

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GZ 6 E 8/25g Zwangsversteigerung

**der Liegenschaft EZ 246
KG 04035 Vöslau, BG Baden**



2540 Bad Vöslau, Jägermayerstraße 2

Rechtssache 6 E 8/25g

Betreibende Partei:

Dr. Kerstin Witzmann-Köhler
geb. 04.10.1959
Waxensteinstraße 40
82467 Garmisch-Partenkirchen
DEUTSCHLAND

vertreten durch:

RAe STOCK & ENDSTRASSER
Jochberger Straße 98
6370 Kitzbühel
Tel.: 05356 72728
(Zeichen: WitzKe/1)

Verpflichtete Partei:

BVS Betriebs GmbH
Franz-Josefs-Kai 13/Top 16
1010 Wien
Firmenbuchnummer 551290x

vertreten durch:

Wegen: EUR 20.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAG	5
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5. VORBEMERKUNGEN	6
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2. BEFUND	7
2.1. GRUNDBUCHSTAND	7
2.1.1. Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen	9
2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	10
2.2.1. Lage und Infrastruktur	10
2.2.1.1. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	13
2.2.2. Beschreibung der Baulichkeiten	15
2.2.2.1. Gebäude	15
2.2.2.2. Nutzflächen	16
2.2.2.3. Pläne	17
2.2.2.4. Bau- und Erhaltungszustand	19
2.2.2.5. Restnutzungsdauer	20
2.3. ZUBEHÖR	20
2.4. ÖFFENTLICHE ABGABEN	20
2.5. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	20
3. BEWERTUNG	21
3.1. BEWERTUNGSMETHODIK	21
3.2. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	22
3.2.1. Bodenwert	22
3.3. SACHWERTVERFAHREN	23
3.3.1. Bauwert	23
3.3.2. Außenanlagen	25

3.4.	SACHWERT	25
3.5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	26
3.5.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	26
3.5.2.	Marktanpassung	26
3.6.	VERKEHRSWERT	27
4.	ZUSAMMENFASSUNG	28
5.	ANMERKUNGEN	28
6.	ERTRAGSWERT ZUR PLAUSIBILISIERUNG	29
7.	ANHANG	30
7.1.	FOTODOKUMENTATION	30
7.2.	BESCHEIDE	42
7.2.1.	Baubescheid 1996	42
7.2.2.	Baubescheid 2000	45
7.2.3.	Betriebsanlagengenehmigung und Baubescheid 2016	52
7.2.4.	Einheitswertbescheid 2014	62

1. ALLGEMEINES

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes eines derzeit nicht in Betrieb befindlichen Hotels auf der Liegenschaft EZ 246 KG 04035 Vöslau mit der Liegenschaftsadresse 2540 Bad Vöslau, Jägermayerstraße 2, zum Stichtag 17.06.2025.

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 6 E 8/25g – ON 10 wurde ich am 16.04.2025 vom Bezirksgericht Baden, Richter Mag. Florian Wallner beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 246 KG 04035 Vöslau zum Zweck der mit Beschluss vom 17.03.2025 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln. Da zum ersten Schätztermin am 14.05.2025 um 10.30 Uhr keine Befundaufnahme möglich war wurde mit Beschluss vom 27.05.2025 ein weiterer Schätztermin am 17.06.2025 um 10.00 Uhr unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers und eines Schlossers angeordnet.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

17.06.2025 (Tag der Befundaufnahme)

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 17.06.2025, 09.57 Uhr bis 11.03 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
 - Herrn Walk / Gerichtsvollzieher und 2 Zeugen
 - Herrn Schneeberger / Schlosser
- Grundbuchauszug vom 15.04.2025
- Akteneinsicht im Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau am 12.05.2025
- Akteneinsicht im Gewerbereferat der Stadtgemeinde Baden am 19.05.2025
- Auskunft Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Bad Vöslau
- Unterlagen der betreibenden Partei (Bestandpläne, Informationen über Betrieb)
- Kohl & Partner: Benchmarks 2024
- Statistik Austria: Touristikdaten
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 16.06.2025
- Abfrage Flächenwidmung online vom 16.06.2025
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 16.06.2025
- Vergleichspreiserhebungen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten über den Verkehrswert beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststellbare Größe sein.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04035 Vöslau
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 246

Letzte TZ 2902/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.167/1	GST-Fläche	864	
	Bauf.(10)	844	
	Bauf.(20)	20	Jägermayerstraße 2
263/1	GST-Fläche *	4230	
	Bauf.(10)	46	
	Sonst(70)	4184	
264/1	GST-Fläche	715	
	Bauf.(10)	100	
	Gärten(10)	615	
	GESAMTFLÄCHE	5809	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2007/1899 RECHT der Unterlassung von Grabungen auf EZ 239 gem Abs VI Kaufvertrag 1899-05-24 für EZ 246
b 5541/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 241
- 2 a 2426/1900 RECHT des Fahrweges über Gst 263/2 sowie der Ableitung des Ablaufes der auf Gst 263/1 befindlichen Quellen über 263/2 in den Strassenkanal für Gst 263/1
b 5541/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 241
- 3 a 3278/2010 RECHT der Wasserleitung in Ansehung Gst 263/1 auf Gst 327 gemäß Punkt IV. Vereinbarung 2010-04-19

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

BVS Betriebs GmbH (FN 551290x)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 4810/2022 Kaufvertrag 2022-03-15 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 1724/2012 5794/2022 Pfandurkunde 2012-02-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Dr. Kerstin Witzmann-Köhler, geb 1959-10-04

h 5794/2022 VORRANG von LNR 14 vor 7

i 1607/2024 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt - 20 Cg 36/24s)

l 2317/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

C-LNR 18

14 a 5794/2022 Pfandurkunde 2022-02-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.660.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 5794/2022 VORRANG von LNR 14 vor 7
16 a 8828/2024 Beschluss 2024-10-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 642,95
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-10-25 für
Wasserleitungsverband der Triestingtal- und
Südbahngemeinden (4 E 3149/24b)
17 a 692/2025 Beschluss 2025-01-30
PFANDRECHT vollstr. EUR 999,30
Zinsend und Kosten lt. Beschluss 2025-01-30 für
Wasserleitungsverband der Triestingtal- und
Südbahngemeinden (4 E 345/25a)
18 a 2317/2025 IM RANG 1724/2012 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 20.000,--, Zinsen und Kosten lt. Beschluss
2025-03-17 für Dr. Kerstin Witzmann-Köhler geb 1959-10-04
(6 E 8/25g)
19 a 2902/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.500,--, Zinsen und Kosten
lt. Beschluss 2025-04-02 für
abcfinance GmbH (FN 413125m) (6 E 9/25d)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.04.2025 11:13:39

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 246 besteht laut Grundbuchauszug vom 15.04.2025 aus den Grundstücken Nr. .167/1, 263/1 und 264/1 im unverbürgten Gesamtausmaß von 5.809 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die im A2 Blatt eingetragenen Ersichtlichmachungen wird lediglich hingewiesen; die eingetragenen Rechte sind lagebedingt und entsprechend eingepreist.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.2)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1/1 Anteile B-LNr.2 ist

BVS Betriebs GmbH (FN 551290x)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bürgerlichen Lastenfreiheit.

2.1.1. Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen

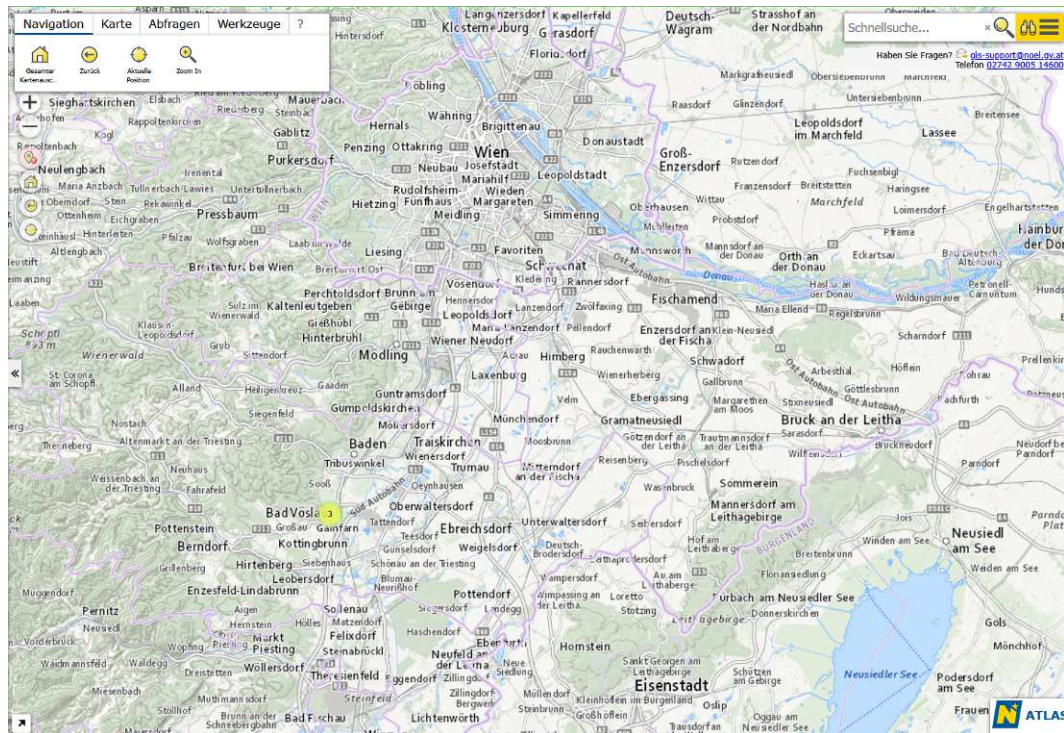
Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

Augenscheinlich anlässlich der Befundaufnahme ist die Liegenschaft unbewohnt.

2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges 4-Stern Boutiquehotel im Zentrum der niederösterreichischen Kurstadt Bad Vöslau.

2.2.1. Lage und Infrastruktur



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Bad Vöslau, rd. 30 km südwestlich des Stadtzentrums der Bundeshauptstadt Wien.

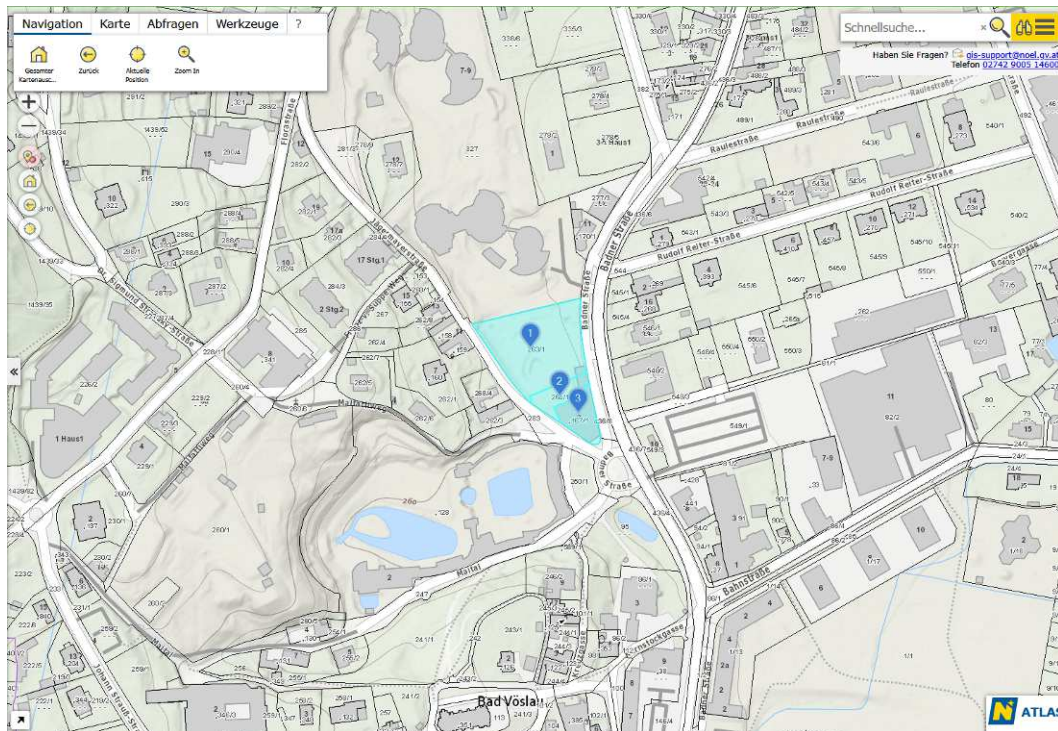
Bad Vöslau ist eine Stadt mit 12.478 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Baden im Industrieviertel in Niederösterreich.

