

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 29.11.2024

24145-2540

GZ 5 E 38/24k

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MEHRFAMILIENWOHNHAUS - "VILLA DOROTHEA"



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04035 Vöslau

Einlagezahl: 509

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2540 Bad Vöslau, Badner Straße 14

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Bescheid Baubewilligung
Beilage 5 Baubeginnsanzeige

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MEHRFAMILIENWOHNHAUS - "VILLA DOROTHEA" Grundbuch 04035 Vöslau EZ 509 2540 Bad Vöslau, Badner Straße 14
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 5 E 38/24k des Bezirksgerichtes Baden betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 04035 Vöslau EZ 509 2540 Bad Vöslau, Badner Straße 14 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	28.10.2024
Befundaufnahme / Besichtigungstag	28.10.2024
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	26.10.2024
Besichtigung vom:	28.10.2024
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 26.10.2024 Stadtgemeinde Bad Vöslau - Bauamt am 28.10.2024 Abfrage Stadtgemeinde Bad Vöslau, WLW Vöslau und GVA Baden (Abgaben) v. 28.10.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 15.11.2024 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Auswechslungsplan zur Erbauung einer Villa vom 18.09.1882
Bescheid Aufforderung zur Erbauung der Hauskanalisierung, AZ: 683/1-H/Sche vom 09.02.1953
Pläne Hauskanalisierung und Umbauarbeiten vom 25.03.1959
Niederschrift Bauverhandlung Hauskanalisierung, AZ: 153/1-D.-588=338 vom 21.04.1959
Bescheid Baubewilligung Hauskanalisierung und Adaptierungsarbeiten
AZ: 153/1-D.-588=338 vom 29.04.1959
Niederschrift Verhandlung Neuaufteilung der Kamine vom 24.07.1959
Amtsbestätigung der Wohnungsgrößen, AZ: 153/1-D.-2802 vom 09.12.1960
Niederschrift Verhandlung Wohnungs- und Benützungsbewilligung Umbauarbeiten
AZ: 153/1-D.-1878/59 vom 15.12.1960
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung Umbauarbeiten
AZ: 153/1-D.-1878/59=338 vom 02.01.1961
Einreichplan über die Errichtung einer Doppelgarage vom 10.05.1978
Baubeschreibung für die Errichtung einer Doppelgarage vom 18.05.1978
Niederschrift Bauverhandlung Errichtung einer Doppelgarage
Zahl: 153/1-D.-865/78=338 vom 05.02.1979
Baubehördliche Bewilligung Errichtung einer Doppelgarage
Zahl: 153/1-D./Hü.-865/78=338 vom 06.02.1979
Aktennotiz Begutachtung der Decke über dem Souterrain vom 18.11.2020
Aktenvermerk baupolizeiliche Begehung vom 02.12.2020
Bescheid Sachverhaltsdarstellung Konsenslose Umbauarbeiten, Einsturzgefahr der Tramdecke
AZ: B-BEW-0109/2020-338 vom 02.12.2020
Baubeginnsanzeige vom 03.12.2020
Gutachterliche statische Stellungnahme, Bau Planungs GmbH vom 04.12.2020
Stellungnahme freiwillige Feuerwehr Bauvorhaben, AZ 2021vb01.1 vom 23.01.2021
Flucht- und Rettungsplan vom 16.02.2021
Allgemeine Baubeschreibung Sanierung und Umbau vom 18.02.2021
Datenblätter Angaben zur den Nutzungseinheiten vom 24.02.2021
Niederschrift Vorprüfung Bauvorhaben, AZ: B-BEW-0016/2021-338 vom 24.02.2021
Einreichplan für die Sanierung und Umbau vom 15.03.2021
Statische Berechnung Sanierung und Umbau, Bau Planungs GmbH vom 19.03.2021
Bescheid baubehördliche Bewilligung Erneuerung der Geschossdecke über dem Souterrain,
Generalsanierung, Umbauten und Widmungsänderungen
AZ: B-BEW-0016/2021-338 vom 30.03.2021
Baubeginnsanzeige vom 25.10.2021

Kaufvertrag vom 27.05.2019
Nachtrag zum Kaufvertrag vom 14.06.2019

Schreiben WLV Bad Vöslau (Abgaben) vom 30.10.2024
Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 04.11.2024
Vorschreibung WLV Bad Vöslau 3./4.Qu.2024 vom 09.10.2024
Schreiben Stadtgemeinde Bad Vöslau (Abgaben) vom 28.10.2024
Vorschreibungen Hausbesitzabgaben 4.Qu. 2024 Stadtgemeinde Bad Vöslau

