verklebt und gestrichen, Bekiesung 5 cm stark.

7.2.4. Bauteil IV:

Betrifft: Blindenpension "Harmonie" -
Baustufe IV

Wien, 1981 10 01

BAUBESCHREIBUNG

LAGE: Unterdambach, Grundstück Nr. 812/1-2, 813/1-2, 814, 815

SITUIERUNG DER BAUKÖRPER:

Nördlich der bestehenden Blindenpension "Harmonie" erstrecken sich den Hang hinauf die Baukörper der Ausbaustufe IV, mit der Eingangshalle und dem Speisesaaltrakt, sowie dem Haus A und B, die jeweils in einem Aufzugstrakt und einem Halbstocktrakt gegliedert und durch eine Rampe verbunden sind.
Die Zufahrt erfolgt über den an die östliche Grundgrenze verlegten Weg. Haus A und B haben jeweils einen Park- und Umkehrplatz.

Verbaute Fläche: 3.124,14 m²
Umbauter Raum: 35.211,45 m³
Lichte Raumhöhe: Speisesaalgeschoß 3,00 m
alle übrigen Geschoße 2,60 m

DIE EINZELNEN GESCHOSSE UMFASSEN:

Keller Stammhaus:	Notstromraum Tankraum Vergrößerung der bestehenden Wäscherei
Ergeschoß Stammhaus:	Umbau des Speisesaales Verkleinerung der Küche
Eingangshalle:	Halle, Portierloge Büroräume Verwaltung, Lager Technikraum, Installationskeller WC, Waschräume Damen, - Herren Personalumkleide- und -waschräume (40 Damen, 10 Herren) Schwimmhalle (darunter Technikraum), Sauna mit Umkleide- und Waschräumen, Terrasse Lagerräume für Küche, Müllraum Aufzüge Rampe zu Speisesaalgeschoß Vordach zwischen Stammhaus und Eingangs- halle Neubau
Speisesaalgeschoß, Keller :	Halle, Galerie Kegelbahn, Lager WC, Waschräume Damen, Herren, Telefon

./.

- 2 -

Küche
Speisesaal, Stüberl + Terrasse, Lager
Verbindungsgang zum Stammhaus
Verbindungsrampe zu Haus A, B
Aufzüge
Installationskeller Haus A, B

3 Regelgeschoße: 96 Einbettzimmer mit Vorraum, Bad + WC, Loggia
18 Zweibettzimmer mit Vorraum, Bad, WC, Loggia
Rampen, Gänge mit Aufenthaltsbereichen
Wäschekammern
Teeküchen
Abstellräume
Aufzüge
Trinkwasserreservoir

Terrassengeschoß: 1 Wohnung Haus A:
3 Zimmer
Wohnzimmer
Eßraum
Diele, Halle, Abstellraum
Küche, Bad, WC
Aufzug
Terrassen
Wärmepumpen auf Stahlbetonplatte

2 Wohnungen Haus B:
3 + 2 Zimmer
Küche, Bad, WC
Halle, Diele, Abstellraum
Aufzug
Terrassen

Dach: Aufzugmaschinenhaus

./.

- 3 -

TECHNISCHE BESCHREIBUNG



Wasserversorgung gegeben, + Trinkwasserreservoir 120 m³
Abwasserbeseitigung in den geplanten Mischkanal
Strom, Telefon gegeben, Vergrößerung des bestehenden Trafos

Fundamente: Streifen- und Stützfundamente

tragende Mauern in der Eingangshalle, im Speisesaalgeschoß und in den
Installationskellern Haus A, B: schalreine Betonwände 30 cm

horizontale und vertikale Feuchtigkeitsisolierung

Decken Eingangshalle, Speisesaalgeschoß: 19 cm Stahlbetonplatte, 4 cm Trittschalldämmung, 7 cm Estrich, Bodenbelag

aufgehendes Mauerwerk Haus A, B: WBBW Energiestein, 30 cm, Wärmeschutzgruppe V

Zimmertrennwände Haus A, B: Schwerbetonsteine

Zwischenwände Haus A, B: DÜWA 6,5 cm

Decken Haus A, B: 19 cm Gitterstegdecke, 4 cm Trittschalldämmung, 7 cm Estrich, Bodenbelag

Rampenhaus: Stahlbetonstützen, Kragarme, darauf Rampenprofil
mit Trittschalldämmung, Estrich und Bodenbelag

Außenhaut: durchgehende, wärmedämmte Stahlkonstruktion mit beschichtetem Isolierglas

Dachkonstruktion Speisesaaltrakt: Flachdach, Stahlbetonplatte, Isolierglas, Wärmedämmung, Filterschicht, Humusschicht

Dachkonstruktion Haus A, B: Gitterstegdecke, Wärmedämmung, Isolierung, Wärmedämmung, Kies

Fenster, Außentüren: wärmedämmte Aluminiumkonstruktion mit Dreifach-Isolierverglasung

Innentüren: Stahlzargen, funierte Schallschutztüre

In den allgemein zugänglichen Gängen und Hallen, sowie beidseits der Rampe ist eine durchgehende Griffstange in 1 m Höhe angebracht.

Warmwasserfußbodenheizung über Elektrodenkessel bis 0°C Einsatz von Wärmepumpen. Nähere Angaben über Heizung und Lüftung siehe Beschreibung des technischen Projekts.

7.3. Ansichten:

Die folgenden Fotos zeigen Übersichtsaufnahmen (aus nordöstlicher Richtung).



Foto 6: 127



Foto 7: 128



Foto 8: 149



Foto 9: 148

Die vorstehenden Fotos zeigen straßenseitige Ansichten des östlich der Aufschließungsstraße liegenden Bereiches des Objektes 2.

Das folgende Foto zeigt eine nordseitige Ansicht dieses Bereiches des Objektes 2.



Foto 10: 143

Das folgende Foto zeigt eine nordostseitige Ansicht der Objekte 2 u. 3.



Foto 11: 137

Das folgende Foto zeigt eine südwestseitige Ansicht der Objekte 2 u. 3.



Foto 12: 119

Das folgende Foto zeigt eine südwestseitige Ansicht des Objektes 1.



Foto 13: 120

Das folgende Foto zeigt eine westseitige Ansicht des Objektes 1.



Foto 14: 121

Die folgenden Fotos zeigen Ansichten der Objekte IV:

Das folgende Foto zeigt im Vordergrund das Dach des Speisesaal Traktes samt dem dahinter liegenden Haus „Flieder“.



Foto 15: 171



Foto 16: 140

Das vorstehende Foto zeigt eine südostseitige Ansicht des Speisesaaltraktes samt Haus „Flieder“. Das folgende Foto zeigt eine südwestliche Ansicht dieses Bereiches.

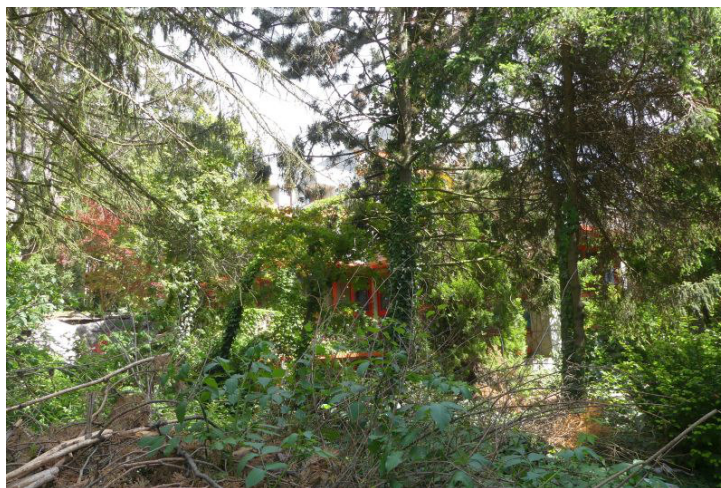


Foto 17: 122

Die folgenden Fotos zeigen Ansichten der vier Häuser des Objektes IV.



Foto 18: 138



Foto 19: 137



Foto 20: 136



Foto 21: 135



Foto 22: 134



Foto 23: 133



Foto 24: 132



Foto 25: 123



Foto 26: 124

7.4. Beschreibung der Bauteile:

7.4.1. Objekt 1:

7.4.1.1. Erdgeschoss:

Der Zugang zu diesem Objekt erfolgt nordseitig vom Freien (Vorplatz zum Speisesaaltrakt).



Foto 27: 150

Das vorstehende Foto zeigt den Zustand der Fassade und der Fenster in diesem Bereich.

Im Zugangsbereich besteht hier eine Schleuse mit Schiebetüren (Aluminiumkonstruktion mit Isolierglasfüllungen). Die Zugangskonstruktion ist provisorisch verschlossen, weil sie nicht funktionstüchtig ist. Daneben besteht noch eine zweiflügelige Zugangstüre.



Foto 28: 152

Durch die Zugangstüre gelangt man in das Stiegenhaus und in die Vorhalle.