Die Stadt ist eine Tourismusgemeinde. Der Weinbau zählt zur Weinbauregion Thermenregion. Im Stadtgebiet wird aus etwa 660 Metern Tiefe das Vöslauer Mineralwasser gewonnen und für europäische Konsumenten exportiert. Neben den innerstädtischen Einzelhandelsunternehmen, befindet sich im Nordosten der Gemeinde ein gut frequentiertes Fachmarkt- bzw. Geschäftszentrum. An der 2011 eröffneten Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau der Südautobahn A 2 entsteht ein weiteres, neues Betriebsgebiet. Die Bad Vöslauer Straße B 212 von Berndorf bis Baden führt durch das Stadtzentrum.

Bad Vöslau ist seit Oktober 2009 auch „Universitätsstadt“. Das ITM-College für Fremdenverkehr wechselte vom Semmering nach Bad Vöslau und hat seine Pforten im Gebäude des ehemaligen ÖBB-Schulungsheimes geöffnet. Hier werden Studenten aus

mehreren Ländern zu Tourismus-Managern ausgebildet, ein weiterführendes Hochschulstudium ist möglich.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt am Platz vor dem Thermalbad.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen und gut erreichbar. Die Zufahrten lassen eine problemlose Versorgung zu.

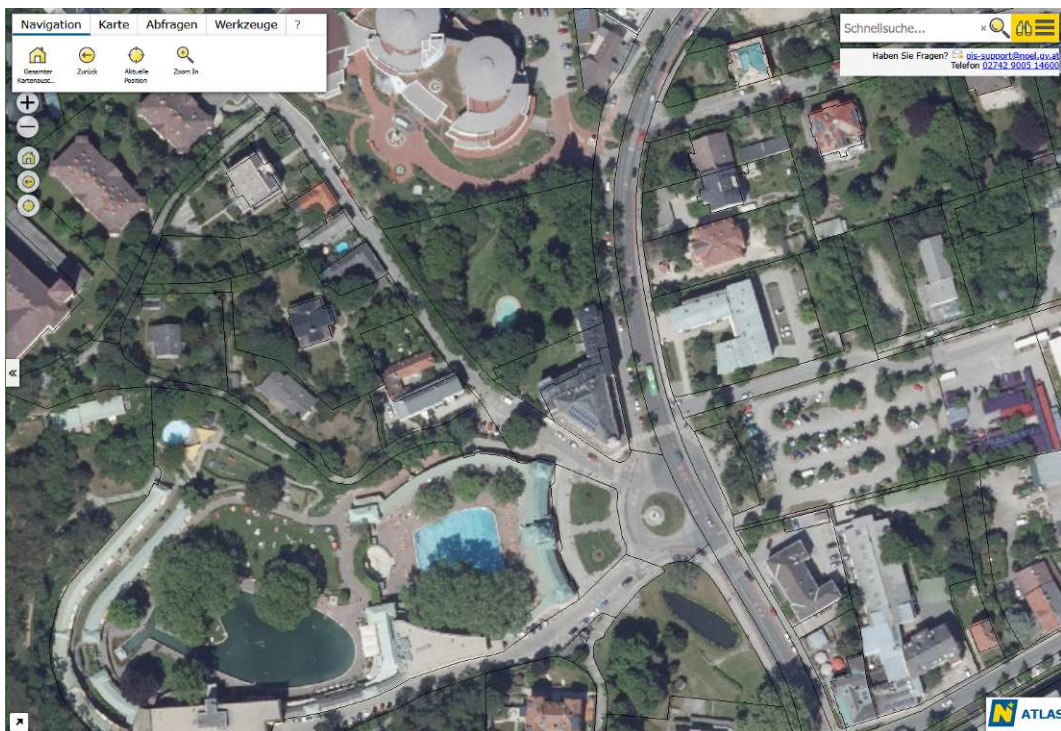
Die Liegenschaft ist über die Badner Straße bzw. die Wiener Neustädter Straße an das hochrangige Straßennetz angeschlossen. Der ÖPNV ist mit diversen Buslinien in der Badner Straße in unmittelbarer Nähe, sowie dem Bahnhof Bad Vöslau in rd. 1,2 km Entfernung angebunden.



Quelle: <https://atlas.noegv.at>

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als gut bezeichnet werden.

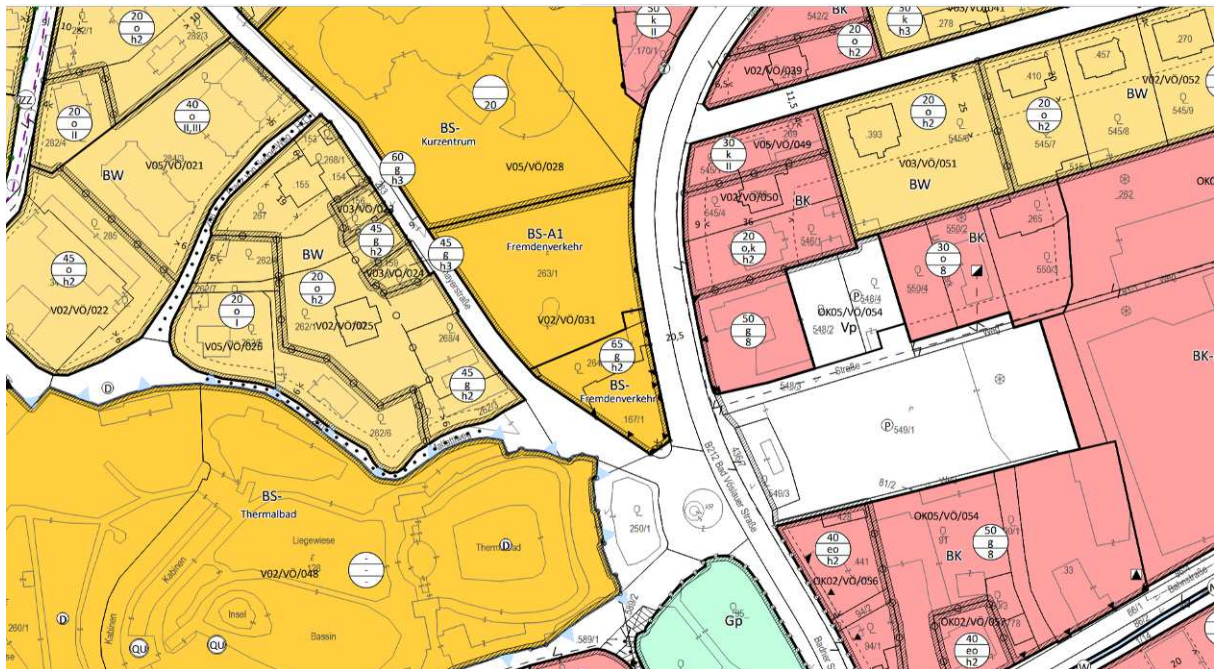
Kriterien: Die Nähe zu Sehenswürdigkeiten und Touristenattraktionen, sowie zu entsprechenden Kunden bei Businesshotels und Konferenzzentren ist einer der wichtigsten Faktoren bei der Wahl eines Hotelstandorts. Sehr gute Anbindung sowohl an den öffentlichen Verkehrs als auch Individualverkehr vorhanden.



Quelle: <https://atlas.noegv.at>

2.2.1.1. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut Auskunft zur Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung BS-Fremdenverkehr (Bauland Sondergebiete mit Zusatz Fremdenverkehr gem. § 16 Abs. 1 Z 6 Noe ROG 2014 i.d.g.F.)



Quelle: www.badvoeslau.at/wp-content/uploads/2025/06/Raumordnungsplan-Voeslau-Gainfarn.pdf

§ 16 Abs.1 Z 6.

Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
- denen ein bestimmter Standort (Asphalteinrichtungen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
- die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.

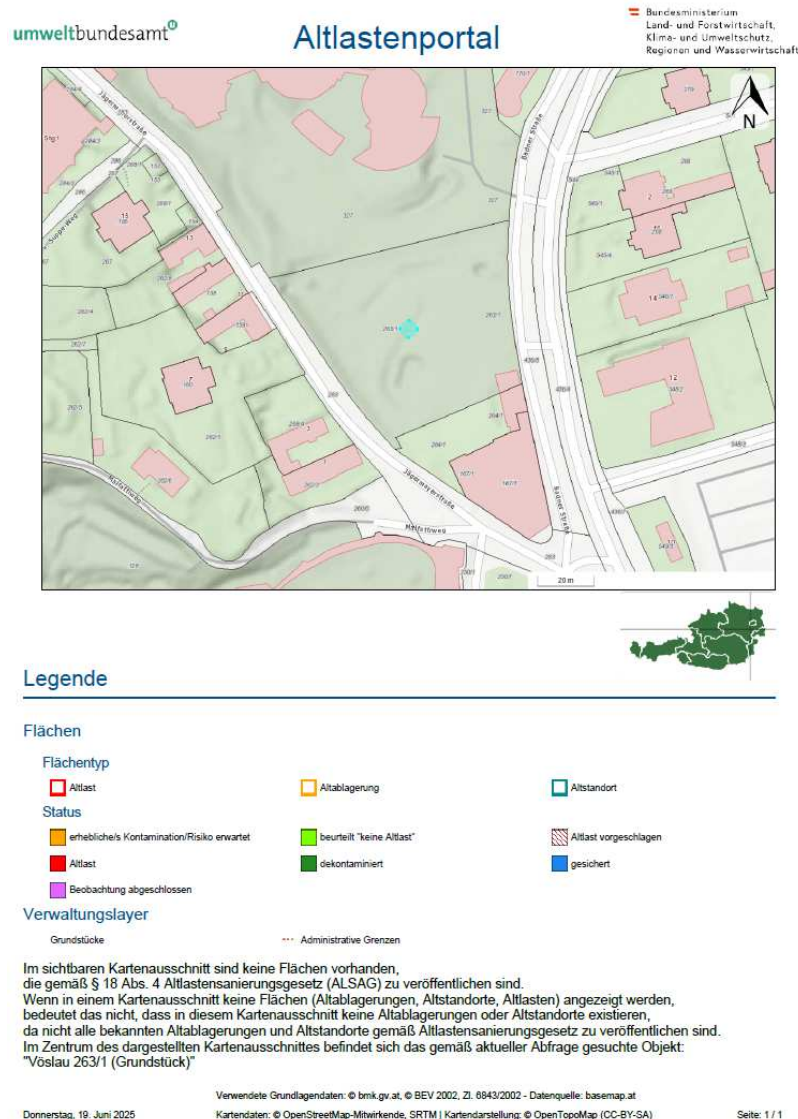
Für die Freigabe der definierten Aufschließungszonen werden folgende Voraussetzungen festgelegt:

Bauland - Sondergebiet A1 - Fremdenverkehr (Hotel Stefanie)

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zu einer integrierten Entwicklung des gesamten Grundstücks. Im Kern stehen sowohl Fragen nach der konkreten Architektur wie nach ökonomisch tragfähigen Nutzungskonzepten um Umgang mit dem Hotel, einem Neubau und dem Park.
- Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer möglichen Ergänzungsbebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Fernwärme-, sowie Gas-, Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonnetz angeschlossen.

Entsprechend den im Internet am 19.06.2025 abrufbaren Informationen aus dem Altlastenportal¹ scheint zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Eintragung auf.



Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.

Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.2.2. Beschreibung der Baulichkeiten

2.2.2.1. Gebäude

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein späthistoristisches Gebäude mit Turm, welches als Vier-Stern-Hotel mit 50 Zimmern (66 Betten) auf einem parkähnlichen Grundstück mit rd. 5.800 m² genutzt wurde und seit 2022 leer steht.

Der Altbau wurde 1896 errichtet und in den Jahren bis 2016 mehrfach umgebaut und erweitert; 1980 wurde ein Zubau entlang der Badner Straße errichtet.

Auf einer verbauten Fläche von rd. 920 m² befinden sich Keller (KG), Erdgeschoss (EG), Hochparterre (HP) und zwei Obergeschosse (1 OG und 2 OG) mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 2.735 m² in.

Im Kellergeschoss (KG) befinden sich neben Lager- Wirtschafts- und Technikräumen auch eine Waschküche, sowie Personalzimmer neben der Garage, welche von der Badner Straße aus erschlossen wird.

Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss (EG) in der Jägermayerstraße; Empfang, Lesehalle, Cafe und Bar, mehrere Salons, Küche und Nebenräume, sowie der Speisesaal und der 2016 genehmigte Wellnessbereich befinden sich im EG.