Flächenwidmung- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Vöslau vom 28.10.2024

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04035 Vöslau
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 509

Letzte TZ 6274/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
546/1	G GST-Fläche	* 1537	
	Bauf.(10)	394	
	Gärten(10)	1143	Badner Straße 14

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1



a 7050/2019 IM RANG 5522/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-11-12,
Kaufvertrag 2019-05-27, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-06-14
Eigentumsrecht

b 952/2020 Adressenänderung

***** C *****

6 a 4710/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.125.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)

b gelöscht

7 a 6274/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 501.854,95
(inkl. einer Nebenforderung EUR 1.854,95),
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-05 für
Oberbank AG (FN 79063w) (5 E 38/24k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Die Villa Dorothea wurde in den 1880er-Jahren errichtet. Die Generalsanierung, die Erneuerung der Geschossdecken und der Umbau im Gebäudeinneren erfolgt aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2021 (Baubeginnsanzeige im Jahr 2021).

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss/Souterrain, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Die Raumhöhen im Rohbau ohne Fußbodenaufbauten betragen im Erdgeschoss rund 3,70m, im Obergeschoss rund 3,60m und im Kellergeschoss rund 2,95m.

Gemäß den vorliegenden Plänen für die Generalsanierung und den Umbau sind vom Eigentümer zwei Wohneinheiten geplant (Top 1 im Erdgeschoss, Top 2 im Obergeschoss und Dachgeschoss).

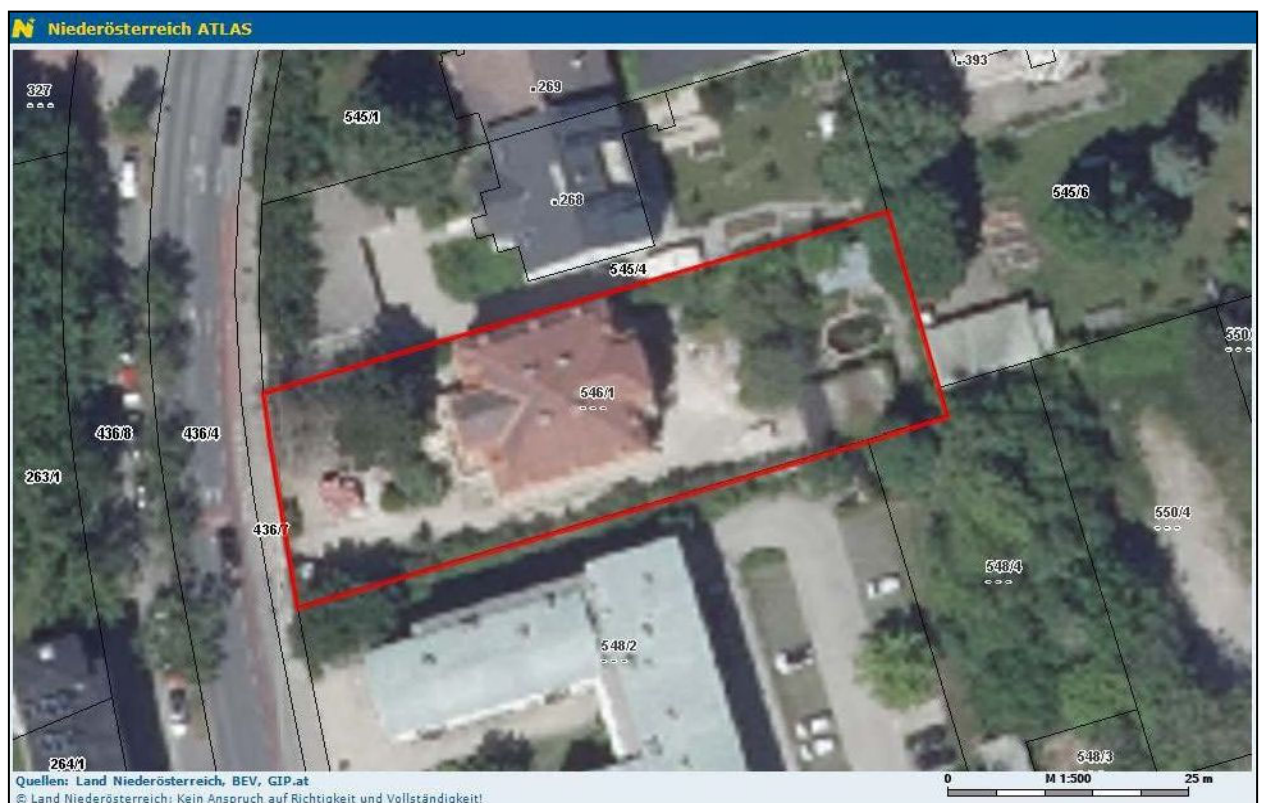
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Geschossdecken im Gebäudeinneren wurden erneuert (Ziegeldecken neu). Das Dach ist als Mansarddach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassade ist verputzt und gegliedert. Das Gebäude wird derzeit durch alte Holzkastenfenster belichtet.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen und weist einen gärtnerisch ungepflegten ("verwilderten") Zustand auf, in einigen Bereichen ist Bauschutt abgelagert. Im Garten befindet sich ein Swimmingpool (ovales Folienbecken), neben dem Pool ist eine alte Gartenhütte vorhanden.