Östlich der Halle bestehen eine Portierloge und danach zwei Lagerräume.



Foto 29: 151

Das vorstehende Foto zeigt den Bereich der Hauptstiege.

Westlich der Eingangshalle bestehen Sanitärräume. In diesen Räumen sind die Böden verflieset. Die Wände sind bis 2,0 m Höhe verflieset.



Foto 30: 153

Im gesamten übrigen Bereich des Erdgeschosses besteht ein großer Raum, der derzeit als Fitnessraum genutzt wird. Am Boden sind Kunststofffliesen verlegt. Die Wände und die Deckenuntersicht sind gefärbelt.



Foto 31: 154

7.4.1.2. Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss befindet sich der Heizraum für die gesamte Anlage.



Foto 32: 155



Foto 33: 156

Die vorstehenden Fotos zeigen die beiden Ölheizkessel (zumindest einer ist funktionstüchtig) und die gesamte Warmwasserverteilung.

Die Heizkessel und die Ölfeuerungsanlage wurden 1999 in Betrieb genommen.

Im Tankraum besteht ein geschweißter Stahltank (10.000 Liter Inhalt). Ein weiterer Tank (40.000 Liter Inhalt) ist im Freien unterirdisch versetzt (dieser ist angeblich komplett verschlammt).

Im westlichen Bereich des KG befindet sich der Waschküchenbereich. Hier ist der Boden und sind die Wände verfliest. Die abgehängten Decken sind teilweise entfernt.



Foto 34: 157

7.4.1.3. Erstes Obergeschoss:



Foto 35: 165

Das vorstehende Foto zeigt den Gang (mit einer provisorisch hergestellten Abtrennung).

Am Boden ist ein Spannteppich verlegt. Die Wände und die Deckenuntersicht sind tapeziert. Die Innentüren sind mit einer Holzfurniere versehene Paneeltüren in Stahlzargen.

In diesem Geschoss bestehen Einzelzimmer mit einem Sanitärbereich.

Das folgende Foto zeigt beispielhaft den Sanitärbereich einer der Wohnungen.



Foto 36: 166

Im Sanitärbereich ist eine Duschkabine versetzt. Ein Niederspülklosett, ein Bidet und ein Waschbecken versetzt. Der Boden ist verflies. Die Wände sind raumhoch verflies.

Das folgende Foto zeigt das Zimmer.



Foto 37: 167

In diesem Geschoss besteht auch eine Gemeinschaftsküche.



Foto 38: 168

7.4.1.4. Zweites Obergeschoss:

Die Böden im Gang sind verflies. Ansonsten ist die Ausstattung ähnlich jener des 1. Obergeschosses. Im 2. Obergeschoss wurden die Fenster getauscht.



Foto 39: 169

In diesem Geschoss bestehen ebenfalls Einbettzimmer.

7.4.1.5. *Drittes Obergeschoss:*

Hier besteht grundsätzlich die gleiche Ausstattung wie im 2. OG.

7.4.2. Objekt 2:

7.4.2.1. *Erdgeschoss (Eingangsgeschoss):*

Der Hauptzugang zu den Räumlichkeiten (ausgenommen Festsaal) des Objektes 2 erfolgt durch den Eingangsbereich des EG des Objektes 1.

Das folgende Foto zeigt den in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptgang.



Foto 40: 172

Am Boden ist ein Spannteppich verlegt. Die Wände sind gefärbelt. Als Deckenuntersicht besteht die nach unten hin offene Kassettendecke.

Im Hauptgang befindet sich einer der beiden Personenaufzüge des Objektes 2. Der Personenaufzug ist vom KG bis ins 3. OG geführt (Tragkraft 480 kg oder 6 Personen). Sie sind jedoch nicht betriebsbereit.

Westlich des Hauptganges besteht ein Raum, der derzeit als Fitnessraum genutzt wird (gleich ausgestaltet wie der Fitnessraum im Bereich des Objektes 1).

Östlich des Lifes bestehen Abstellräume und Sanitärräume.

Ansonsten befinden sich in diesem Geschoss überwiegend vormals als Seminarräume genutzte Räumlichkeiten. In diese sind auf den Böden Spannteppiche verlegt. Zwischendecken sind in diesen Räumen eingezogen.



Foto 41: 173

Das vorstehende Foto zeigt den östlichen Bereich des Hauptganges. Im östlichen Bereich des Hauptganges befindet sich ein weiterer Personenaufzug, der grundsätzlich gleicher Bauart wie der zuvor beschriebene

Aufzug ist. Er ist jedoch außer Betrieb. Das folgende Foto zeigt das neben dem Lift bestehende Stiegenhaus.



Foto 42: 174

Östlich des Aufzuges bestehen wiederum Sanitärräume.

Kapelle:



Foto 43: 175



Foto 44: 176

Die vorstehenden Fotos zeigen diesen Raum.

Festsaal:

Vom EG aus gelangt man auf die Galerie des Festsaales, der sich über zwei Geschosse erstreckt.



Foto 45: 177



Foto 46: 178

7.4.2.2. Erstes Untergeschoss:

Das 1. UG befindet sich auf Höhe der Aufschließungsstraße.



Foto 47: 182

Westseitig der Aufschließungsstraße besteht eine Zufahrt zu Garagen, wobei hier in den einzelnen Garagenbereichen Garagentore vorhanden sind.



Foto 48: 144

Westlich der Garagen bestehen Kellerräume im Bereich zwischen Objekt 1 und Objekt 3.

Östlich der Aufschließungsstraße besteht der Zugang zum Festsaal. Die folgenden Fotos zeigen den Vorraum zum Festsaal.



Foto 49: 179

Von diesem Vorraum sind auch das Stiegenhaus und der Lift erreichbar. Der Festsaal wurde bereits beschrieben. Weiters befindet sich vom Vorraum aus zugänglich ostseitig gelegen auch noch ein Kinderspielraum.



Foto 50: 185

Das folgende Foto zeigt den Bereich der Garderoben vor dem Festsaal.



Foto 51: 180

Das folgende Foto zeigt einen Teil der Sanitärräume.

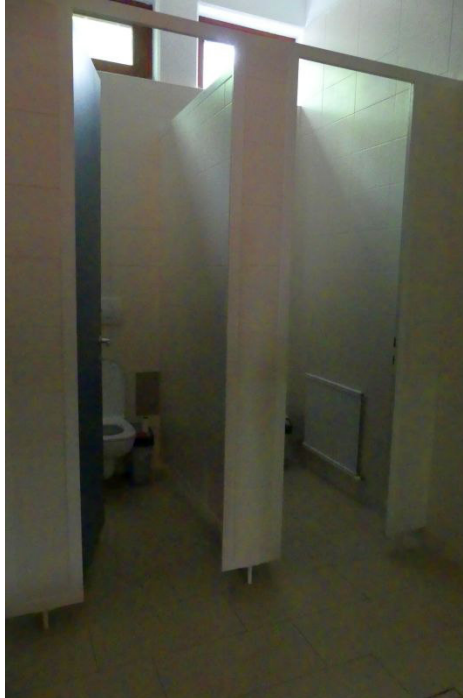


Foto 52: 186

7.4.2.3. Zweites Untergeschoss:

Unterhalb des Festsaaes befindet sich noch ein vom Festsaal aus zugängliches 2. UG.



Foto 53: 183

Das vorstehende Foto zeigt hier den Zugangsbereich zur Heizzentrale.



Foto 54: 184

Das vorstehende Foto zeigt die Heizzentrale (Heizlüfter der Warmwasserzentralheizung).

7.4.2.4. Erstes Obergeschoss:

Im 1. OG bestehen Ein- und Zweibettzimmer. Erreicht wird das 1. OG von der Stiege, die vom Festsaalbereich bis ins 2. OG führt bzw. über die Stiege des Objektes 1.

Das folgende Foto zeigt den Aufschließungsgang.



Foto 55: 187



Foto 56: 188

Im 1. OG bestehen Ein- und Zweibettzimmer mit Sanitärbereichen.

Hier bestehen teilweise auch Schäden. Die folgenden Fotos zeigen hier beispielhaft das Zimmer Nr. 129. Hier sind offensichtlich die Heizungsrohre durchgerostet, wodurch es zu Wasseraustritten kommt.



Foto 57: 189

Die folgenden Fotos zeigen die Schäden im Zimmer Nummer 130 die im Zuge der letzten Befundaufnahme 2020 aufgenommen wurden.