Über dem Wellnessbereich im Altbau sowie im Zubau befinden sich im Hochparterre (HP) 10 Einzel- und 2 Doppelzimmer.

Weitere 12 Einzel- und 7 Doppelzimmer sind im 1. Obergeschoss (1 OG), sowie nochmals 12 Einzel- und 7 Doppelzimmer im 2. Obergeschoss (2 OG) situiert.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, die Wärmeverteilung über Radiatoren.

Gebäudeein- und ausgänge von und zum öffentlichen Gut sind allseitig vorhanden; in Richtung Süden zur Jägermayerstraße, Richtung Osten zur Badner Straße; Ausgänge Richtung Westen in den Garten bestehen vom Speisesaal sowie vom Wellnessbereich aus.

Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über das Hauptstiegenhaus im Altbau, sowie über ein weiteres Stiegenhaus an der nördlichen Ecke des Zubaus. Ein Personenlift befindet sich im Altbau.

Das gesamte Gebäude gliedert sich in mehrere Brandabschnitte.

2.2.2.2. Nutzflächen

Das Hotel verfügt über 34 Einzel- und 16 Doppelzimmer mit in Summe 66 Betten, einem Wellnessbereich, einem Cafe mit Bar, sowie einen Restaurantbereich.

Stockwerk	EZ	DZ	gesamt
Hochparterre	10	2	12
1. Obergeschoss	12	7	19
2. Obergeschoss	12	7	19
total	34	16	50

Lt. der von der betreibenden Partei erhaltenen Pläne verfügt der gesamte Komplex über rd. 2.735 m² Nutzfläche.

In der Garage (Zubau KG) stehen 3 Stellplätze zur Verfügung.

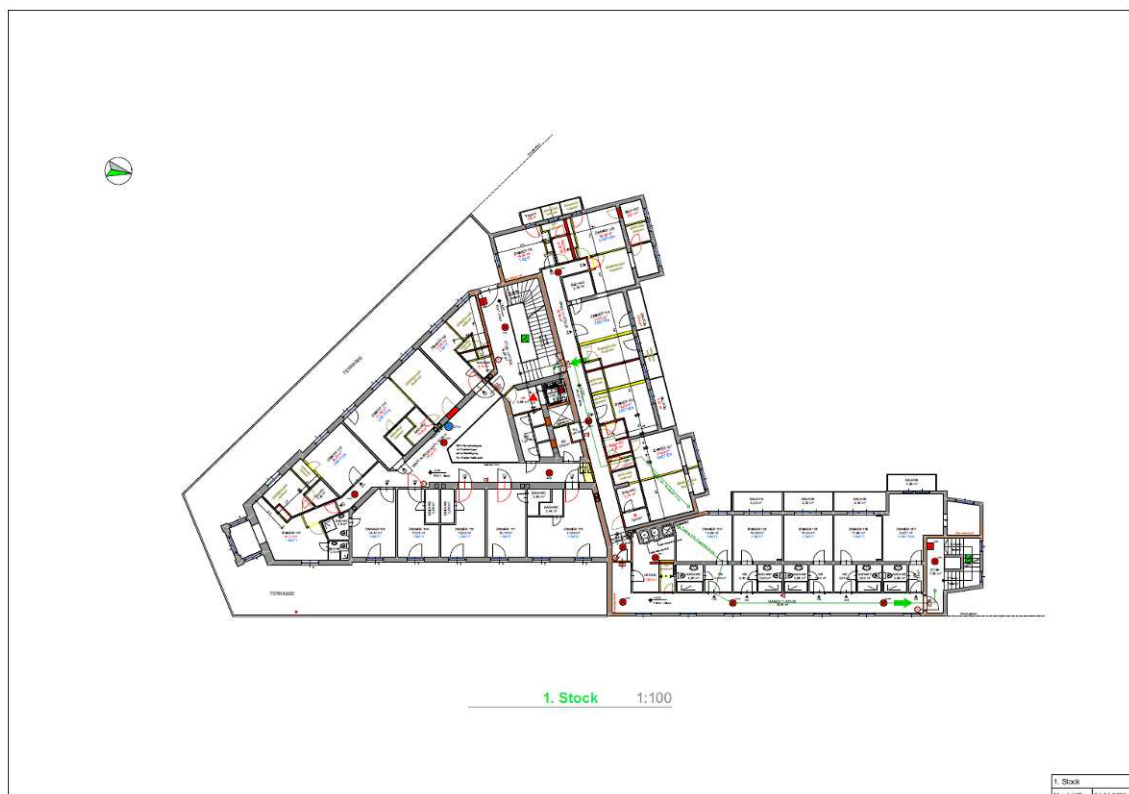
Funktionsprogramm und Nutzflächen	Fläche ²
KG – Lager, Technik, Garage	536,78 m ²
EG – Empfang, Büro, Gastronomie, Küche, Wellness	698,18 m ²
HP - Gästezimmer	323,25 m ²
1 OG - Gästezimmer	585,93 m ²
2 OG - Gästezimmer	590,11 m ²
total	2.734,35 m ²

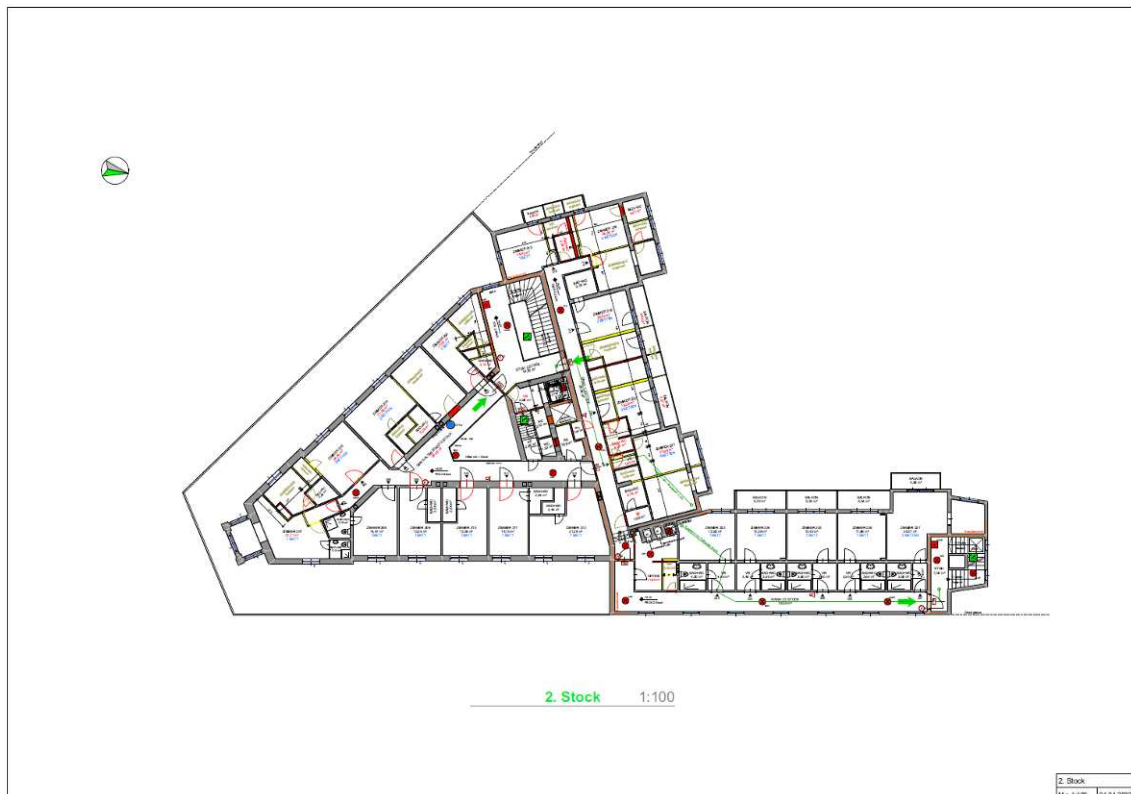
² Flächenangaben aus Angaben des Auftraggebers bzw. Schätzung des SV

2.2.2.3. Pläne

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen nicht maßstäblich sind.







2.2.2.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird vom Bewerter aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als **mittel** festgestellt.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>Sehr gut:</i> | <i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i> |
| <i>Gut:</i> | <i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i> |
| <i>Mittel:</i> | <i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i> |
| <i>Schlecht:</i> | <i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i> |
| <i>Sehr schlecht:</i> | <i>Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.</i> |

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

Eine Prüfung der Baulichkeiten auf Konsensmäßigkeit war nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages.

2.2.2.5. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) wird anhand der Gesamtnutzungsdauer (GND) pro Gebäudetyp und des Alters festgelegt. Dies unter der Annahme künftig laufend durchgeführter Instandhaltung.

Nr.	Bezeichnung	Baujahr	GND ³	RND ⁴
	Hotelgebäude	1896 / fiktiv 1975	80	30

2.3. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.4. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Nach Auskunft der Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Bad Vöslau haften zum Bewertungsstichtag **Abgaben** in Höhe von **EUR 5.146,60** unberichtigt aus.



Stadtgemeinde Bad Vöslau
Schloßplatz 1, 2540 Bad Vöslau

UID: ATU16214709

Kontoblatt Kunde

E-Mail: stadtgemeinde@badvoeslau.at
Telefon: 02252/76161
Fax: 02252/77190

Person: 51103, BVS Betriebs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien
Objekt: 1, Jägermayerstraße 2, 2540 Bad Vöslau

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	rw/0	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	753,98		753,98		
1/	5/ 1	rw/0	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	396,12		396,12	36,01 10,00 %	
1/	503/ 1	rw/0	01.01.2025	16.10.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,77		3,77		
1/	503/ 1	rw/0	01.01.2025	16.10.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	504/ 1	rw/0	01.01.2025	16.10.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	15,08		15,08		
1/	504/ 1	rw/0	01.01.2025	16.10.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	7,92		7,92		
1/	2/ 1	rw/0	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	753,98		753,98		
1/	5/ 1	rw/0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	529,83		529,83	48,17 10,00 %	
1/	503/ 1	rw/0	01.01.2025	19.12.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,77		3,77		
1/	503/ 1	rw/0	01.01.2025	19.12.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	504/ 1	rw/0	01.01.2025	19.12.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	15,08		15,08		
1/	504/ 1	rw/0	01.01.2025	19.12.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	10,60		10,60		
1/	2/ 1	SA/229	20.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	753,98		753,98		
1/	5/ 1	SA/229	20.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	529,83		529,83	48,17 10,00 %	
1/	10/ 1	SA/799	12.02.2025	31.03.2025	Gebrauchsabgabe 2025 Vorlegestufen	7,40		7,40		
1/	15/ 1	SA/799	12.02.2025	31.03.2025	Verwaltungsabgabe	10,90		10,90		
1/	503/ 1	SA/1580	19.03.2025	03.04.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,77		3,77		
1/	503/ 1	SA/1580	19.03.2025	03.04.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	504/ 1	SA/1580	19.03.2025	03.04.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	15,08		15,08		
1/	504/ 1	SA/1580	19.03.2025	03.04.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	10,60		10,60		
1/	2/ 1	SA/2183	23.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	753,98		753,98		
1/	5/ 1	SA/2183	23.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	529,83		529,83	48,17 10,00 %	
1/	503/ 1	SA/3332	17.06.2025	01.07.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,77		3,77		
1/	503/ 1	SA/3332	17.06.2025	01.07.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	2,65		2,65		
1/	504/ 1	SA/3332	17.06.2025	01.07.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	15,08		15,08		
1/	504/ 1	SA/3332	17.06.2025	01.07.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	10,60		10,60		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						2 496,13	2 650,47		5 146,60	5 146,60
Konto						2 496,13	2 650,47		5 146,60	5 146,60

2.5. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt. Bei Nichtvorlage eines Energieausweis gilt gem. Energieausweisvorlagegesetz zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

³ GND: Gesamtnutzungsdauer in Jahren

⁴ RND: wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben beschriebenen Büro- und Geschäftshauses mit integriertem Hotelkomplex.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird nach Literatur und herrschender Lehre das Sachwertverfahren gem. §6 LBG angewendet, da es sich um eine derzeit stillgelegte Gewerbeimmobilie handelt und keine Einkünfte erzielt werden. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG herangezogen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Ermittlung des Herstellungswertes der Baulichkeiten unter Abzug der technischen Wertminderung und der Zustandswertminderung (nach Heideck), sowie unter Hinzurechnung des gebundenen Bodenwertes und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen. Der Bodenwert wird diesfalls im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.2.1. Bodenwert

Das Gesamtausmaß der Liegenschaft beträgt 5.809 m².