An der südseitigen Grundstücksgrenze ist im hinteren Grundstücksbereich ein Garagengebäude für zwei PKW in Massivbauweise errichtet.

Die straßenseitige Einzäunung erfolgt durch einen Metallzaun aus Betonsockel.

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand (der gesamte Innenausbau fehlt) mit Betonböden (Rohdecke), Ziegelwänden und Ziegeldecken. Die Elektroleitungen sind teilweise als Rohinstallation vorhanden. Im Dachgeschoss ist die Dachuntersicht offen. Die Dach- und Fassadensanierung und die Erneuerung der Fenster sind ebenfalls noch ausständig. Eine Heizungsanlage ist keine vorhanden.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topographie

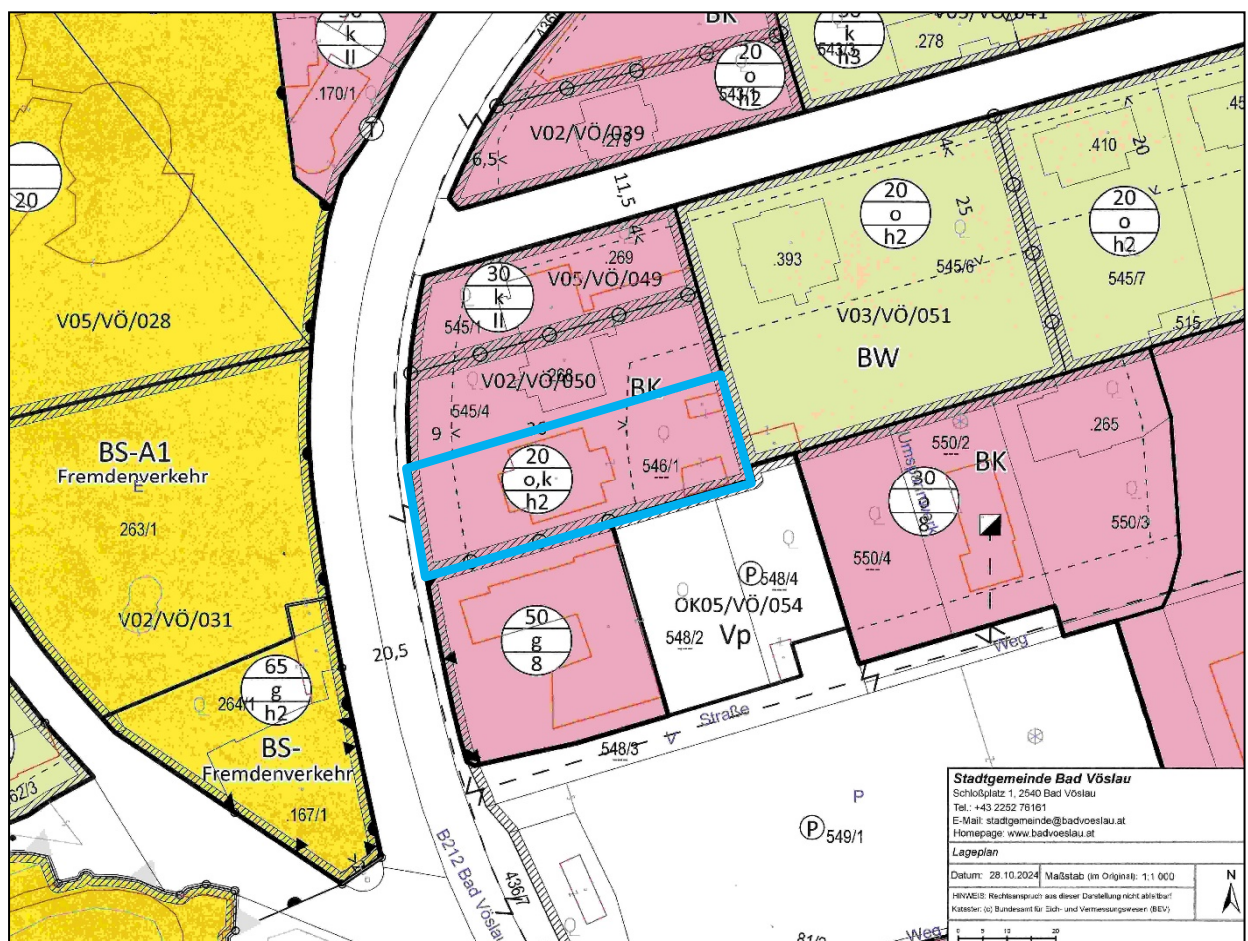
Wohnnutzfläche Top 1:	EG	rund	192,00 m ²
Wohnnutzfläche Top 2:	OG	193,00 m ²	
	DG	175,00 m ²	
		Top 2 gesamt:	rund 368,00 m ²
Wohnnutzfläche gesamt:		rund	560,00 m²
Nutzfläche Souterrain/Kellergeschoss:		rund	208,00 m²
Nutzfläche Garage:		rund	39,00 m²