Foto 58: 3669

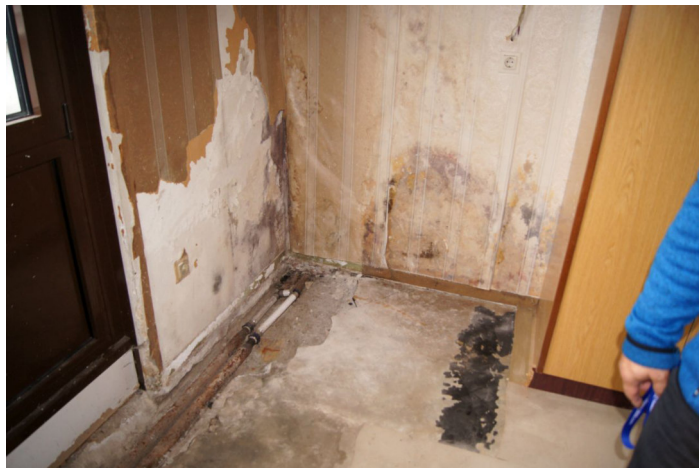


Foto 59: 3670

Nach Angaben von Hr. Mag. Steier sind diese Schäden unverändert vorhanden.
Auch in den Zimmern 129 und 132.

Die folgenden Fotos zeigen den südseitig vorgelagerten Terrassenbereich.



Foto 60: 932



Foto 61: 958

7.4.2.5. Zweites Obergeschoss:

Das 2. OG gliedert sich in einen westlichen und in einen östlichen Bereich, wobei diese Bereiche über eine Terrasse verbunden sind. Grundsätzlich ist die

Ausstattung ähnlich jener des 1. OG's, wobei hier auch Zweibettzimmer vorhanden sind.

7.4.2.6. *Drittes Obergeschoss:*

Im 3. OG bestehen nur im westseitigen Bereich Ein- und Zweibettzimmer.

7.4.3. Objekt 3:

7.4.3.1. *Erdgeschoss:*



Foto 62: 3427

Das vorstehende Foto zeigt den Gang.

Im gesamten EG sind Therapieräume vorhanden, die derzeit als Lagerräume genutzt werden.

In diesem Geschoss sind durchwegs Spannteppiche verlegt. Die Türen sind mit einer Holzfurniere versehene Paneeltüren in Stahlzargen. Die Wände und teilweise auch die Deckenuntersichten sind tapeziert.

7.4.3.2. Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss wird vom Erdgeschoss über eine gegenläufige Ortbetonstiege erreicht. Im Innenbereich sind die Keller zwischen den Objekten 1, 2 und 3 ebenfalls verbunden.

Der Keller des Objektes 3 stellt einen Altbestand dar. Hier sind im Wandbereich massive Feuchtigkeitsschäden ersichtlich. Die Decken sind größtenteils Platzlgewölbedecken.



Foto 63: 160

Der südlichste Bereich wurden offensichtlich angebaut. Hier ist eine Stahlbetonplattendecke vorhanden. Im südlichsten Bereich sind jedoch ebenfalls massive Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.



Foto 64: 161

Der Keller des Objektes 3 wird de facto nicht genutzt. Hier lagern nur diverse Materialien.

7.4.3.3. Erstes Obergeschoss:

Die drei Obergeschosse können nur über den Lift vom Objekt 2 (nicht funktionstüchtig) oder über die Stiege vom Objekt 1 aus erreicht werden, wobei im Innenbereich Verbindungen bestehen.

Im 1. OG bestehen wiederum Einzelzimmer mit grundsätzlich der gleichen Ausstattung wie im 1. OG des Objektes 1.

7.4.3.4. Zweites Obergeschoss:

Im 2. OG bestehen wiederum Einzelzimmer. Die Ausstattung ist jedoch behindertengerecht.

7.4.3.5. Drittes Obergeschoss:

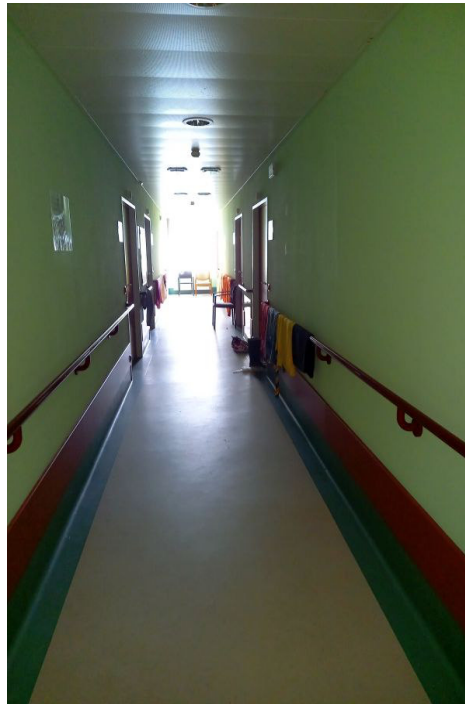


Foto 65: 3733

Das vorstehende Foto zeigt den Gang.

In diesem Geschoss bestehen Einbettzimmer mit behindertengerechten Bädern.



Foto 66: 3851

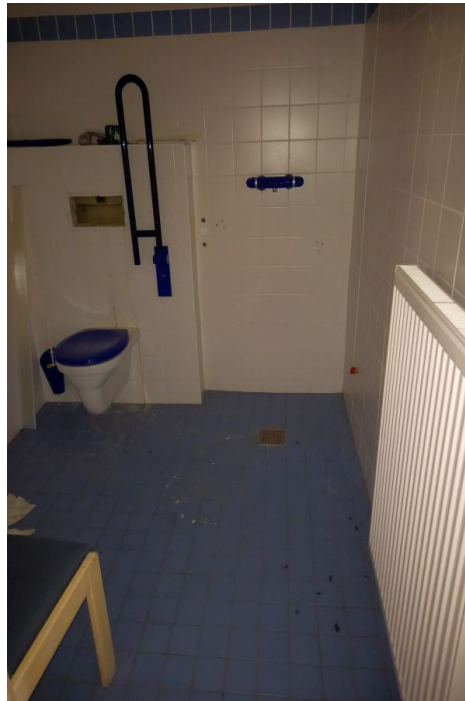


Foto 67: 3836

7.4.4. Speisesaaltrakt¹:

7.4.4.1. Erdgeschoss:

Die folgenden Fotos zeigen den Zugangsbereich vom überdachten Vorplatz, der westlich der Aufschließungsstraße liegt. Hier besteht eine Schleuse mit Schiebetüren, die defekt ist. Weiters besteht eine zweiflügelige Zugangstüre mit seitlichen Fixteilen.

1 samt Keller- und Erdgeschoss des Hauses 1 (Bauteil IV Haus Flieder)



Foto 68: 4101



Foto 69: 4212

Der Boden in der Eingangshalle ist verflies. Die Eingangshalle reicht über zwei Geschosse.



Foto 70: 4226



Foto 71: 4243

Die Belichtung erfolgt durch Lichtkuppeln vom Flachdach her.

Östlich der Eingangshalle bestehen Büroräume samt einem Sozialraum.



Foto 72: 4339

Nördlich der Halle besteht ein Technikraum.



Foto 73: 4455



Foto 74: 4526

In diesem Bereich befindet sich Heizungs- und Warmwasserverteilung für den Speisesaaltrakt und für die 4 Häuser des Bauteiles IV.

Nordwestlich der Halle bestehen Sanitärräume und Umkleiden sowie der Personenaufzug, der bis in das Terrassengeschoss geführt ist.

Die folgenden Fotos zeigen die Schwimmhalle.



Foto 75: 4646

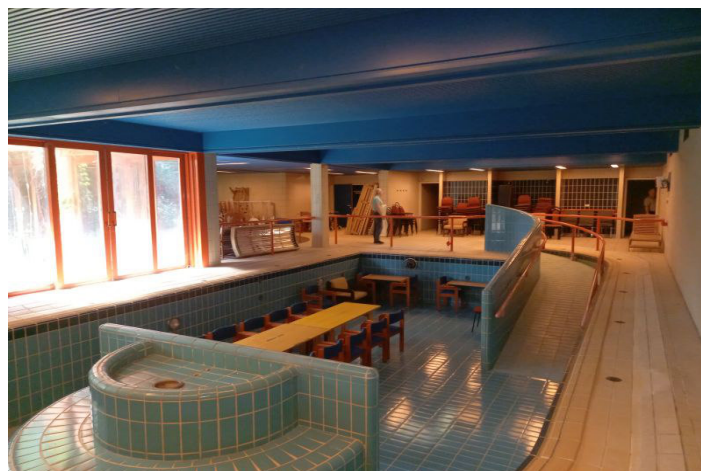


Foto 76: 4717

7.4.4.2. Untergeschoss:

Unterhalb der Schwimmhalle befindet sich noch ein kleiner Technikbereich. Ein weiterer kleiner Technikbereich befindet sich unterhalb des Springbrunnens der Eingangshalle.

7.4.4.3. Obergeschoss:

Neben dem Aufzug führt vom EG ins OG eine Rampe.



Foto 77: 5026

Das folgende Foto zeigt die Galerie oberhalb der Eingangshalle.



Foto 78: 5104

Im OG befindet sich der Speisesaal.



Foto 79: 5138

Das folgende Foto zeigt den Bereich der Küche.



Foto 80: 5205

Diesbezüglich besteht die Problematik, dass sie derzeit nicht bewilligungsfähig ist, weil sie über keine Fenster verfügt.