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO Immobilitentreuhänder weist für den Bezirk Baden folgendes aus:

Grundstücke Betriebsansiedlung			
	Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
Bezirk Baden	82,13 €	127,68 €	204,47 €

Es liegen ausreichend Vergleichspreise tatsächlicher Transaktionen vor.

Unter Berücksichtigung der Flächenwidmung, der tatsächlichen Nutzung, sowie der Bebauungsbestimmungen und der gegebenen Aufschließung, sowie unter Heranziehung von Vergleichspreisen tatsächlicher Verkäufe ist ein Grundpreis von rd. EUR 170.00 je m² angemessen.

Für das Grundstück ist ein Abschlag für Bebauung vorzunehmen.

5.809 m ² zu EUR 170,00 ergibt	EUR	987.530,00
abzüglich 10% Bebauungsabschlag	EUR	<u>- 98.753,00</u>
Zwischenwert	EUR	888.777,00
 ergibt anteiliger gebundener Bodenwert (gerundet)	 EUR	 890.000,00

3.3. SACHWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

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

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.3.1. Bauwert

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird mit 80 Jahren angenommen. Infolge des Baujahres und des Erhaltungszustandes ergibt sich ein fiktives Baujahr 1975, somit entsprechend eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw., sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde liegenden Preise pro m² Nutzfläche sind von ortsüblichen Herstellungskosten abgeleitet.

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, etc.).

Kohl & Partner veröffentlicht in den Benchmarks 2024 Richtwerte zur Plausibilisierung vorliegender Kostenschätzungen. Für Standard Vier Stern Hotels liegen demnach die Projektkosten (netto), also Baukosten, Einrichtungskosten, Honorare und Nebenkosten im Bereich zwischen EUR 2.800 und EUR 3.200 je m² BGF; für Wellness und Küche von EUR 3.850 und EUR 5.000, für Keller, Nebenflächen und Garagen EUR 1.750 bis EUR 2.350.

Die nachstehend angesetzten Herstellungskosten liegen innerhalb dieser Bandbreiten.

Wir rechnen mit Herstellungskosten in Höhe von EUR 3.800 je m²; für Nebenflächen setzen wir die Hälfte, für Balkone/Terrassen ein Fünftel davon an.

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1 – 5 in einer verfeinerten Klassifizierung in 0,25 Schritten vergeben, wobei diesbezüglich folgende Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltung hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich reparatur-und instandsetzungsbedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird mit 80 Jahren angenommen. Infolge des Erhaltungszustandes wird ein fiktives Baujahr von 1975 angenommen. Daraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Der Ansatz der technischen Wertminderung erfolgt linear.

(1) 2.198 m ² Nutzflächen – Hauptnutzfläche Errichtungskosten EUR 3.800 je m ² Nettonutzfläche ergibt	EUR	8.352.400,00
(2) 537 m ² Nutzflächen – Nebennutzfläche (Keller, Garage) Errichtungskosten EUR 1.900 je m ² Nettonutzfläche ergibt	EUR	1.020.300,00
(3) 203 m ² Balkone/Terrassen Errichtungskosten EUR 760 je m ² Nettonutzfläche ergibt	EUR	<u>154.280,00</u>
 Gesamtherstellungskosten	EUR	 9.526.980,00
 abzüglich lineare Wertminderung (1-RND/GND=62,50 %)	EUR	 - 5.954.362,50
abzüglich 10 % verlorener Bauaufwand	EUR	<u>- 952.698,00</u>
 Zwischenwert	EUR	 2.619.919,50
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote 3,25 (25,03%)	EUR	<u>- 655.765,85</u>
	EUR	1.964.153,65
 ergibt einen gerundeten Bauwert Gebäude von	EUR	1.960.000,00

3.3.2. Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen (Zeitwert Einfriedung, Garten) wird pauschal angenommen:

Außenanlagen (pauschal)	EUR	10.000,00
--------------------------------	------------	------------------

3.4. SACHWERT

Sachwert			
Gebundener Bodenwert	EUR		890.000,00
Baulichkeiten	EUR	1.960.000,00	
Außenanlagen	EUR	10.000,00	
Summe Bauwerte	EUR		1.970.000,00
Sachwert gesamt	EUR		2.860.000,00

Der **Sachwert** beträgt gerundet **EUR 2.860.000**

3.5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Sachwert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.5.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Sachwert der Liegenschaft	EUR	2.860.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	2.860.000,00

3.5.2. Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine Anpassung notwendig ist.

Sachwert der Liegenschaft	EUR	2.860.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	2.860.000,00
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	EUR	<u>0,00</u>
Verkehrswert	EUR	2.860.000,00

3.6. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** beträgt **gerundet EUR 2.860.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft

2540 Bad Vöslau, Jägermayerstraße 2

EZ 246 KG 04035 Vöslau

**beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten
Umstände zum Stichtag 17.06.2025 gerundet**

€ 2.860.000

(in Worten: Zweimillionenachthundertsechzigtausend Euro)

Wien, am 02.07.2025

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 62 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.

6. ERTRAGSWERT ZUR PLAUSIBILISIERUNG

Zum Zweck der Plausibilisierung wird auch der Ertragswert bei Wiederherstellung eines fiktiven Hotelbetriebes gerechnet. Dazu werden aktuelle Daten der Statistik Austria und des Landes Niederösterreich, sowie Benchmarks 2024 von Kohl & Partner herangezogen.

Kosten der Sanierung:

Kohl & Partner gibt in den Benchmarks 2024 folgende Richtwert für Sanierung & Ausstattung an: Standard Vierstern Hotel Sanierung Zimmer inkl. Bad / Einheit (ohne große bauliche Eingriffe) EUR 20.000 bis 25.000. Wir rechnen hier mit EUR 25.000 je Einheit.

Erlöse Logis:

Das Hotel verfügt über insgesamt 50 Zimmer und wir rechnen hier mit 365 Öffnungstagen.

Die Zimmerauslastung wird für die Hotelkategorie und Lage mit 60% angenommen.

Der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR Average Room Rate) wird für die Hotelkategorie und Lage mit rd. EUR 95 angenommen.

- 50 Zimmer ergeben bei 365 Offentagen und einer 60%igen Auslastung
- 10.950 belegte Zimmer
- multipliziert mit einem durchschnittlichen netto Zimmerpreis i.H. von EUR 95,00 ergibt sich ein Logiserlös p.a. in Höhe von rd. EUR 1.040.000

Erlöse Gastro:

Die Erlöse Gastro werden sowohl im Restaurant a la carte als auch in Cafe und Bar erwirtschaftet. Wir erwarten hier entsprechend unserer Erfahrung einen Erlös im Bereich von rd. 40 – 50 % des entsprechenden Logiserlöses; somit rechnen wir mit rd. EUR 450.000.

- Zum Logiserlös von EUR 1.040.000
- addiert man die Erlöse F&B und sonstige Erlöse in Höhe von rd. EUR 450.000, somit ergibt sich der
- Gesamterlös mit rd. EUR 1.490.000

Angemessene Pacht

Wir gehen hier von einer angemessenen Pacht lt. Bewertungsliteratur (gem. DEHOGA) aus und rechnen mit rd. 25 % des Logiserlöses und 10 % der Erlöse aus Gastronomie; somit erhält man eine Jahrespacht/Jahresrohertrag in Höhe von rd. EUR 310.000.

Vereinfachte Berechnung des Ertragswertes

Jahresrohertrag	EUR 310.000
abzüglich 10% pauschale Bewirtschaftungskosten	EUR – 31.000
Jahresreinertrag	EUR 279.000
kapitalisiert mit 6,25 % auf 40 Jahre	EUR 4.069.028
abzüglich Kosten der Sanierung	EUR – 1.250.000
Ertragswert	EUR 2.819.028
gerundeter Ertragswert	EUR 2.820.000

7. ANHANG

7.1. FOTODOKUMENTATION

Außenaufnahmen





Innenaufnahmen:



KG Lager



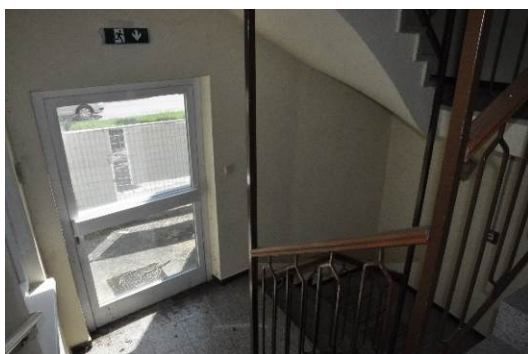
KG Heizraum



KG Waschküche



KG Garage



KG Hinteres Stiegenhaus



EG Zugang Wellnessbereich



Sanitäranlagen



Wellnessbereich



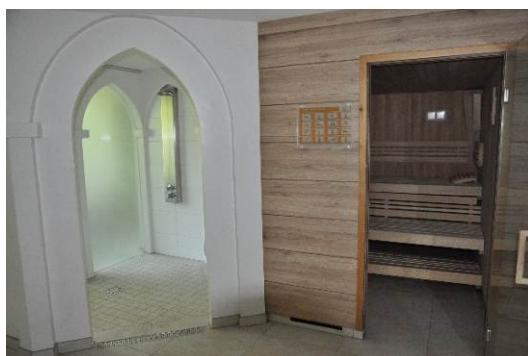
Wellnessbereich



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Empfang



Lesehalle



Cafe und Bar



Rosa Salon



Blauer Salon



Jagdstüberl



Speisesaal



Speisesaal



Blick in den Garten



Küche



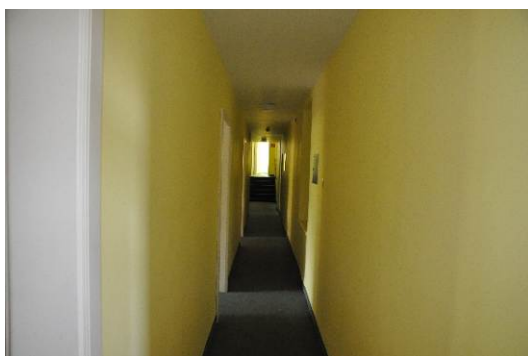
Küche



Halle / Hauptstiegenhaus EG-HP



Hochparterre



HP Gang



Zimmer 17



Zimmer 17



Blick in den Garten



Zimmer 21





HP Gang



hinteres Stiegenhaus HP-1 OG



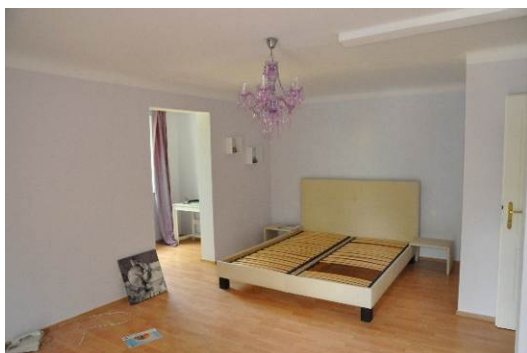
1 OG Gang



Zimmer 127



Zimmer 115



Zimmer 116





Zimmer 104



Zimmer 104





Zimmer 111



Wasserschaden in Z 111



Personenlift



2 OG Gang



Zimmer 208



Zimmer 205

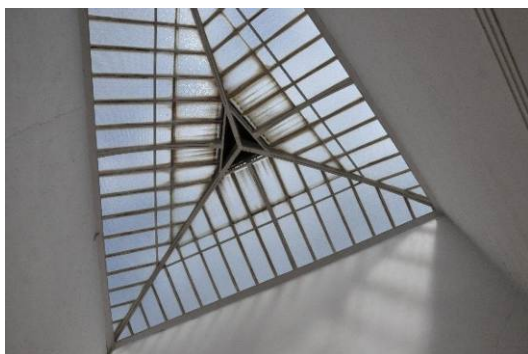




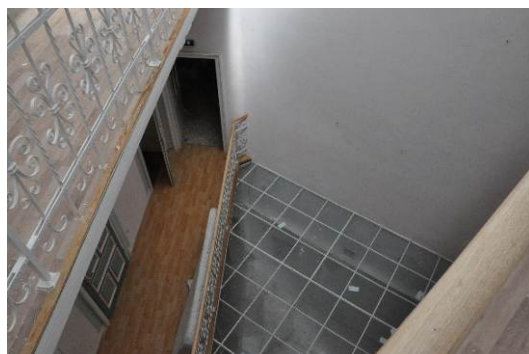
Zimmer 207



Zimmer 210



Luftraum über Blauem Salon





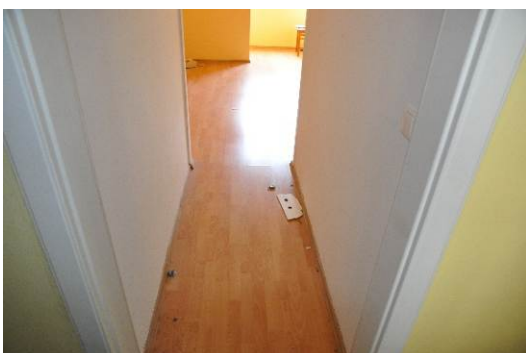
Zimmer 215



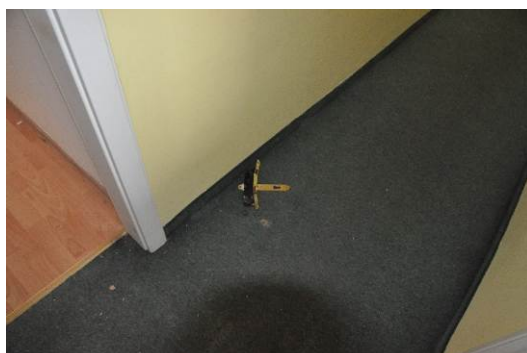
Zimmer 218



Blick in den Garten



Zimmer 221





Zimmer 226



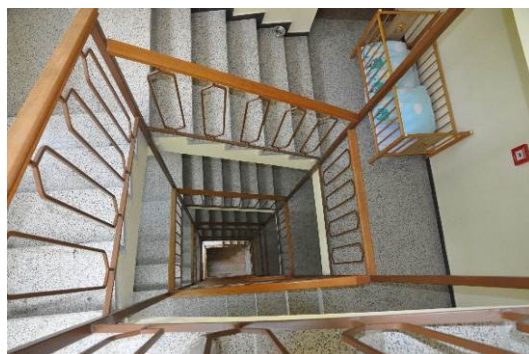
Hinteres Stiegenhaus DG



Zimmer DG



PV Anlage am Dach



hinteres Stiegenhaus

7.2. BESCHEIDE

7.2.1. Baubescheid 1996

DVR: 0042030

Stadtkanzlei Bad Vöslau
BAUBEHÖRDE
Schloßplatz 1
2540 BAD VÖSLAU
Tel.Nr. 0 22 52/76 1 61

Parteienverkehr:
Montag, Donnerstag, Freitag von 08.00-11.30 Uhr
Montag und Donnerstag von 14.00-16.00 Uhr
Mittwoch von 14.00-19.00 Uhr

Bad Vöslau, am 17.10.96

Firma
Hotel Stefanie, Familie Witzmann
Jägermayerstr. 2
2540 Bad Vöslau

Zahl: 153/1-Koi-4952
Betr. Bauvorhaben: Umbau von Hotelzimmern
- B a u b e w i l l i g u n g -

B E S C H E I D

Die Firma Hotel Stefanie, Familie Witzmann, Jägermayerstr. 2, 2540 Bad Vöslau, hat mit Eingabe vom 13.09.1996 um die baupolizeiliche Bewilligung zum **Umbau von Hotelzimmern** auf der Parzelle .167/1, in der KG. Vöslau, EZ 246, angesucht. Hierüber fand nach durchgeführtem Vorprüfungsverfahren der BO in der derzeit geltenden Fassung, am 27.9.1996 eine Büro-Entscheidung statt, bei der festgestellt wurde, daß dem Vorhaben keine Versagungsgründe entgegenstehen, weshalb nachstehender Spruch ergiebt:

S p r u c h :

Gemäß § 92 der NÖ. Bauordnung 1976, erteilt der Bürgermeister auf Grund der Ergebnisse des Augenscheines vom 27.09.1996 die

B A U B E W I L L I G U N G

für das Vorhaben: **Umbau von Hotelzimmern** auf der Parzelle .167/1, KG Vöslau nach Maßgabe der Ausführungspläne und der Baubeschreibung. Die beiliegende Verhandlungsniederschrift in Kopie bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baubewilligung wird jedoch gemäß § 100, Abs.(1) der NÖ. Bauordnung 1976, nur unter nachstehenden

A u f l a g e n

- erteilt:
- 01) Baubeginn und Bauende sowie der verantwortliche Bauleiter sind dem Stadtbauamt schriftlich vorzulegen.
 - 02) Über die tragenden Bauteile ist eine statische Berechnung, überprüft oder verfaßt von einem Zivilingenieur, bis zur Endbeschau vorzulegen.

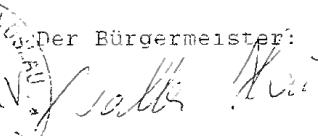
Seite 3

Zu den Kosten:

Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1981 angeschlossene Tarif maßgebend.
Danach sind nach Tarifpost 28 S 450,-- zu entrichten.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindevorstand der Stadtgemeinde Bad Vöslau, schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Sie ist mit einer S 120,-- Bundesstempelmarke zu versehen.

Der Bürgermeister:

Ing. Walter Haidbauer

Eingeht an:

Bauwerber:

Firma Hotel Stefanie, Familie Witzmann, Jägermayerstr. 2, 2540 Bad Vöslau

Seite 2

- 03) Sämtliche Elektroinstallationen sind nach den einschlägigen ÖVE-Vorschriften von einem hierzu befugten Fachmann installieren zu lassen und hierüber ein Befund dem Antrag auf Endbeschau beizulegen.
- 04) Sämtliche innenliegende Räume sind mit einer der Bauordnung entsprechenden Raumentlüftung auszustatten.
- 05) Die Fassadengestaltung und Färbelung hat analog der bestehenden Fassade zu erfolgen.
- 06) Über die Teppichbeläge ist ein Prüfbefund über die Brennbarkeitsklasse bzw. Qualmbildungsklasse (B1 und Q1) bis zur Endbeschau von der Verlegefirma vorzulegen.

Der Unternehmer hat sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bau- und Lageplan, der Baubeschreibung, nach den Bestimmungen der NÖ. Bauordnung 1976, zu halten. Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht worden ist, kann bei der Stadtgemeinde Bad Vöslau (Verwaltung) erfragt werden.

Die Bauvorhaben nach §§ 92 u. 93 der NÖ. Bauordnung 1976, dürfen nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden.

Die Unternehmer haben unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und die Gesundheit von Menschen am Ausführungsort des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist.

Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde binnen einer Woche schriftlich zu melden.

Mit der Meldung der Vollendung von Gebäuden, Freitreppen, Treppenhäusern oder ähnlichen baulichen Anlagen oder wenn fertiggestellte Teile eines solchen Vorhabens vor der Vollendung benützt werden sollen, ist gleichzeitig die Benützungsbewilligung bei der Stadtgemeinde Bad Vöslau zu beantragen.

H O S T E N Die Konsensgeber sind gemäß §§ 77 und 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, in Verbindung mit dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz, LGBl.Nr.104/1985, derzeit geltende Fassung, sowie der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl.Nr. 80/81, derzeit geltende Fassung, verpflichtet,

a) Verwaltungsabgaben für

die Bewilligung von S 450,--

z u s a m m e n v o n S 450,--

=====

Mittels beiliegendem Erlagschein innerhalb von 4 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides an die Stadtgemeinde Bad Vöslau zu entrichten.

B e g r ü n d u n g :

Auf Grund der im Spruch ersichtlichen Gesetzesstellen wurde für das Vorhaben die Baubewilligung erteilt, da diesem nach Art, Lage, Umfang und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

Auf Grund des Gutachtens des Amtssachverständigen waren die im Spruch getroffenen Auflagen als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung gemäß § 92 der BO. vorzuschreiben.

7.2.2. Baubescheid 2000

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT BADEN

2500 Baden, Schwartzstraße 50

Bezirkshauptmannschaft Baden, 2500

An die
Rudolf Witzmann KG
Jägermayer Straße 2
2540 Bad Vöslau

Beilagen
Sb

12-B-8161
12-AB-9974

NÖ BEHÖRDENFÜHRER IM INTERNET
Nützen Sie dieses moderne Informationsangebot
unter der Internetadresse
<http://www.noel.gv.at/help/>

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	Bearbeiter	(0 22 52) 202	Durchwahl	Datum
	Mag. Grabner-Fritz		263	27. Juni 2000

Betrifft:
Rudolf Witzmann KG, Hotel Stefanie, Bad Vöslau, Betriebsanlagengenehmigung
und Baubewilligung

Bescheid

- I. Die Bezirkshauptmannschaft Baden stellt aufgrund Ihres Genehmigungsansuchens vom 31.1.2000 fest, dass durch den Umbau der bestehenden Betriebsanlage samt Heizungsanlage im Standort 2540 Bad Vöslau, Hotel Stefanie, Jägermayer Straße 2, Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 nicht zu erwarten sind oder Belastungen der Umwelt (§ 69 a) vermieden werden, aufgrund des Ausmaßes der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen sowie der elektrischen Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte und aufgrund der Flächenwidmung des Standortgrundstückes das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden war.

Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Die Anlage muss mit den Projektunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden und angeschlossen sind, sowie der Projektsbeschreibung übereinstimmen.

Parteienverkehr: Montag, Dienstag und Freitag 8-12, Dienstag auch 16-19 Uhr
Amtsstunden: Montag bis Freitag 7.30-15.30, Dienstag bis 19.00 Uhr
Telefax (02252) 202 600, e-mail: post.bhbaden@noel.gv.at, DVR: 0016098
G:\ABT12\WIN\DOKU\PBHR\12b8161.doc

1

Sie sind verpflichtet, folgende Aufträge vor Aufnahme des Betriebes der Anlage zu erfüllen bzw. während des Betriebes der Anlage einzuhalten:

1. Die Brandschutzpläne sind gem. der obigen Beschreibung abzuändern. Eine Ausfertigung der Brandschutzpläne ist der FF Bad Vöslau nachweislich auszuhändigen.
2. Die Abschlüsse in den Brandabschnitten (T 30, R 30) sind gem. den neuen Brandschutzplänen auszuführen bzw. so zu erhalten.
3. Die Abmauerungen bzw. neuen Zwischenwände sind gem. dem Einreichprojekt im Bereich der Rezeption im EG und im Bereich des Lichthofes im Hochparterre brandbeständig auszuführen.
4. Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist gem. den neu festgelegten Fluchtwegen im neuen Brandschutzplan zu ergänzen. Darüber ist ein Sicherheitsprotokoll eines Befugten vorzulegen.
5. Der Dachboden ist wie folgt zu sanieren:
 - alle Entlüftungsleitungen der WC-Anlagen sind über Dach zu führen
 - der Ziegelbelag des Dachbodens ist zu sanieren
 - beim Durchgang in der Nähe der Dachbodenstiege ist zur Vermeidung der Absturzgefahr eine ausreichende Beleuchtung zu installieren
 - nicht mehr benötigte Aggregate (Lüftungsventilatoren) sind zu entfernen
 - das WC neben dem Dachbodenaufgang ist still zu legen. Das Abfallrohr ist mit einer Kappe zu verschließen.
6. Der Lichthof ist wie folgt zu sanieren:
 - Der untere Bereich ist zu entrümpeln und die Montageöffnungen sind abzumauern.
7. Vor der Müllraumtüre im Heizraum ist für die 1. Löschhilfe ein Wasserleitungsanschluss mit Gartenschlauch zu installieren und zu erhalten. Weiters ist im Müllraum bei der Entlüftung das untere Eternitrohr zu entfernen.
8. Beim Gaszähler ist der Bedienungsgriff (Schlüssel) ständig bereit zu halten oder fix zu montieren.
9. Bei der Zugangstür zum Gaszählerraum ist an der Gebäudeaußenseite die Aufschrift "Gashauptabsperrhahn" auszubringen.
10. Über die Eignung des Schornsteines zum Anschluss der Zentralheizungskessel ist ein mangelfreier Kamineignungsbefund, ausgestellt von einem Rauchfangkehrermeister im Betrieb zur Einsichtnahme bereit zu halten.
11. Über die ordnungsgemäße Ausführung und Prüfung der Elektroinstallation der Heizungsanlage entsprechend den gültigen ÖVE Richtlinien ist ein mangelfreies Sicherheitsprotokoll in der bundeseinheitlichen Fassung, ausgestellt von einem hiezu Befugten, im Betrieb zur Einsichtnahme bereit zu halten.
12. Die Herstellung, Instandhaltung und Prüfung der Gasinstallation hat entsprechend der ÖVGW TR-Gas 1996 (G1) zu erfolgen. Als Nachweis über die ordnungs-

Heizraum
G1

gemäß Herstellung und Prüfung nach diesem Regelwerk ist ein Prüfbericht mit Angabe des Prüfdruckes im Betrieb zur Einsichtnahme bereit zu halten.