Die Nutzflächen für das Wohngebäude sind dem Einreichplan für Sanierung und Umbau vom 15.03.2021 entnommen, die Nutzfläche der Garage ist dem Einreichplan zur Errichtung einer Doppelgarage vom 10.05.1978 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Kerngebiet - BK"** mit der Sonderbebauungshöhe h2, in offener oder gekuppelter Bauweise und einer höchstzulässigen Bebauungsdichte von 20%, **Schutzzone "Villenviertel Bad Vöslau"** mit **"schutzwürdigen Objekten"**.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 546/1 in der EZ 509 und grenzt westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 23m an die Badner Straße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 68m.

Die Grundstücksfläche ist als nahezu waagrecht und annähernd eben zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 509	1.537 m ²
------------------------------------	--------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Die Doppelgarage wurde aufgrund der Baubewilligung Zahl: 153/1-D./Hü.-865/78=338 vom 06.02.1979 errichtet.

Die derzeitige Generalsanierung, Erneuerung der Geschossdecken und Umbauten erfolgen aufgrund der Baubewilligung AZ: B-BEW-0016/2021-338 vom 30.03.2021.

Energieausweis

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümervertreterin bestandfrei.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Vorschreibung der **Stadtgemeinde Bad Vöslau** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer B	416,60 €
Kanalbenutzungsgebühr	481,23 €
	<u>897,83 €</u>

Gemäß Vorschreibung für das 4.Qu.2024 besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 405,44.

Gemäß Vorschreibung des **WLV Bad Vöslau** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Wasserbezugsgebühr	0,00 €	<i>verbrauchsabhängig, derzeit kein Verbrauch</i>
Bereitstellungsgebühr	59,40 €	
	<u>59,40 €</u>	

Gemäß Schreiben des **GVA Baden** werden derzeit Abfallgebühren in Höhe von € **118,08** vorgeschrieben.

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 15.11.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