Kegelbahn:

Im Bereich des EG's des Hauses 1 befindet sich die Kegelbahn.

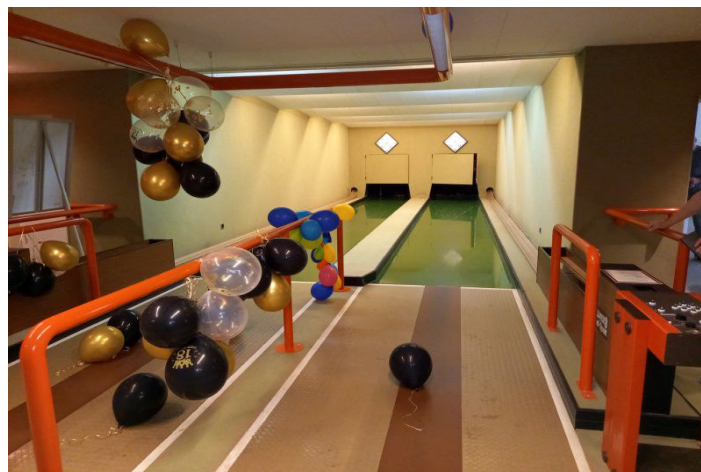


Foto 81: 5336

Es ist nur eine der beiden Bahnen funktionstüchtig.

7.4.5. Häuser 1 bis 4 (Bauteil IV):

7.4.5.1. Haus 1 (Haus Flieder):

Das Haus 1 ist mit dem Speisesaaltrakt zusammengebaut. Das KG des Hauses 1 befindet sich auf Höhe des EG (Eingangsebene) des Speisesaales. Das EG besteht auf Höhe des 1. Stocks des Speisesaaltraktes. Diese Bereiche wurden bereits beschrieben. Die OG's in sämtlichen 4 Häusern werden über Rampen, die sich zwischen den Häusern befinden, erreicht.

Über diese Rampen werden die OG's des Hauses 1 und sämtliche Geschosse (auch KG) der Häuser 2 bis 4 erreicht. Die Rampen sind überdacht. Die Wände und die Decke bestehen aus Stahlkonstruktionen mit Isolierglasfenstern.

Weiters verfügen die Häuser 1 und 3 über einen Personenaufzug (800 kg oder 10 Personen), wobei diesbezüglich nach Angaben von Hr. Mag. Steier die Überprüfung abgelaufen ist.

Die Ausstattung ist in allen 4 Häusern grundsätzlich gleich. Es gibt Ein- und Zweibettzimmer.

Die Häuser 1 und 2 werden derzeit von ukrainischen Flüchtlingen bewohnt.

Die Terrassengeschosse der Häuser 1 und 3 sind entweder über den Lift oder über eine Stiege vom 3. OG aus erreichbar.

Im Terrassengeschoss besteht jeweils nördlich des Stiegenaufganges eine Küche. Links- und rechtsseitig bestehen Wohnräume, wobei nur ostseitig des

Stiegenhauses Sanitärräume bestehen. Beim Haus 1 bestehen hier Wasserschäden.

7.4.5.2. Haus 2 – 4:

Die Ausstattung in den Häusern 2 – 4 ist grundsätzlich ident mit der Ausstattung im Haus 1. In den Häusern 2 und 4 sind im EG sowie im 1. und 2. OG nur Einbettzimmer vorhanden. Im Haus 3 sind im EG und in den beiden OG wiederum Ein- und Zweibettzimmer vorhanden. Das Terrassengeschoss (im Haus 3) ist baulich gleich ausgestaltet wie beim Haus 1.

Das Haus 3 dient derzeit als Lagerraum für Flohmarktware (ausgenommen Wohnung im DG). Es ist entsprechend voll geräumt.



Foto 82: 0042

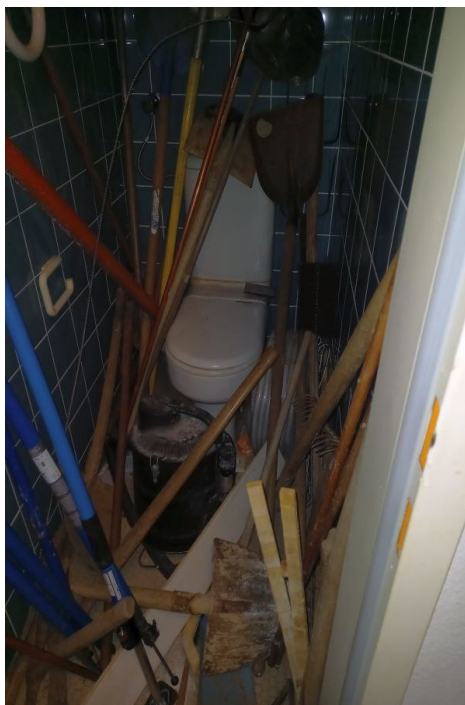


Foto 83: 0106

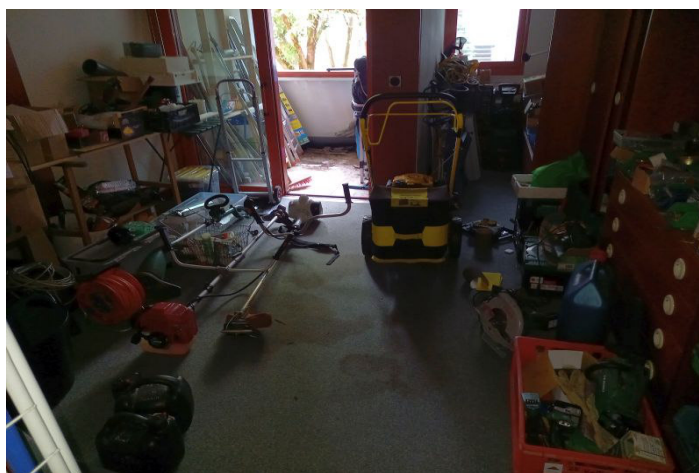


Foto 84: 0326

Das Haus 4 ist derzeit an einen Verein (Pfadfinder) vermietet. Von diesem wurden die Zimmer teilweise provisorisch in Mehrbettzimmer umgebaut.



Foto 85: 0539

7.4.6. Krafthaus:



Foto 86: 115



Foto 87: 114

Das Krafthaus liegt südlich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße. Es ist zweigeschossig errichtet. Das EG liegt in etwa auf gleichem Niveau wie die Landesstraße. Es wurde im Zuge der Errichtung des Bauteiles IV (zwischen 1983 und 1984) errichtet.

Das Gebäude ist zweigeschossig in Stahlbetonbauweise errichtet.

Bedeckt wird das Gebäude durch eine Stahlbetonplattendecke, die mit einem Flachdach bedeckt ist (Presskieseindeckung).

Im Innenbereich des Trafogebäudes besteht im westlichsten Bereich ein abgeklemmter Trafo.

Das Wärmepumpenhaus steht leer.

8. Denkmalschutz:

Aus einem Schreiben des Bundesdenkmalamtes an die verpflichtete Partei ist (unter anderem) nachfolgendes ersichtlich:

*Das Bestreben, qualitätsvolle Beispiele österreichischer Nachkriegsmoderne zu bewahren und die Aufarbeitung des diesjährigen
Unterschutzstellungsprogrammes veranlassen das Bundesdenkmalamt zu einer Begehung des ehemaligen Blindenheims (Odilienweg 1, 3051
Unterdambach) am 19. 8. 2020.*

Mit Schreiben vom 21.10.2020 teilte das Bundesdenkmalamt mit, dass als Ergebnis der Besichtigung unter Bedachtnahme auf den heutigen Forschungsstand keine ausreichende Denkmalqualität im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gegeben ist.

9. Dienstbarkeit:

Im Lastenblatt des Grundbuches (EZ 775) ist die Dienstbarkeit der Transformatorenstation und der elektrischen Leitung über Gst 811/2 gem. Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag für NEWAG (nunmehr EVN) einverleibt.

Aus der bezughabenden Grundbuchurkunde (1188/1958) ist diesbezüglich nachfolgendes ersichtlich:

UMSP. STATION UNTER-DAMBACH.

2 S Steppel.

Abschrift

1188/58

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft in Wien
(im folgenden kurz NEWAG genannt) einerseits und

Leopold T r i t h a l e r**in Unter-Dambach Nr.7****Post St.Christophen**

(im folgenden kurz Grundeigentümer genannt) andererseits wie folgt:

1. Der Grundeigentümer räumt der NEWAG und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentüme der elektrischen Anlagen das dingliche Recht der Dienstbarkeit ein, auf dem in der Katastralgemeinde T a u s e n d b l u m gelegenen Grundstück Nr. 810 E. Z. 69 Grundbuch T a u s e n d b l u m

eine gemauerte Transformatorstation zu errichten sowie dieses Grundstück wie auch das Grundstück Nr. 808 u. 807 E. Z. 69 Grundbuch T a u s e n d b l u m

mit den zu- und abgehenden Starkstromleitungen zu überspannen, die fertiggestellten Anlagen in Betrieb zu halten, zu überprüfen, zu erneuern und umzubauen und daran alle erforderlichen Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen, ferner die den sicheren Betrieb und Bestand der elektrischen Leitungen gefährdenden Bäume, Äste und Strauchwerk zu entfernen und zu diesen Zwecken diese Grundstück jederzeit zu betreten und soweit notwendig und zweckmäßig auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren. Dementsprechend verpflichtet sich der Grundeigentümer, in Ausübung dieser Dienstbarkeit gegenüber der NEWAG und ihren Rechtsnachfolgern den Bestand und Betrieb der elektrischen Anlagen samt allen vorstehend genannten Arbeiten und Vorkehrungen zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung dieser Anlagen zur Folge haben könnte.