Wenn die Anlage fertiggestellt ist, müssen Sie dies der Bezirkshauptmannschaft Baden bekannt geben.

Projektsbeschreibung

Das Einreichprojekt mit den baulichen Abänderungen der Brandabschnitte und der Fluchtwege insbesondere im EG wurde aufgrund des Ü-Berichtes des GBA II vom 1.10.1999 im Einvernehmen mit dem Brandschutzplan Ing. Sapper erstellt. Es liegen nunmehr Einreichpläne über die erforderlichen Umbauten im EG und die brandabschnittsbildende Sanierung des Lichthofes im Hochparterre vor. Weiters wurde für den Akt ein Brandschutzplan von Ing. Sapper über das gesamte Objekt in 1-facher Ausfertigung vorgelegt. In diesem Brandschutzplan sind in allen Geschoßen u.a. die Brandabschnitte und die Fluchtwege ausgewiesen. Im Zuge der Verhandlung wurden folgende Abänderungen im EG des Hotels bei den Fluchtwegen besprochen:

- Der Fluchtweg über dem Windfang des rosa Salons (im Projekt als Fernsehraum und Spielzimmer bezeichnet) entfällt, ebenso der Zugang vom Cafe und vom Jagdstüberl in den rosa Salon.
- Vom Jagdstüberl wird der Fluchtweg in den benachbarten Speiseraum und von dort auf die überdachte Terrasse festgelegt.
- Die doppelflügeligen Türen vom Cafe in den Leseraum und vom Jagdstüberl in den Speiseraum werden nicht als Pendeltüren umgebaut, sondern sind bei Benützung dieser Räume in geöffnetem Zustand zu fixieren, da sie entgegen den Fluchtwegrichtung aufschlagen und so beibehalten werden sollen.
- Die derzeit nicht benutzten Personalräume im gartenseitigen Trakt sind für einen weiteren Ausbau (Sauna oder Seminarräume vorgesehen) - diesbezüglich wird gesondert eingereicht. Der Fluchtweg vom Gang dieser Personalräume wird nunmehr in das Stiegenhaus festgelegt, das mit einer Rauchabschnittstür oder einer Brandschutztür von diesem Gang abgeschlossen wird. Die vergitterten Fenster zum Garten können somit erhalten bleiben.

Im Hochparterre wird das Fenster vom Lichthof zum Gang durch eine Brandschutztür (oder Einstiegluke) in der Brandwiderstandsklasse T 30 abgeschlossen und die kleinen Fenster zur alten Sanitäranlage werden abgemauert.

Im übrigen werden die noch nicht vorhandenen Brandschutzabschlüsse gem. diesem Brandschutzplan ergänzt. Das gleiche gilt für die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung.

Die ggstl. Heizungsanlage wurde durch Austausch der bestehenden Wärmeerzeuger geändert. Als Wärmeerzeuger werden jetzt zwei Zentralheizkessel Fab. Vaillant, Typen VKS 72/2 EU und VKS 60/2 EU mit einer Nennwärmebelastung von 78 bzw. 65 kW aufgestellt. Die Befeuerung der Heizkessel erfolgt jeweils durch atmosphärische Brenner mit Erdgas aus dem Niederdrucknetz der EVN Gas. Die bestehende Gasinnenanlage wurde im wesentlichen nur auf die neuen Heizkessel adaptiert. Die Hauptabsperrarmaturen in der Gasanlage wurden nicht verändert. Das hydraulische System der Heizungsanlage inkl. Sicherheitseinrichtungen gegen unzulässigen Druckanstieg blieb im wesentlichen unverändert. In Ergänzung zu den Einreichunterlagen wird festgehalten, dass der Heizraum mit einer ständig wirksamen Zu- und

G:\ABT12\WINDOKU\PBHR\12b8161.doc

3

Abluftöffnung direkt ins Freie ausgestattet werden soll. Es wird hiezu durch den angrenzenden Bügelraum eine Lüftungspotterie zur Straßenseite hin gezogen. Im angrenzenden Bügelraum soll diese Potterie brandbeständig (F 90 oder zumindest L 90) ummantelt werden. Der ständig wirksame Lüftungsquerschnitt wird für Zu- und Abluft je mind. 600 cm² betragen. Im Heizraum wird die Zuluftöffnung bis in Bodennähe herabgezogen. Die derzeit vorhandene Lüftungsöffnung über den Müllraum soll brandbeständig verschlossen werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 359 b, § 333, § 77 und § 74 Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 63/1997
 § 359 Abs. 1 der Gewerbeordnung 1994
 § 93 Abs.3 ASchG (betrifft Aufträge Nr. 1 bis 4, 11 und 12)

- II. **Die Bezirkshauptmannschaft Baden erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 31.1.2000 die Baubewilligung für den Umbau der bestehenden Betriebsanlage samt Heizungsanlage im Standort 2540 Bad Vöslau, Hotel Stefanie, Jägermayer Straße 2.**

Das Bauvorhaben muss mit den Projektsunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden und angeschlossen sind, sowie obiger Beschreibung übereinstimmen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 6, 14, 23, 25 und 26 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0
 § 1 der NÖ-Bauübertragsverordnung LGBl. 1090/2-0

- III. **Aufgrund des ggstl. Einreichprojektes entfällt im Bescheid vom 9.11.1981 die Auflage 4.
 Im Bescheid vom 30.5.1986 entfallen die Auflagen 16 und 21, in Auftragspunkt 35 (Bescheid vom 30.5.1986) wird der zweite Satz gestrichen "sie müssen der ÖVE EN2 entsprechen".**

Rechtsgrundlagen:

§ 79 c, § 333 Gewerbeordnung 1994

- IV. **Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen:**

Verwaltungsabgabe für Betriebsanlagen- genehmigung	ATS 120,--
Verwaltungsabgabe für Baubewilligung	ATS 550,--
Kommissionsgebühren für 4 Organe und 4 halbe Stunden	ATS 2.080,--
Barauslagen für das Arbeits- inspektorat	ATS 520,--
Amtsblattverlautbarungsgebühren	ATS 210,--
	ATS 3.480,--

Hinweis:

Weiters sind Sie verpflichtet für Anträge, Verhandlungsschrift und Beilagen folgende Bundesstempelgebühren zu entrichten:

Anträge	ATS 360,--
Beilagen	ATS 1.500,--
Verhandlungsschrift	ATS 360,--
	ATS 2.220,--
Kostengesamtbetrag:	ATS 5.700,--
	Euro 414,24

Rechtsgrundlagen:

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991
 § 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976,
 Tarifpost 149 lit.c der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983
 Tarifpost 118 der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 1984
 § 12 Abs. 6 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1993

Begründung

Sie haben bei der Bezirkshauptmannschaft Baden um Erteilung einer Betriebsanlagengenehmigung und einer Baubewilligung für den Umbau der bestehenden Betriebsanlage samt Heizungsanlage im Standort 2540 Bad Vöslau, Hotel Stefanie, Jägermayer Straße 2, angesucht.

Zu I. Aufgrund der Bestimmungen des § 359 b GewO 1994 musste von der Gewerbebehörde das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden und hat die Bezirkshauptmannschaft Baden unter Bedachtnahme auf das Anhörungsrecht der Nachbarn die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage festgestellt. Den im Ermittlungsverfahren eingeholten Amtssachverständigengutachten zufolge, mussten zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2

G:\ABT12\WINDOK\UPBHR\12b8161.doc

5

GewO 1994 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 leg. cit. wahrzunehmenden Interessen die im Spruch dieses Bescheides zitierten Aufträge vorgeschrieben werden. Von den Verfahrensparteien wurde gegen das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens kein Einwand erhoben und war daher unter Hinweis auf die angeführten Rechtsgrundlagen spruchgemäß zu entscheiden. Die Bekanntgabe der Fertigstellung der Anlage wurde angeordnet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Aufträge überwachen zu können.

Zu II. Die Baubewilligung konnte auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, der Gutachten der Amtssachverständigen und nach Wahrung sämtlicher Parteienrechte erteilt werden. Die Behörde hat festgestellt, dass kein Widerspruch zu den im § 20 Abs. 1 Ziffer 1-6 NÖ Bauordnung angeführten Bestimmungen besteht.

Die Prüfung nach der NÖ Bauordnung wurde jedoch auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt nicht durch das Betriebsanlagenrecht (GewO 1994) erfasst ist. Subjektiv-öffentliche Rechte nach § 2 Ziffer 3 NÖ Bauordnung werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt.

Zu III. Gemäß § 79 c GewO sind nach §§ 77, 79 oder 79b vorgeschriebene Auflagen auf Antrag mit Bescheid aufzuheben oder abzuändern, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Aufgrund des vorgelegten Einreichprojektes konnten die im Spruch näher genannten Auflagenpunkte entfallen bzw. konnte der zweite Satz der Auflage Punkt 35 des Bescheides vom 30.5.1986 gestrichen werden, weil eine Verbindung zwischen Sicherheitsprotokoll und genannter Norm nicht gesondert herzustellen ist. Die ÖVE-Richtlinien sind jedenfalls durch die hiezu Befugten bei der Ausführung einzuhalten.

Zu IV. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die im Spruch zitierten Gesetzesstellen.

Hinweis:

Die Euro-Gesamtsumme wurde durch Umrechnung der Schilling-Gesamtsumme ermittelt. Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann daher die Euro-Gesamtsumme von der Summe der einzelnen Euro- Beträge abweichen.

Hinweise:

- Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für die Betriebsanlage gilt; ein Recht zur Gewerbeausübung kann daher daraus nicht abgeleitet werden.
- Die Genehmigung der Betriebsanlage erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb der Anlage nicht innerhalb von fünf Jahren beginnen oder wenn Sie den Betrieb der Anlage mehr als fünf Jahre unterbrechen. Sie können jedoch in beiden Fällen vor Fristablauf um Verlängerung der Frist ansuchen (§ 80 GewO 1994).
- Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Bezirkshauptmannschaft Baden vorher anzuzeigen (§ 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung).
- Der Bezirkshauptmannschaft Baden ist bis spätestens bei der Anzeige des Baubeginns der zur Beaufsichtigung der Arbeiten bestellte Bauführer bekanntzugeben (§ 25 Abs. 3 NÖ Bauordnung).
- Ist das bewilligte Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Bezirkshauptmannschaft Baden anzuzeigen und die im § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung zitierten Pläne, Befunde und Bescheinigungen, insbesondere eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

- Je eine Ausfertigung der Anzeigen über den Baubeginn und über die Fertigstellung des Bauvorhabens ist ebenfalls dem Bürgermeister der Standortgemeinde zur Kenntnis zu übermitteln, um nicht übertragene Vollziehungsagenden der NÖ Bauordnung zu wahren.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung (Übernahme) schriftlich, telegrafisch oder mittels Telefax bei der Bezirkshauptmannschaft Baden Berufung eingebracht werden.

Damit diese Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, hat sie

- diesen Bescheid zu bezeichnen (Datum und Bescheidkennzeichen) und
- einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten (Antrag auf Abänderung oder Aufhebung des Bescheides).

Die Stempelgebühr für die Berufung beträgt ATS 180,--.

Bitte beachten Sie:

Wenn Sie gegen diesen Bescheid ein Rechtsmittel mit Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung einbringen, das bei der Bezirkshauptmannschaft Baden außerhalb ihrer Amtsstunden einlangt, dann gilt dieses Rechtsmittel gem. § 13 Abs. 5 AVG 1991 i.d.F. BGBl. I Nr. 158/1998 erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden als eingelangt.

Die Amtsstunden der Behörde können Sie

- aus dem Briefkopf auf der ersten Seite des Bescheides
- aus der Schriftleiste am Ende der ersten Seite dieses Bescheides entnehmen.