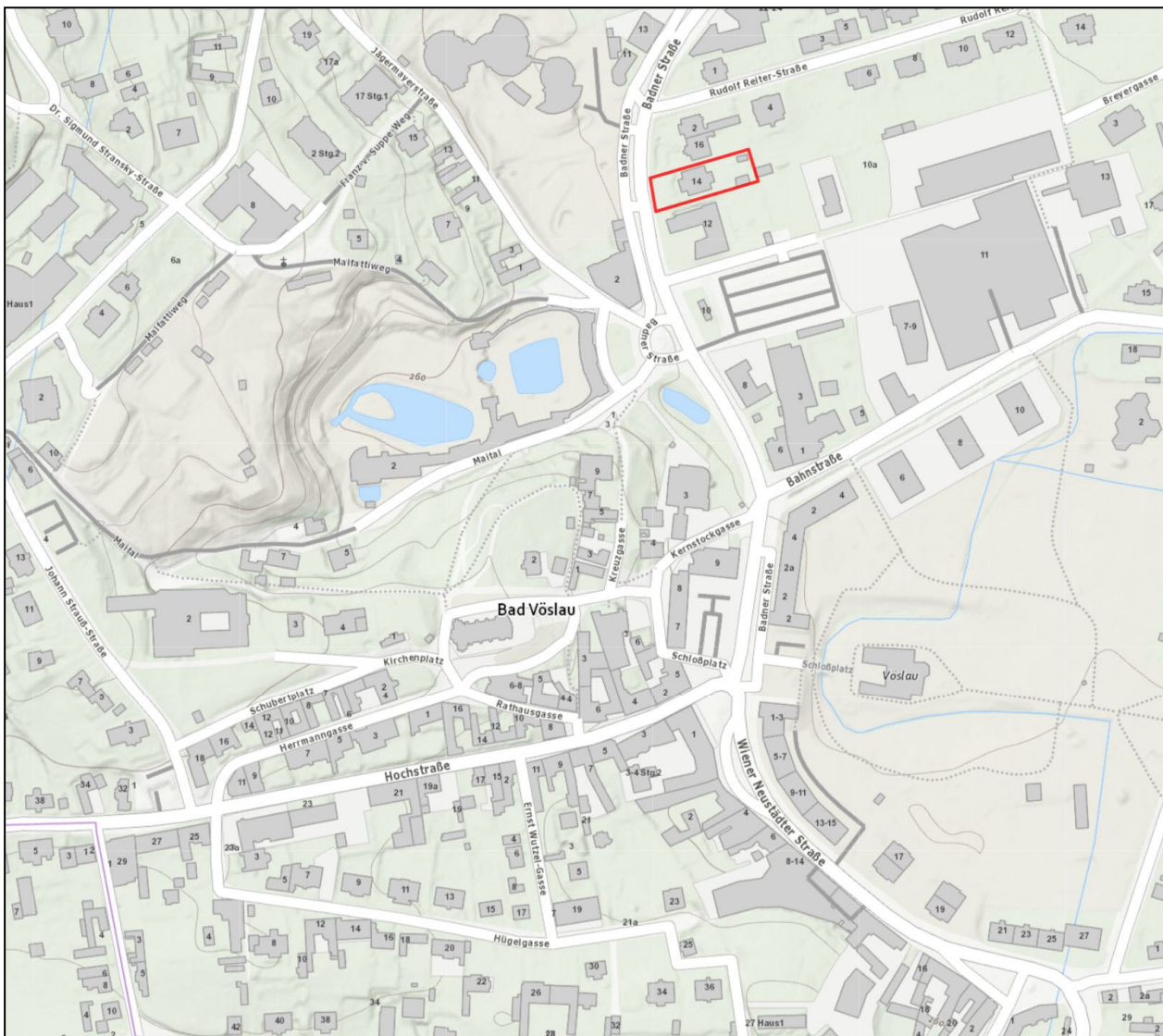
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage in der Stadtgemeinde Bad Vöslau im Bezirk Baden, rund 300m nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau. Die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien ist in nördlicher Richtung in rund 4,5km erreichbar.

Die Anschlussstelle "Kottingbrunn" zur A2-Südautobahn liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,5km.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Busverbindungen unter anderem zum Bahnhof Bad Vöslau und Richtung Baden bei Wien zur Verfügung. Am Bahnhof Bad Vöslau sind Schnellbahn- und Regionalzüge in Richtung Wiener Neustadt und in Richtung Wien vorhanden.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem im und rund um das Stadtzentrum von Bad Vöslau vorhanden. Kindergärten, eine Volksschule, eine Neue Mittelschule und ein Bundesrealgymnasium stehen in Bad Vöslau zur Verfügung.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Stadtgebiet von Bad Vöslau aus den Jahren 2022 bis 2024 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Mai.22	230	565,2	3.492,8	130.000
2	Jul.22	837	716,8	8.556,3	600.000
3	Sep.22	423	661,9	1.413,8	280.000
4	Feb.23	1.317	607,4	285,6	800.000
5	Aug.24	391	570,0	2.948,5	222.870
			3.121,3	16.696,9	
			yl =	624,3	
Standardabweichung (s) =				64,6	
			yl + 2s =	753,5	€/m ²
			yl - 2s =	495,1	€/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Mai.22	230	565,2	129.996
2	Jul.22	837	716,8	599.962
3	Sep.22	423	661,9	279.984
4	Feb.23	1.317	607,4	799.946
5	Aug.24	391	570,0	222.870
Summen		3.198	3.121,3	2.032.757
arithmetisches Mittel			624,3	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 620 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 1.537 m² x 620 = 952.940 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**): 10% Abschlag = -95.294 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