2. Als Entgelt für Einräumung dieser dinglichen Rechte und für die dadurch hervorgerufenen Wirtschafterschwerisse hat die NEWAG dem Grundeigentümer ein für allemal einen Pauschalbetrag von S 200,- (in Worten: Schilling z w e i h u n d e r t) bei Beginn des Baues auf dem Grundstück an zu bezahlen.

3. Die NEWAG ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer der dienenden Liegenschaften alle Flurschäden, welche durch die Ausübung der unter Punkt 1 eingeräumten Rechte hervorgerufen werden, jeweils angemessen bar zu ersetzen, ausgenommen die durch den Bau hervorgerufenen Wirtschafterschwerisse und dauernd verursachten Nutzungsentgänge, deren Ersatz in dem Entgelt des Punktes 2 inbegriffen ist.

4. Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder aus sonst einem anderen Grunde anzufechten.

5. Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die Gebühren trägt die NEWAG.

6. Der Grundeigentümer gibt seine ausdrückliche Zustimmung, daß ohne sein weiteres Einvernehmen die Dienstbarkeiten im Umfange des Punktes 1 dieses Vertrages für die Transformatorstation und elektrischen Leitungsanlagen ob dem in der Katastralgemeinde T a u s e n d b l u m gelegenen Grundstück Nr. 810 E. Z. 69 Grundbuch T a u s e n d b l u m

Grundstück Nr. 808 u. 807 E. Z. 69 Grundbuch T a u s e n d b l u m

als dienenden Grundstücken zugunsten der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft und deren Rechtsnachfolger im Eigentume der elektrischen Anlagen grundbücherlich einverleibt werden.

7. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiters notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

8. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche in der Verwahrung der NEWAG verbleibt.

9. Der Wert der vereinbarten Dienstbarkeit gemäß Punkt 2 und 3 wird einvernehmlich mit S 220,- (in Worten: Schilling zweihundertundzwanzig) für Zwecke der Gebührenbemessung festgesetzt.

Unter Dambach, am 11.7. 1958

Trithaler Leopold e.h.

S 6,- Stempelmarke.

Ich, Hubert Schreiner, Angestellter, 43 Jahre alt, wohnhaft in St. Pölten, Neugebäudeplatz Nr. 6, setze als Zeuge eigenhändig die Erklärung bei, daß die vorstehende Unterschrift des mir persönlich bekannten Grundeigentümers Leopold Trithaler echt ist.

Unter Dambach, am 11.7.1958 Hubert Schreiner e.h.

S 6,- Stempelmarke.

Ich, Leopold Stricker, Angestellter, 29 Jahre alt, wohnhaft in St. Pölten, Mariazellerstraße Nr. 66, setze als Zeuge eigenhändig die Erklärung bei, daß die vorstehende Unterschrift des mir persönlich bekannten Grundeigentümers Leopold Trithaler echt ist.

Unter Dambach, am 11.7.1958 Leopold Stricker e.h.



Wien, am 23. Juli 1958.



NEWAG
Niederösterreichische Elektrizitätswerke
Aktiengesellschaft

Schnee Wienböck

Der im Eigentum der EVN stehende Trafo befindet sich im Bereich der Garage (im südlichsten Teil der Bebauung). Die Zu- und Ableitungen (auf die sich die Dienstbarkeit bezieht) verlaufen vom Trafo relativ geradlinig zur Straße.

10. Heizung:

Die Gebäude des ehemaligen Blindenheims werden durch eine Warmwasserzentralheizung beheizt. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss des Objektes 1 (Öl Heizkessel). In den Objekten 1 – 3 erfolgt die Wärmeabgabe durch Wandradiatoren. Im Objekt IV (inklusive Schwimmbad und Speisesaal) besteht eine Fußbodenheizung.

Aus technischer Sicht ist festzustellen, dass sowohl die Heizzentrale als auch die Warmwasserverteilung „überaltert“ sind.

11. Anschlüsse:

Die gegenständliche Liegenschaft ist über die Trafostation an das Stromnetz der EVN angeschlossen (derzeit 200 kW erweiterbar auf 630 kVA).
Anschlüsse an die städtische Wasserversorgungsanlage und an den öffentlichen Kanal sind vorhanden.

D. TECHNISCHE KENNGRÖSSEN:

1. Allgemeines:

Im Nachfolgenden werden die für die Beurteilung wesentlichen technischen Kenngrößen ermittelt. Die Hauptabmessungen der gegenständlichen Gebäudeteile wurden aus Plänen entnommen.

Die Flächen und Kubaturen wurden nur grob ermittelt. (Die Genauigkeit liegt über dem zulässigen Toleranzbereich der einschlägigen Ö-Normen.) Daher sind diese Werte nur für die Bewertung, nicht jedoch als Grundlage für miet- und eigentumsrechtliche Verträge und dgl. geeignet.

Geringfügige Abweichungen in der Natur gegenüber den Plandarstellungen wurden nicht berichtet. Dies deshalb, weil die Flächen des Bauwerkes neben anderen Kriterien nur eines der Richtkriterien zur Ermittlung des Bauwertes darstellen. Zur genauen Kontrolle wäre eine Bestandsaufnahme notwendig, auf welche im Sinne der Verfahrensökonomie verzichtet wurde.

Sämtliche Summen sind auf ganze Zahlen gerundet.

2. Bruttogrundrissflächen – verbaute Flächen:

Objekt 1:

Kellergeschoss					
28,97	x	11,68	=	338,37	rd. 338 m ²
Erdgeschoss bis 3. OG					
28,97	x	11,68	=	338,37	rd. 338 m ²

Objekt 2: (gem. Auswechslungsplan 3612)

Untergeschoss					1190 m ²
Erdgeschoss					1357 m ²
Obergeschosse					2339 m ²
Festsaal					383 m ²
2. UG Festsaal					133 m ²

Objekt 3:

Kellergeschoss					
12,20	x	19,30	=	235,46	rd. 235 m ²
Erdgeschoss bis 3. OG					
12,20	x	19,30	=	235,46	rd. 235 m ²

BT IV:

Speisesaaltrakt (samt Haus 1):

Eingangsgeschoss (EG)	rd.	1685 m ²
Speisesaalgeschoss (OG)	rd.	1490 m ²

Haus 1:

Rampe (H1-H2)	rd.	106 m ²
1. bis 3. OG	rd.	478 m ²
Terrassengeschoss	rd.	192 m ²

Haus 2 u. 4:

Rampe (H2-H3)	rd.	51 m ²
Kellergeschoss	rd.	256 m ²
EG, 1. u. 2. OG	rd.	467 m ²

Haus 3:

Rampe (H3-H4)	rd.	106 m ²
Kellergeschoss	rd.	478 m ²
EG, 2. u. 3. OG	rd.	478 m ²
Terrassengeschoss	rd.	192 m ²

3. Bruttorauminhalte – umbauter Raum:**Objekt 1:**

Kellergeschoss	338,37 x 2,70 =	913,60	rd.	914 m³
----------------	-----------------	--------	-----	--------------------------

Erdgeschoss bis 3. OG	338,37 x 12,60 =	4263,46	rd.	4263 m³
-----------------------	------------------	---------	-----	---------------------------

Objekt 2: (gem. Auswechslungsplan 3612)

Untergeschoss				4332 m³
---------------	--	--	--	---------------------------

Erd- u. Obergeschosse				12938 m³
-----------------------	--	--	--	----------------------------

Festsaal				2911 m³
----------	--	--	--	---------------------------

Objekt 3:

Kellergeschoss	235,46 x 2,66 =	626,32	rd.	626 m³
----------------	-----------------	--------	-----	--------------------------

Erdgeschoss bis 3. OG	235,46 x 13,18 =	3103,36	rd.	3103 m³
-----------------------	------------------	---------	-----	---------------------------

BT IV:**35211 m³**Speisesaaltrakt (samt Haus 1):

EG ¹	1685,00 x 3,00 =	5055,00	rd.	5055 m³
-----------------	------------------	---------	-----	---------------------------

OG ²	1490,00 x 3,00 =	4470,00	rd.	4470 m³
-----------------	------------------	---------	-----	---------------------------

Haus 1:

Rampe	106,00 x 13,00 =	1378,00	rd.	1378 m³
-------	------------------	---------	-----	---------------------------

1. bis 3. OG	478,00 x 8,70 =	4158,60	rd.	4159 m³
--------------	-----------------	---------	-----	---------------------------

Terrassengesch.	192,00 x 3,00 =	576,00	rd.	576 m³
-----------------	-----------------	--------	-----	--------------------------

Haus 2 u. 4:

Rampe (H2-H3)	51,00 x 3,00 =	153,00	rd.	153 m³
---------------	----------------	--------	-----	--------------------------

Kellergeschoss	2 x 256,00 x 3,00 =	1536,00	rd.	1536 m³
----------------	---------------------	---------	-----	---------------------------

EG, 1. u. 2. OG	2 x 467,00 x 8,70 =	8125,80	rd.	8126 m³
-----------------	---------------------	---------	-----	---------------------------

Haus 3:

Rampe (H3-H4)	106,00 x 13,00 =	1378,00	rd.	1378 m³
---------------	------------------	---------	-----	---------------------------

Kellergeschoss	478,00 x 3,00 =	1434,00	rd.	1434 m³
----------------	-----------------	---------	-----	---------------------------

EG, 2. u. 3. OG	478,00 x 8,70 =	4158,60	rd.	4159 m³
-----------------	-----------------	---------	-----	---------------------------

Terrassengeschoss	192,00 x 3,00 =	576,00	rd.	576 m³
-------------------	-----------------	--------	-----	--------------------------

Gesamt**97298 m³****Kellergesch.****8842 m³****Krafthaus:****1110 m³**

1 incl. KG Haus 1

2 incl. EG Haus 1

4. Nettogrundrissflächen – Nutzflächen:

Nachfolgend wird eine überschlägige Nutzflächenaufstellung vorgenommen.

Objekt 1:

Kellergeschoss	338,37 x 0,83 =	280,85 rd.	281 m²
Erdgeschoss bis 3. OG			
4 x	338,37 x 0,83 =	1123,39 rd.	1123 m²

Objekt 2:

Untergeschoss	4332,00 x 0,83 =	3595,56 rd.	3596 m²
EG u. OGs	12938,00 x 0,83 =	10738,54 rd.	10739 m²
Festsaal	2911,00 x 0,83 =	2416,13 rd.	2416 m²

Objekt 3:

Kellergeschoss	235,46 x 0,83 =	195,43 rd.	195 m²
Erdgeschoss bis 3. OG			
4 x	235,46 x 0,83 =	781,73 rd.	782 m²

BT IV:

Speisesaaltrakt (samt Haus 1):

EG	1685,00 x 0,85 =	1432,25 rd.	1432 m²
OG	1490,00 x 0,85 =	1266,50 rd.	1267 m²

Haus 1:

Rampe	4 x 106,00 x 0,90 =	381,60 rd.	382 m²
1.-3. OG	3 x 478,00 x 0,83 =	1190,22 rd.	1190 m²
Terr.G	192,00 x 0,83 =	159,36 rd.	159 m²

Haus 2 u. 4:

Rampe	51,00 x 0,90 =	183,60 rd.	184 m²
KG	2 x 256,00 x 0,90 =	460,80 rd.	461 m²
EG, 1.2. OG	6 x 467,00 x 0,90 =	2521,80 rd.	2522 m²

Haus 3:

Rampe	4 x 106,00 x 0,90 =	381,60 rd.	382 m²
KG	478,00 x 0,83 =	396,74 rd.	397 m²
EG, 2.3. OG	3 x 478,00 x 0,83 =	1190,22 rd.	1190 m²
Terr.G	192,00 x 0,83 =	159,36 rd.	159 m²

Gesamt			28857 m²
Kellergesch.			5878 m²

E. BEWERTUNG:

1. Allgemeines:

1.1. Allgemeines zur Verkehrswertermittlung:

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zu Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren scheidet durch das Fehlen von Verkehrswerten vergleichbarer Liegenschaften aus.

Bei der Bewertung von gewerblich nutzbaren Objekten ist sowohl der Sachwert (Grund- und Bauwert), als auch der Ertragswert von Bedeutung.

In den nachfolgenden Ausführungen wird das gegenständliche (aus mehreren Liegenschaften bestehende) Areal als „wirtschaftliche Einheit“ betrachtet.

1.2. Allgemeines zum Bodenwert:

Die Bewertung nach dem § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen, ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen. Diese Vorgangsweise ist im gegenständlichen Fall nicht möglich. Dies deswegen, wie - bedingt durch die geringe Zahl von Grundstückstransaktionen (in einem vergleichbaren Zeitraum) – keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen (aus statistischen Grundsätzen ca. 20 – 30 Vergleichspreise) zur Verfügung steht.

Es muss daher eine vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Dabei wird ausgegangen von Erfahrungswerten aufgrund einer ständigen Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt, weiters von persönlichen Kenntnissen der örtlichen Gegebenheiten aus bekannten Verkaufsvorgängen und Verkaufsangeboten in der Region.

Insbesondere werden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Bodenkontamination gegeben ist. Die Grundstücksflächen werden dem Grundbuchauszug entnommen. Eine Neuvermessung wird nicht durchgeführt.

1.3. Allgemeines zum Bauwert:

Die Ermittlung des Bauwertes der Gebäude erfolgt aufgrund der üblichen Bewertungsansätze nach dem umbauten Raum bzw. der verbauten Fläche, wobei bei der Ermittlung der Herstellkosten des Gebäudes die Neubaupreise in Abhängigkeit von der Gebäudeausstattung und dem Fertigstellungsgrad zum Ansatz gebracht werden. Die Kosten werden derart ermittelt, dass laufend die Herstellkosten von Gebäuden überschlagsmäßig nachgerechnet werden [es werden die Hauptmassen (wie bei einer Ausschreibung) ermittelt und mit Wertansätzen versehen und auf diese Art der Preis pro Kubikmeter umbauten Raum bzw. pro Quadratmeter verbauter Fläche rückgerechnet.] Die Fundamentierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschosspreisen enthalten.

Um zum Zeitwert der Gebäude zu gelangen, müssen von den Herstellkosten Abminderungen infolge des Baualters, der Marktanpassung, sowie des Bau- und Erhaltungszustandes vorgenommen werden.

Bei der Abminderung infolge des Baualters unterscheidet die Literatur zwischen der technischen, der allgemein wirtschaftlichen und der gewöhnlichen Lebensdauer. Unter der technischen Lebensdauer versteht man jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude bei normaler Bauunterhaltung in seiner wesentlichen Bausubstanz voraussichtlich bestehen kann. Seine Lebensdauer hängt dabei weitgehend von der Konstruktion, der Wahl der Baustoffe, der Bauweise, der Nutzung, der laufenden Instandhaltung usw. ab. Dabei stellt die Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile die Obergrenze der Gesamtlebensdauer dar.

Ein Gebäude besteht bekanntlich aus vielen verschiedenartigen Bauteilen, die mehr oder weniger schnell verschleißten. Dabei haben die tragenden Bauteile im allgemeinen eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile (überwiegend Ausbauelemente) werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des Gebäudes zum Teil mehrmals ausgewechselt. Werden die jeweiligen Bauteile regelmäßig ausgewechselt, wenn sie unbrauchbar geworden sind, ist der technischen Lebensdauer theoretisch keine Grenze gesetzt. Tatsächlich aber endet die technische Lebensdauer eines Gebäudes mit dem Verschleiß eines tragenden Bauteiles.

Unter der wirtschaftlichen Lebensdauer hingegen versteht man jenen Zeitraum, in dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie ist demnach dann nicht mehr gegeben, wenn die Bewirtschaftungskosten die nachhaltig erzielbaren Mieterträge übersteigen würden. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass Gebäuden ein Wert nur so lange zugemessen werden kann, wie sie dem Zweck, zu dem sie bestimmt sind, erfüllen.

Gebäude, die ihren betrieblichen Zweck auch dann noch erfüllen können, wenn sich die ursprüngliche Zweckbestimmung ändert, werden als Mehrzweckgebäude bezeichnet. Die wirtschaftliche Lebensdauer von Gebäuden ist somit insbesondere abhängig von ihrer Verwendbarkeit und ihrer Zweckbestimmung, von ihrer Lage und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit eines Wirtschaftskörpers und dem Verhältnis des Wertes desselben zum Wert des Gebäudes.

Die gewöhnliche Lebensdauer schließlich hängt im wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung eines Gebäudes ab. Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die bautechnische, als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Da auch die gewöhnliche Gebäudelebensdauer nicht exakt bestimmbar ist, müssen allgemeine Erfahrungssätze – die grundsätzlich der einschlägigen Literatur entnommen werden – zu Grunde gelegt werden.