Ergeht an

1. die Rudolf Witzmann KG, Jägermayer Straße 2, 2540 Bad Vöslau
2. das Arbeitsinspektorat für den 7. Aufsichtsbezirk, Engelbrechtgasse 8, 2700 Wr. Neustadt

und zur Kenntnis an

3. die Gemeinde 2540 Bad Vöslau, z.Hdn.Hrn. Bürgermeister
4. das NÖ Gebietsbauamt II, Grazer Str. 52, 2700 Wr. Neustadt

Für den Bezirkshauptmann
Mag. Grabner - Fritz

7.2.3. Betriebsanlagengenehmigung und Baubescheid 2016

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT BADEN
Fachgebiet Anlagenrecht
2500 Baden, Schwarzstraße 50



Bezirkshauptmannschaft Baden, 2500

Hotel Stefanie, Familie Witzmann KG
 Jägermayerstraße 2
 2540 Bad Vöslau

Beilagen

BNW2-BA-04521/005
 BNW2-BO-04137/004

Parie B,F+ZS

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhbn@noel.gv.at
 Fax 02252/9025-22231 Internet: <http://www.noel.gv.at/bh>
 Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0016098

Bezug

BearbeiterIn

02252 9025

Durchwahl

Datum

Halbwachs Sabine

22244

11.05.2016

Betrifft

Hotel Stefanie, Familie Witzmann KG, Änderung der Betriebsanlage, Errichtung und Betrieb eines Wellnessbereiches, Standort: 2540 Bad Vöslau, Jägermayerstraße 2, KG Vöslau, Grst.Nr. .167/1

- I. **Betriebsanlagengenehmigung**
- II. **Baubewilligung**
- III. **Verfahrenskosten**

Bescheid

I. Betriebsanlagengenehmigung

Die Bezirkshauptmannschaft Baden **erteilt** dem Hotel Stefanie, Familie Witzmann KG die **gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage durch Errichtung und Betrieb eines Wellnessbereiches** im Standort 2540 Bad Vöslau, Jägermayerstraße 2, Grst.Nr. .167/1, KG Vöslau.

Die Anlagenänderung muss mit den Projektunterlagen und mit der Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Projektbeschreibung

bautechnische Beschreibung:

Gegenstand der bautechnischen Beurteilung ist die Abänderung der ehemals genehmigten Personalzimmer zu einem Wellnessbereich. Dazu werden nichttragende Zwischenwände abgebrochen und bei 4 Fenstern auch das Parapetmauerwerk entfernt. In diese Öffnungen werden neue Fenstertürelemente (zumindest mit einer ESG Verglasung) eingebaut. Durch die teilweise Neuerrichtung von Zwischenwänden wird eine neue Raumaufteilung für den Wellnessbereich geschaffen, welcher künftig ein Ruheraum, eine finnische Sauna, eine Nasszelle, einen Salzstollenraum, einen Saunavorraum sowie einen Massageraum beinhalten wird. Außerdem ist die bestehende Außenanlage vom neuen Wellnessbe-

reich zugänglich. Laut Projekt soll ein kleiner Saunagarten mittels Blumentrögen ebenfalls errichtet werden.

Die Fluchtwegsführung sowie die max. Fluchtweglänge bleiben unverändert. An der baulichen Substanz bzw. äußeren Gestaltung werden ebenfalls bis auf die Errichtung der französischen Fenster keine Änderungen vorgenommen. Die vorhandenen Brandabschnitte bleiben ebenfalls in ihrer Größe und Anordnung unverändert.

Nähere technische Details sind den Einreichunterlagen zu entnehmen.

maschinenbautechnische Beschreibung:

Hinsichtlich der haustechnischen Ausstattung des Wellnessbereichs erfolgte lediglich für die finnische Sauna die Herstellung einer mechanischen Abluft. Diese Abluft ist so ausgeführt, dass durch einen Abluftkanal hinter der Saunasitzbank die Luft abgesaugt und nach außen geführt wird. Die Ausmündung der Fortluft in der Außenwand erfolgt Richtung Innenhof in einer Höhe von ca. 3 m. Die Frischluft strömt ebenfalls über eine bodennahe Zuluftöffnung statisch in die Saunakabine nach. Der Lüftungsventilator wird außerhalb der Saunakabine angeordnet und soll einen lediglich 6-fachen Luftwechsel in der Saunakabine gewährleisten. Die waagrechte Fortluftausblasung entspricht in ihrer Konzeption der ÖNORM EN 13779, da sie lediglich Raumluft ausbläst.

Hinsichtlich des aufgestellten Collagengerätes Fabrikat Dr. Kern, Type Skinfresh Sunray 29/0 wurde im Zuge der Verhandlung eine Bestätigung der Firma EOS Saunatechnik GmbH vom 02.09.2015 vorgelegt, wonach der Aufstellungsraum mit offenbarem Fenster für die Aufstellung des Collagengeräts ohne mechanische Lüftungsanlage geeignet ist. Die angegebene Mindestabluftmenge von 1.440m³/h bezieht sich nur auf die Röhrenkühlung.

bäderhygienischer Beschreibung

Für alle Warmluftbäder soll die Normenreihe M 6219 1-4 zum Einsatz kommen.

Finnen-Sauna:

Es wird eine Finnensauna neu errichtet. Die Außen-Abmessungen werden mit 270 x 230 x 230 cm angeführt. Die Saunakabine wird mit einer Zugangstüre (ESG, Stärke 8 mm) mit einer lichten Weite von 80x200 cm ausgeführt.

Eine mechanische Abluft mit einem mindesten 6-fachen Luftwechsel ist vorgesehen. Die Abluftführung ist noch nicht definiert.

Die Innenauskleidung der Wände erfolgt mit Hemlock massiv. Die Sitzbänke werden aus Abachi-Holz mit einer Belastbarkeit von 200 kg / m hergestellt. Diese Angaben fehlen in der technischen Beschreibung. Die in der technischen Beschreibung angeführte lackierte unterste Trittstufe wurde nicht errichtet.

Die Seitenwände und die Decke im Bereich des Strahlungsbereichs des Ofens werden aus massiven Natursteinplatten ausgeführt.

Ein Notruf-Taster wurde eingebaut. Dieser löst ein akustisches Signal an einer zu Betriebszeiten der Sauna ständig besetzten Stelle (Rezeption) aus. Dort ist auch die Erste-Hilfe Ausrüstung angebracht. Der Notruf kann nur vor Ort quittiert werden.

Als Heizelement wird 1 Saunaofen der Firma MUKO Oy mit der Typenbezeichnung Veto SK12 mit einer Nennleistung von 12 kW eingebaut. Eine Konformitätserklärung (unter anderem EN 60 335-1 und EN 60 335-2-53) ist den Einreichunterlagen beigegeben.

Als Saunasteuerung wird das Produkt DC9000 der Firma EOS eingebaut. Eine Konformitäts-Erklärungen (unter anderem EN 60 225-2-53) ist den Einreichunterlagen beigegeben.

Die Umwehrung des Ofens ist mit einer Steinmauer mit oben abschließenden Steinplatten ausgeführt. Ergänzend sind Holzgeländer angebracht.

Hinsichtlich der Schadstofffreisetzung unter Betriebsbedingungen wird eine gutachterliche Stellungnahme von Herr DI Tappler (Sachverständiger für Innenraumanalytik) vom 03.02.2010 über die Eignung verschiedener Holzarten (unter anderem Hemlock) für den Saunabau vorgelegt. Dabei wurden Gasanalysewerte von maximal 0,35 mg Formaldehyd / m³ x h nach DIN 717-2 bei 90°C ermittelt. Damit werden die Vorgaben der ÖNORM M6219-1 im Hinblick auf die Schadstofffreisetzung bei Betrieb eingehalten (maximale Gasanalysewerten von 0,4 mg Formaldehyd / m³ x h nach DIN 717-2 für eine Raumtemperatur von 90° C).

Salzraum:

Es wird ein Salzraum neu errichtet. Die Außen-Abmessungen werden mit 290 x 190 x 250 cm angeführt. Der Raum wird mit einer Zugangstüre (ESG, Stärke 8 mm) mit einer lichten Weite von 80x200 cm ausgeführt.

Eine mechanische Abluft mit einem mindesten 6-fachen Luftwechsel ist vorgesehen.

Der Fußboden wird bauseits hergestellt. Die Wände werden teilweise mit Salzsteinen ausgeführt, die von hinten beleuchtet sind. Die Beheizung des Raumes erfolgt mittels Warmwasser, mit dem die Sitzflächen der 4 Sitzplätze aus Stein beheizt werden.

Die Salzlufterzeugung erfolgt über einen Ultraschallvernebler der Firma OxygenConcept mit der Bezeichnung U-3002-E. Aus der technischen Beschreibung wird für das Gerät eine Zulassung nach dem deutschen Medizinproduktegesetz angeführt. Weiters sind detaillierte Installationshinweise und Anweisungen zur korrekten Reinigung sämtlicher Anlagenteile angeführt. Die Reinigungshinweise werden als plausibel bewertet. Das Gerät ist in einem versperrbaren Wandverbau untergebracht. Die Salzsole wird aus sterilen Originalgebinden dosiert. Die Dosierung ist so eingestellt, dass die Behälter innerhalb einer Woche entleert werden.

Es sind zwei Notruf-Taster zwischen den Sitzen eingebaut. Diese lösen ein akustisches Signal an einer zu Betriebszeiten der Sauna ständig besetzten Stelle (Rezeption) aus. Der Notruf kann nur vor Ort quittiert werden.

Hinweise zur korrekten Benützung der Saunakabinen sollen zusätzlich in den Zimmerinformationsmappen aufgelegt werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewiesen werden, dass Personen mit gesundheitlichen Problemen vor der Benützung Rücksprache mit Ihrem Arzt halten sollen.

Collagen-Gerät:

Aufgestellt wird eine Collagen-Gerät der Firma Dr. Kern mit der Typenbezeichnung Skinfresh Sunray 29/0. Dabei handelt es sich von der Bauart her um ein Solarium, dass ausschließlich mit Niederdruck- Röhren mit Frequenzen von 633 nm ausgestattet ist und daher nicht als Gerät mit ionisierender Strahlung bewertet wird. Daher wird von einer überschaubaren Wärmeentstehung ausgegangen. Dazu wird im Rahmen der Verhandlung am 02.09.2015 per mail durch die Herstellerfirma bestätigt, dass eine zusätzliche mechanische Entlüftung unter den derzeitigen Bedingungen nicht erforderlich ist. Die Solarienverordnung gelangt daher nicht zu Anwendung. Hinsichtlich der Hygiene ist die Solarienverordnung allerdings sinngemäß anzuwenden, da es sich um eine vergleichbare Nutzung handelt. Eine medizinische Wirkung ist für die angeführte Wellenlänge nicht bekannt. Es wird daher als rein kosmetisches Gerät beurteilt. Es sind daher auch keine zertifizierten Schutzbrillen erforderlich.

Warmwasserduschen:

Es wurden Warmwasserduschen errichtet. Genauere Angaben sind nicht vorhanden. Die Duschen sind bis zur Decke verfließt ausgeführt.

Auflagen

Weiters sind folgende Auflagen vor Inbetriebnahme zu erfüllen bzw. während des Betriebes der Anlage einzuhalten:

bautechnische Auflagen:

1. Die normgemäße, standsichere und gebrauchstaugliche Ausführung des Umbaus im neuen Wellnessbereich ist gemäß statischen Anforderungen (siehe Eurocodes 0-9) von einem Befugten zu bestätigen. Diese Bestätigungen sind im Betrieb zur Einsichtnahme aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
2. Die bereits vorgelegten aktualisierten Brandschutzpläne sind der zuständigen Feuerwehr nachweislich zu übergeben.
3. Die Brandschutzordnung ist entsprechend der TRVB 119 (Betrieblicher Brandschutz – Organisation) auszuführen bzw. anzupassen und allen im Betrieb beschäftigten Personen nachweislich einmal jährlich zur Kenntnis zu bringen.
4. Die Mittel für die erste Löschhilfe sind gemäß TRVB 124 zu bestimmen und zuzuordnen. Die tragbaren Feuerlöscher sind in griffgerechter Höhe zu montieren und müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen.

HINWEISE:

- Für alle bau- und brandschutztechnischen Belange, deren Eignung bzw. Aufbau nach Fertigstellung des Bauvorhabens augenscheinlich nicht mehr oder nur teilweise festgestellt bzw. nachvollzogen werden können, kann im Zuge einer Überprüfung eine fachliche Auskunft nur bei Vorliegen entsprechender Atteste und Bestätigungen erfolgen.