In diesen Zeitbauwerten sind sämtliche baulichen Herstellungen, wie Mauerwerk, Dachkonstruktionen, Dachdeckungen, Spenglerarbeiten, Türen, Fenster, Verglasungen, Beschläge, Fußbodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizungsanlage, bauliche Hilfsanlage usw. enthalten und entsprechend dem beim Augenschein ohne näherer Untersuchung erkennbaren Bau- und Erhaltungszustand bewertet. Bei den technischen Anlagen (Heizung, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation, Pumpen, Leitungen, etc.) wird – sofern im Befund hiezu keine detaillierten Feststellungen getroffen werden – laut Befragung davon ausgegangen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind.

Ein Abschlag infolge Verlorener Bauaufwand ist deswegen vorzunehmen, weil bei einem Bauwerk ein gewisser Prozentsatz der effektiven Baukosten verloren ist, d. h. bei einem eventuellen Verkauf nicht hereingebracht werden kann, weil jeder Ersteher eines Gebäudes bzw. eines Gebäudekomplexes, der dasselbe nicht selbst errichtet hat, dieses nach seinem Sinne etwas anders gebaut hätte und sozusagen ein von einem anderen Bauherrn errichtetes Gebäude den betrieblichen und bautechnischen Vorstellungen nachfolgender Benützer oder Besitzer nicht zur Gänze entspricht.

Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustandes:

Für die Ermittlung des Gebäudesachwertes ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes.

Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewertes bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen

Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustandes muss deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Baumängel bestehen sei Baubeginn. Sie sind auf mangelhafte Bauausführung zurückzuführen. Dazu gehören z. B. fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit; unzweckmäßige Baustoffe und mangelnde statische Festigkeit. Der Baumangel ist demnach eine Beeinträchtigung des Bauwertes, der durch Fehler bei seiner Errichtung entsteht.

Der Bauschaden kann dagegen als Beeinträchtigung des Bauwerkes als Folge seines Baumangels oder als Ergebnis gewaltsamer äußerer Einwirkungen definiert werden. Ein Bauschaden entsteht nach Fertigstellung des Gebäudes durch äußere Einwirkungen u. a. auch infolge vernachlässigter Bauunterhaltung. Dazu gehören insbesondere Erschütterungs-, Bergbau-, Kriegs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schäden an einzelnen Teilen infolge Verbrauchs.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die begrifflichen Unterschiede zwischen einem Baumangel und einem Bauschaden weniger wichtig. Hier kommt es eigentlich nur darauf an, wie sich etwaige bauliche Mängel und Schäden auf den Gebäudewert auswirken.

1.4. Allgemeines zum Ertragswert:

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird der unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag der Grundstücke und Gebäude errechnet. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Reinertrag wird entsprechend dem Wertverhältnis Bodenwert zu Bauwert in der Sachwertermittlung aufgeteilt. Der Bodenwertanteil am Reinertrag wird kapitalisiert, der Gebäudewertanteil am Reinertrag wird als Barwert einer nachschüssigen Rente nach der allgemeinen Rentenformel errechnet.

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind. Dabei ist weder eine individuelle Wirtschaftsweise, noch eine Muster- oder Idealbewirtschaftung zu unterstellen.

2. Spezielle Gegebenheiten:

Der gegenständliche großvolumige Gebäudekomplex wurde im wesentlichen vor rund 39 - 59 Jahren als Blindenwohnheim errichtet. Insbesondere aufgrund des medizinischen Fortschrittes war der Bedarf in der Folge stark rückläufig, sodass Teile des Gebäudekomplexes bereits vor rund 24 Jahren stillgelegt wurden. Vor 11 Jahren wurde der Betrieb überhaupt eingestellt.

Eine Revitalisierung und „Weiterführung“ als Blindenheim kann - mangels Bedarf - ausgeschlossen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen (NÖ- Raumordnungsgesetz) ist daher eine Umwidmung des Areals (das derzeit als BS¹- Blindenheim gewidmet ist) zwingend erforderlich.

1 Bauland-Sondergebiet

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz würde eine Umwidmung in ein Seniorenheim naheliegend erscheinen. Diesbezügliche Erhebungen ergaben, dass eine Führung eines Seniorenheims nur dann kostendeckend möglich ist, wenn seitens des Landes Niederösterreich ein Zuschuss („Pflegebettenkontingent“) erlangt werden kann.

Recherchen beim Amt der Landesregierung ergaben, dass es aufgrund des derzeitigen Ausbauplanes (Altersalmanach 2018) als unrealistisch eingeschätzt werden muss derzeit einen derartigen Zuschuss (für alle Betten¹) zu erlangen. Eine Evaluierung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes (Altersalmanach) ist im laufen. Nur wenn dann Bedarf gegeben ist, besteht die Möglichkeit einen Zuschuss zu erlangen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es aus heutiger Sicht zumindest in den nächsten 5 - 10 Jahren als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt werden muss, einen derartigen Zuschuss (Bettenkapazität) zu erlangen.

Es muss daher auf ein völlig neues Nutzungskonzept ab- bzw. umgestellt werden. Dies bedingt naturgemäß umfangreiche Umbaumaßnahmen.

Bei einer Umgestaltung bzw. einem Umbau in eine Wohnhausanlage wäre zwingend eine Umwidmung (in z.B. Bauland Wohngebiet) erforderlich. Dies würde jedoch seitens der Gemeinde nicht befürwortet². Auch ein kompletter

1 möglich - jedoch unwahrscheinlich ist, dass für einen geringen Teil (20 % - 25 %) ein Zuschuss erlangbar ist

2 siehe „Gemeindeamtliche Auskünfte“.

Abriss und eine Neuparzellierung (zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern) würde seitens der Gemeinde nicht befürwortet.

Ob die in der beiliegenden Liste angeführten Bestandsverhältnisse (und möglicherweise noch weitere bisher unbekannte) zu übernehmen sind obliegt der rechtlichen Beurteilung hierzu befugter Personen und wird möglicherweise erst in Zuge von Gerichtsverfahren geklärt werden, deren Ausgang vom gefertigten SV nicht vorhergesehen werden kann. Zweifelsfrei ist in diesem Zusammenhang, dass eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzungsmöglichkeit auf die Restlebensdauer der Gebäude höchstwahrscheinlich eingeschränkt wird und somit einen weiteren Wertverlust bedingt (der aufgrund der schon vorstehend wiedergegebenen Gegebenheiten derzeit nicht abschätzbar ist).

3. Resümee:

Dass der gegenständliche großvolumige Gebäudekomplex konsensgemäß (in der bewilligten Form als „Blindenheim“) rentabel nicht weitergeführt werden kann und somit ohne Änderung des Konsenses wertlos ist, ist zweifelsfrei. (Die Abzugskosten übersteigen bei weitem den verbleibenden Bodenwert¹)

Ob und wenn ja, in welcher Form dieser Konsens seitens der Gemeinde² (und auch des Amtes der NÖ Landesregierung) geändert wird, ist dem gefertigten SV nicht bekannt (siehe vorstehende Ausführungen). Es ist daher unmöglich seriöserweise einen konkreten Verkehrswert zu ermitteln.

1 zwangsweise Rückwidmung in Grünland

2 Neulengbach

Um aber dennoch einen Überblick zu geben, werden nachfolgend (im Anhang) einige „Eckdaten“ ermittelt (wobei keine Ertragswertberechnung erfolgte weil diese ausschließlich auf fiktiven Daten vorgenommen werden müsste).

Wie aus diesen Daten beispielsweise ersichtlich ist, würden die derzeitigen Herstellkosten der auf dem Areal bestehenden Bebauung größenordnungsmäßig rund 50 Mio. Euro betragen. Aus der nachfolgenden Abschätzung¹ ist auch ersichtlich, dass von Umbaukosten in Höhe des Restwertes der verbleibenden Teile ausgegangen wurde (in Zahlen somit von einem Rückbau in etwa auf Rohbauzustand).

Wenn man davon ausgeht, dass die Rohbaukosten rund 50 % der Baukosten betragen, somit von einem Volumen in Höhe von rund 25 Mio Euro. Aus dieser Zahl ist ersichtlich, dass sich **relativ geringfügige Veränderungen dieser Abschätzung extrem auf den Wert auswirken.**

10 % Minderkosten würden (unter der weiteren Prämisse dass ein nachhaltig wirtschaftlicher Betrieb möglich ist) unter Zugrundelegung der im Anhang angegebenen Prämissen (Bodenwert + Bauwert = Verkehrswert) und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages einen Verkehrswert in Höhe von rund (2,0 Mio Euro + 2,5 Mio Euro = 4,5 Mio Euro abzügl. 20 % Risikoabschlag =) 3,6 Mio Euro rechtfertigen.

8 % Mehrkosten würden demgegenüber ergeben, dass die (Gesamt-)Liegenschaft wertlos ist.

1 Anhang: Bauwert

Diese Zahlen verdeutlichen, dass es auch nach Kenntnis der exakten Flächenwidmung nicht möglich ist einen exakten Verkehrswert zu ermitteln (20 % Schwankungsbreite bei fiktiven zukünftigen Kosten können nicht ausgeschlossen werden).