- 5 -

- Atteste müssen eindeutig zuordenbar sein. Aus Attesten muss Art, Ort und Umfang des jeweils attestierten Gegenstandes klar hervorgehen. Der Bezug zur jeweiligen Norm oder technischen Richtlinie ist anzugeben. Bei Verwendung geprüfter Systeme sind der Hersteller, die Typenbezeichnung bzw. der Handelsname sowie das dazugehörige Prüfattest (Prüfer, Datum, BV-Zahl und Gültigkeitsdauer) anzuführen. Wenn es zur Klarheit erforderlich ist, ist auch die Ausführung genauer zu schreiben.
- Die Ausgänge und Fluchtwege, die Standorte der Löscheinrichtungen, Betätigungsstellen für Brandschutzeinrichtungen bzw. für die Feuerwehr sowie Kennzeichnungen für den Brandschutz sind entsprechend der Kennzeichnungsverordnung BGBl. II Nr. 101/1997 bzw. gemäß ÖNORM EN ISO 7010 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
- Bei Verwendung geprüfter Systeme sind der Hersteller, die Typenbezeichnung bzw. der Handelsname sowie das dazugehörige Prüfattest anzuführen. Wenn es zur Klarheit erforderlich ist, ist auch die Ausführung genauer zu schreiben.
- Da für brandschutztechnische Belange aufgrund der Zurückziehung der Normenreihe ÖNORM B3800 1-4 (insbesondere Teil 4 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen – Bauteile: Einreihung in die Brandwiderstandsklassen) nur mehr geprüfte bzw. klassifizierte Systeme verwendet werden dürfen, wird bei obigem Gutachten davon ausgegangen, dass bei gegenständlichem Projekt ausschließlich solche zum Einsatz gelangen sollen. Insbesondere wird das Gutachten unter der Annahme abgegeben, dass bei Bauteilen mit Produkt- oder Systembezeichnungen, die nach obig angeführter Norm ohne weiteren Nachweis bestimmte brandschutztechnische Eigenschaften (insbesondere Feuerwiderstand, etc.) aufweisen, nunmehr gleichwertige, geprüfte Systeme zum Einsatz kommen sollen.
- Bei der vorliegenden Betriebstypen ist die Verwendung von Möbelbezügen, Dekorationen, Vorhängen, Gardinen und dergl. nicht auszuschließen. Es dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die keinen wesentlichen Beitrag zur Brandausbreitung, Qualm- und Tropfenbildung leisten. Von diesen Materialien darf keine zusätzliche Gefährdung für Personen ausgehen.

bäderhygienische Auflagen:

5. Die hölzerne Auskleidung und Einrichtung der Saunakammer ist stets so zu erhalten, dass Verletzungen durch herausragende Teile und ein Brand bzw. Brandverletzungen durch Hitzeeinwirkung vermieden werden.
6. In der Saunakammer sind sowohl metallene als auch zerbrechliche Teile im Berührungsbereich zu umwehren.
7. Die Umwehrung des Saunaofens ist stabil zu erhalten und das horizontale Spiel zu reduzieren.
8. Es ist eine Bestätigung vorzulegen, dass der Saunaofen fachgerecht aufgestellt und angeschlossen wurde, sowie die brandschutztechnischen Bestimmungen des Ofenherstellers eingehalten werden.

9. Es ist eine Bestätigung vorzulegen, dass die Entlüftung mit einem 6 fachen Luftwechsel für die Warmluftbäder ausgeführt wurde.
10. Die Notrufeinrichtungen sind nachweislich zumindest 1 x wöchentlich zu überprüfen.
11. Einrichtungsgegenstände und Einbauten in der Sauna, mit denen die Saunagäste direkt im Berührung kommen, wie Bänke, Umkleidegelegenheiten (Kästchen, Kabinen), Liegen in Ruheräumen oder Massageräumen, müssen leicht zu reinigen, zu desinfizieren und leicht trocken zu halten sein.
12. Nach jedem Betriebstag sind die Sitz- und Liegegelegenheiten in der Saunakammer zu reinigen und wöchentlich sind die Sitz- und Liegegelegenheiten in der Saunakammer einer Wischdesinfektion zu unterziehen.
13. In der gesamten Anlage ist auf strengste Sauberkeit zu achten. Insbesondere in den Umkleideräumen, Duschen und Aborten ist auch während der Betriebszeit für die laufende Reinhaltung zu sorgen. Hierbei ist auf die größtmögliche Trockenhaltung der Fußböden zu achten.
14. Als Desinfektionsmittel für den gesamten Bereich sind solche zu verwenden, welche von der Österr. Gesellschaft für Hygiene, Mikrobiologie und Präventivmedizin (ÖGHMP) für oder einer mit dieser Gesellschaft vergleichbaren ausländischen Institution eine ausreichende Wirkung gegen Bakterien, Viren und Pilze zuerkannt wird. Der Nachweis hierüber ist zu erbringen. Für den Einsatz für die Desinfektion der Liegefläche des Kollagen-Geräts ist für das Produkt eine erforderliche Einwirkzeit von maximal 1 Minute nachzuweisen.
15. Im Barfußbereich der Anlage, im Bereich von Duschanlagen, Aborten und Umkleidegelegenheiten sind die Fußböden regelmäßig, bzw. nach jedem Betriebstag einer Wischdesinfektion zu unterziehen.
16. Es ist eine Benützungsordnung im Zugangsbereich zu den Warmluftbädern anzubringen. Diese hat jedenfalls zu enthalten, dass alkoholhaltige Aufgussmittel verboten sind.
17. Im Barfußbereich dürfen keine Holzroste verwendet werden. Dies gilt auch für die Saunakammer.
18. Es sind Maßnahmen vorzusehen, damit eine unbeabsichtigte Erhöhung der Wasseraustrittstemperatur bei den Warmwasserduschen über 40°C nicht möglich ist.
19. Die neu errichteten Teile der Warmwasser-Anlage sind gemäß ÖNORM 5019 auszuführen und so zu gestalten, dass ein Betrieb gemäß dieser Norm möglich ist.

Hinweis:

Ansonsten sind nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten (z.B. Temperaturbeständigkeit, Rücksprache mit dem Fachunternehmen) im Sinne einer Legionellen - Prophylaxe gemäß ÖNORM M 5019 Warmwasserduschen mindestens einmal im Monat mit Heißwasser zu beaufschlagen. Folgende Temperaturen und Spülzeiten sind dabei einzuhalten: > 65 °C, mehr als 10 Minuten; >

- 7 -

70 °C: mehr als 3 Minuten. Als Temperaturen gelten die Austrittstemperaturen am entferntesten Duschkopf.

Wenn die Anlage fertig gestellt ist, müssen Sie dies der Bezirkshauptmannschaft Baden bekannt geben.

Hinweis:

- Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für den geänderten Betriebsanlagenteil gilt.
- Diese Genehmigung erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb dieser Anlage nicht innerhalb von fünf Jahren beginnen. Dies gilt auch, wenn Sie den Betrieb der Anlage mehr als fünf Jahre unterbrechen. Sie können jedoch in beiden Fällen vor Fristablauf um Verlängerung der Frist ansuchen.
- Soweit in den Auflagen nichts anderes festgelegt wurde, sind Sie verpflichtet, die bewilligte Betriebsanlage alle 5 Jahre regelmäßig wiederkehrend überprüfen zu lassen. Zur Durchführung dieser wiederkehrenden Überprüfungen müssen entweder Anstalten des Bundes oder eines Bundeslandes, akkreditierte Stellen im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung staatlich autorisierte Anstalten, Ziviltechniker oder Gewerbetreibende herangezogen werden. Wiederkehrende Prüfungen dürfen auch vom Betriebsanlageneinhaber und von Betriebsangehörigen - sofern diese geeignet und fachkundig sind - vorgenommen werden.

II. Baubewilligung

Die Bezirkshauptmannschaft Baden erteilt dem Hotel Stefanie, Familie Witzmann KG die **Baubewilligung für die Änderung der Betriebsanlage durch Errichtung eines Wellnessbereiches** im Standort 2540 Bad Vöslau, Jägermayerstraße 2, Grst.Nr. .167/1, KG Vöslau.

Die Anlage muss mit den Projektunterlagen und mit der Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Hinweis

- Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Bezirkshauptmannschaft Baden vorher anzuzeigen (§ 26 Abs.1 NÖ Bauordnung 2014).
- Der Bezirkshauptmannschaft Baden ist bis spätestens bei der Anzeige des Baubeginns der zur Beaufsichtigung der Arbeiten bestellte Bauführer bekanntzugeben (§ 25 Abs.3 NÖ Bauordnung 2014).
- Ist das bewilligte Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Bezirkshauptmannschaft Baden anzuzeigen und die im § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zitierten Pläne, Befunde und Bescheinigungen, insbesondere eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

III. Verfahrenskosten

- 8 -

Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von **vier Wochen** ab Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen:

Verwaltungsabgabe für die Betriebsanlagengenehmigung	€ 13,00
Verwaltungsabgabe für die Baubewilligung	€ 61,50
Kommissionsgebühren für die mündliche Verhandlung vom 02.09.2015 (5 halbe Stunden für 7 AO)	€ 966,00

	€ 1.040,50

(Gebührenhinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz feste Gebühren zu entrichten:

2 Anträge	€ 28,60
Beilagen für Betriebsanlagengenehmigung	€ 305,60
Beilagen für Baubewilligung	€ 58,50
Verhandlungsschrift	€ 28,60

Summe feste Gebühren	€ 421,30

Weiters werden Sie ersucht, für die Amtsblattverlautbarung folgende Kosten zu überweisen:

€ 37,00

Kostengesamtbetrag auf dem beiliegenden Zahlschein: € 1.498,80)

Rechtsgrundlagen

Zu Spruch I:

§§ 74 Abs.2, 77, 81 und 359 Abs.1 1.und 2.Satz der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

§ 93 Abs. 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes – ASchG (diese Rechtsgrundlage bezieht sich hinsichtlich der Auflagen nur auf die Punkte 3 und 4)

Zu Spruch II:

§§ 14, 23 NÖ Bauordnung 1996 – NÖ BO 1996
§ 1 der NÖ Bau-Übertragungsverordnung

Zu Spruch III:

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG
§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1
Tarifpost 149 lit c) der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983
Tarifpost 101 der NÖ Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. 3800/1 in Verbindung mit dem derzeit geltenden NÖ Landes-Verwaltungsabgabentarif, LGBl. 3800/3.

Begründung

- 9 -

Die Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf das in der Verhandlungsschrift vom 02.09.2015 festgehaltene Verhandlungsergebnis, auf die Gutachten der Amtssachverständigen und auf die angeführten Rechtsgrundlagen.

Die Anzeige der Fertigstellung Ihrer Anlage wurde angeordnet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen überwachen zu können.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angeführten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzu-bringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

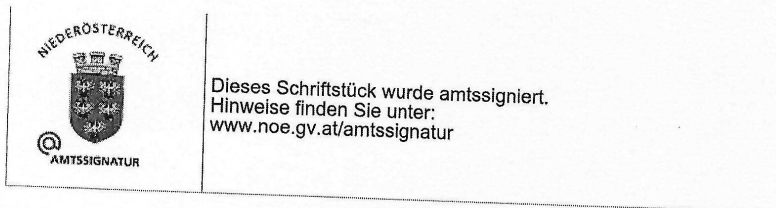
Die Gebührenpflicht für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge **in Bau- und Anlageverfahren** gilt nur für den Bewilligungswerber.

Erght an:

- 10 -

1. Ehrlich-Rogner & Schlögl Rechtsanwalts-Partnerschaft, Seilerstätte 15, 1010 Wien
(Vertreter für Hotel Stefanie, Familie Witzmann KG)
2. Arbeitsinspektorat für den 7. Aufsichtsbezirk, Engelbrechtgasse 8, 2700 Wiener Neustadt
3. Stadtgemeinde Bad Vöslau z. H. des Bürgermeisters, Schloßplatz 1, 2540 Bad Vöslau
zur Kenntnis

Für den Bezirkshauptmann
Mag. Dr. P i c h l e r



7.2.4. Einheitswertbescheid 2014

Finanzamt Baden Mödling
 Josefsplatz 13
 2500 Baden
 EW-AZ 16/030-2-0246/5

13. März 2014
 DVR 0009164
 Tel.: (02236) 206-0

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Retouren an: Finanzamt Baden Mödling (AV/01)
 Josefsplatz 13, 2500 Baden

An 16/01
 Immoquadrat Liegenschaftsverw GmbH
 z.H. Mag Thiel Michaela
 Stifterg 5
 2332 Hennersdorf

ab 1. Jänner 2013

STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU

Eingel. am: 11. APR. 2014

EZ

Betr.: Grundbesitz BETRIEBSGRUNDSTÜCK (§§ 59 und 60 BewG 1955),
 bewertet als Geschäftsgrundstück
 2540 Badener Str.5-Jägermayerstr. 2
 Gemeinde Bad Vöslau
 Grundbuch/Katastralgemeinde 04035 Vöslau
 Einlagezahl 246 Grundstücksnummer .167/1 u.a.

BESCHEID

Der Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2013,
 Änderung der Abgabepflicht,
 für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde gemäß § 299 (1) BAO aufgehoben.

Begründung

Information

Zum 1. Jänner 2013 gültige Werte:

Einheitswert	224.777,08 Euro
Erhöhter Einheitswert	303.409,08 Euro
Grundsteuermessbetrag	603,18 Euro

Liste der gültigen Miteigenümer

Name	Anteil
FAM WITZMANN KG-HOTEL STEFANIE	1/1