Zudem ist in diesen Berechnungen auch kein Abschlag infolge von Bestandsverhältnissen berücksichtigt.

Erwähnenswert erscheint, dass die Liegenschaften (mit Ausnahme der EZ 836 und EZ 994) eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Grundstücke 811/1 und 820 der EZ 836 und EZ 994 könnten getrennt veräußert werden. Verkehrswert zusammen rd. € 131.500,--¹.

Herzogenburg, 5.6.2024

Der Sachverständige:

Beilagen:

Anhang

Aufstellung Bestandsverhältnisse

Pläne



1 siehe Anhang Seite 139

F. ANHANG

(Inhaltsverzeichnis siehe Gutachten)

Die nachfolgenden Aufstellungen erfolgen ohne Berücksichtigung von Bestandsverhältnissen.

1. Bodenwert:

1.1. Flächenwidmung:

Aus dem Flächenwidmungsplan ist ersichtlich, dass dieser Bereich teilweise als Bauland-Sondergebiet¹-Blindenheim² und teilweise als Grünland (Glf) gewidmet ist. Somit ist unter Zugrundelegung des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes nur eine Nutzung als Blindenheim möglich.

Da diese Nutzung (mit der Schließung des Blindenheimes) ausgelaufen ist, ist aus rein fachlicher Sicht eine Umwidmung (z.B. in Bauland-Sondergebiet mit einer anderen Nutzungsart bzw. grundsätzlich auch in Bauland-Wohngebiet) möglich.

Ein derartiges Ansuchen (des Liegenschaftseigentümers) bedarf jedoch der Zustimmung der Stadtgemeinde Neulengbach und des Amtes der NÖ Landesregierung.

-
- 1 Gemäß § 16 (1) 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind Sondergebiete Gebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmung durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist.
 - 2 Die Sonderwidmung Blindenheim wurde in den 1980er erlassen. Es existiert hierzu kein Erläuterungsbericht.

1.2. Wertermittlung:

Im Bereich der Ortschaft Unerdambach wurde in jüngerer Zeit kein im Bauland liegendes Grundstück verkauft¹. Im Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Neulengbach liegen die Grundstückspreise zwischen rund € 150,--/m² und € 300,--/m². Für baureife Baugründe im Bauland-Wohngebiet in der gegenständlichen Lage kann ein Grundwert von rund € 150,--/m² abgeschätzt werden.

Für die gegenständlichen im Bauland-Sondergebiet liegenden Bereiche kann aus Erfahrungswerten von einem Preis ausgegangen der bei rund 50 % des Baulandpreises liegt (dies jedoch nur bei einer zukünftigen „erfolgsversprechenden“ Nutzungsmöglichkeit).

Freigrundwert somit rund € 75,--/m².

Derzeit ist dieser Preis höchstwahrscheinlich nicht erzielbar, weil für einen präsumtiven Käufer eine erhebliche Rechtsunsicherheit im Bezug auf einen für ihn positiven Ausgang eines (1 – 2 Jahre dauernden) Umwidmungsverfahrens besteht. (Dies wird wahrscheinlich zu einem Preisabschlag in Höhe von 20-50 % führen).

Für die im Grünland liegenden Flächen werden als „normale“ Ackerparzellen € 5,--/m² zum Ansatz gebracht².

1 letzter Verkauf: TZ 1350/2015: ca. 1000 m², € 93,54/m², B-W

2 wobei auch die als Park u. Wald genutzten Flächen gleich bewertet werden.

Somit ergeben sich folgende Beträge:

Bauland Sondergebiet

Grdstk.Nr. 813/2

$$14098 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ €/m}^2 = 1.057.350,00 \text{ €}$$

$$\text{Aufschließungsabgabe} \quad \underline{135.061,06 \text{ €}}$$

$$1.192.411,06 \text{ €} \quad 1.192.411,06 \text{ €}$$

Grdstk.Nr. 811/2

$$4633 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ €/m}^2 = 347.475,00 \text{ €}$$

$$\text{Aufschließungsabgabe} \quad \underline{77.425,24 \text{ €}}$$

$$424.900,24 \text{ €} \quad 424.900,24 \text{ €}$$

Grdstk.Nr. 818/1 anteilig

$$3464 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ €/m}^2 = 259.800,00 \text{ €}$$

$$22195 \text{ m}^2 \quad \underline{259.800,00 \text{ €}} \quad 1.877.111,30 \text{ €}$$

Grünland:

Grdstk.Nr. 818/1 anteilig

$$2000 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 10.000,00 \text{ €}$$

Grdstk.Nr. 811/1

$$14341 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 71.705,00 \text{ €}$$

Grdstk.Nr. 815

$$5309 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 26.545,00 \text{ €}$$

Grdstk.Nr. 820

$$\underline{11958 \text{ m}^2} \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \underline{59.790,00 \text{ €}}$$

$$33608 \text{ m}^2 \quad 168.040,00 \text{ €} \quad \underline{168.040,00 \text{ €}}$$

$$2.045.151,30 \text{ €}$$

Summe 2. Bodenwert:

rd. 2.000.000,00 €

1.3. Wertermittlung unter der Prämisse Umwidmung in B-W:

Unter der Prämisse einer Umwidmung in B-W könnte von einem Freigrundwert in Höhe € 150,--/m² für baureife Parzellen ausgegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass in diesem Fall das gesamte Areal zu parzellieren wäre (samt Vermessung, Grundabtretungen etc.) und auch ein Verkauf nur sukzessive erfolgen könnte. Aus Erfahrungswerten kann diesbezüglich ein rund 25 %iger Abschlag zum Ansatz gebracht werden. Somit wäre in diesem Fall von einem Bodenwert von € 113,--/m² auszugehen. Die bereits entrichteten Abgaben können angerechnet werden.

Somit würden sich folgende Beträge ergeben:

Bauland Sondergebiet

Grdstk.Nr. 813/2

14098 m ² x 113,00 €/m ² =	1.593.074,00 €	
Aufschließungsabgabe	<u>135.061,06 €</u>	
	1.728.135,06 €	1.728.135,06 €

Grdstk.Nr. 811/2

4633 m ² x 113,00 €/m ² =	523.529,00 €	
Aufschließungsabgabe	<u>77.425,24 €</u>	
	600.954,24 €	600.954,24 €

Grdstk.Nr. 818/1 anteilig

3464 m ² x 113,00 €/m ² =	391.432,00 €	<u>391.432,00 €</u>
22195 m ²		2.720.521,30 €

Grünland:

<u>168.040,00 €</u>
2.888.561,30 €

Summe 2. Bodenwert:

rd. 2.900.000,00 €

2. Bauwert:

2.1. Herstellkosten:

Es ist von Kosten exkl. Mwst auszugehen.

Die nachfolgende Kostenschätzung erfolgt nur grob überschlägig um einen Überblick über die Größenordnung zu geben.

Umbauter Raum

Hauptgeschosse:	88456 m ³
Nebengeschosse:	9952 m ³

Aufgrund der schon einleitend getroffenen Feststellungen können im gegenständlichen Fall nachfolgend angeführte Preise als zutreffend angesehen werden.

Umbauter Raum

Hauptgeschosse:	520,00 €/m ³
Nebengeschosse:	270,00 €/m ³

Daraus errechnen sich die Herstellkosten wie folgt:

88456	x	520	=	45.997.120,00 €
9952	x	270	=	<u>2.687.040,00 €</u>
				48.684.160,00 €

Herstellkosten:	rd.	50.000.000,00 €
------------------------	------------	------------------------

2.2. Zeitwert:

Wie bereits ausgeführt wurde erscheint eine annähernd „gleichartige“ Nutzung kaum möglich. Es ist daher von umfangreichen Umbauarbeiten auszugehen.

Der Umfang und somit auch die Kosten sind stark von der beabsichtigten Weiternutzung abhängig.

Unabhängig davon ist aufgrund des Alters höchstwahrscheinlich die gesamte Heizungsanlage zu erneuern. Wahrscheinlich auch ein überwiegender Teil der Dacheindeckung und der Fenster. Weiters ist eine Ertüchtigung der Wärmedämmung erforderlich etc.

Insgesamt gesehen werden die Kosten wahrscheinlich zumindest annähernd gleich hoch sein wie der Wert der verbleibenden Teile, sodass der Bauwert bestenfalls als wertneutral zum Ansatz gebracht werden kann.

2.3. Abbruchkosten:

Die Abbruchkosten (pro Kubikmeter umbauten Raum) werden unter Zugrundelegung von Vergleichswerten (die bei Abbruchfirmen erhoben worden sind) ermittelt.

Umbauter Raum	rd.	100.000 m ³	
Abbruchkosten		€ 22,00 /m ³	
		100.000 m ³ x € 22,00	= 2.200.000,00 €
		zuzügl. Mwst.	<u>440.000,00 €</u>
			2.640.000,00 €
Abbruchkosten:	rd.		2.640.000,00 €