857.646 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.320,00	Stand 2020
Inkl. Zuschlag für Villengebäude:	€ 2.784,00	20%
Inkl. Abschlag für Rohbauzustand:	€ 1.392,00	-50%
BPI 2020	100,0	
BPI III/2024	136,5	
<u>Valorisierungsfaktor=</u>	<u>1,365</u>	
(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)	€ 1.900,00	
Wohnnutzfläche gerundet:	€ 1.900,00	
Kellergeschoss gerundet:	€ 950,00	50%
Garage gerundet:	€ 1.140,00	60%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	560 m ²	x	1.900 €/m ²	=	1.064.000 €
Kellergeschoss:	rund	208 m ²	x	950 €/m ²	=	197.600 €
Garage:	rund	39 m ²	x	1.140 €/m ²	=	44.460 €

Normalherstellungswert per 10/2024	<i>Rohbau</i>	1.306.060 €
---	---------------	--------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *bei Normalherstellungswert berücksichtigt*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	<i>Rohbau</i>	1.306.060 €
---	---------------	--------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	<i>rund</i>	1880
Bewertungsjahr		2024
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80

Restnutzungsdauer	rechnerischer Ansatz rund	40
--------------------------	---------------------------	-----------

relatives (fiktives) Alter $40 / 80 \text{ Jahre} = 0,500$

Alterswertminderung linear $0,500$

Restwert $0,500$

Zustandswertminderung nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters- und zustandsbedingte Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

vom Restwert = $0,091$

Gesamte Wertminderung	0,591
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,409
-------------------	-------

59,1% Wertminderung von 1.306.060 € = -771.881 €

gekürzter Herstellungswert	534.179 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie fehlende Instandsetzungen

bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert	534.179 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung	0 €
-------------------------------	-----

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
---	-----

Gebäudewert	534.179 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 1% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen
befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen, Pool, Gartenhaus 5.342 €

Bauwert	539.521 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden
+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 2.671 €

Wert der sonstigen Anlagen	2.671 €
-----------------------------------	----------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs	<i>keines vorhanden</i>	0 €
------------------------------------	-------------------------	-----

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	857.646 €
-----------	-----------

Bauwert	539.521 €
---------	-----------

Wert der sonstigen Anlagen	2.671 €
----------------------------	---------

Wert des Zubehörs	0 €
-------------------	-----

Sachwert	1.399.838 €
-----------------	--------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 509 mit Abfragedatum 26.10.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 6 a 4710/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.125.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b gelöscht
- 7 a 6274/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 501.854,95
(inkl. einer Nebenforderung EUR 1.854,95),
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-05 für
Oberbank AG (FN 79063w) (5 E 38/24k)

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert		1.399.838 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		1.399.838 €	
Rechte und Lasten		0 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	1.400.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert mit Rechte und Lasten

1.400.000 €

(in Worten Euro Einemillionvierhunderttausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 509 Grundbuch 04035 Vöslau.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 16 Seiten.

24145-2540

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MEHRFAMILIENWOHNHAUS - "VILLA DOROTHEA"

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	04035 Vöslau
Einlagezahl:	509
Bezirksgericht:	Baden
Adresse:	2540 Bad Vöslau, Badner Straße 14

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Bescheid Baubewilligung
Beilage 5	Baubeginnsanzeige

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04035 Vöslau
BEZIRKSGERICHT Baden

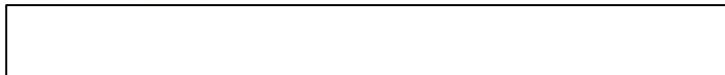
EINLAGEZAHL 509

Letzte TZ 6274/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
546/1 G GST-Fläche * 1537
Bauf.(10) 394
Gärten(10) 1143 Badner Straße 14

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1



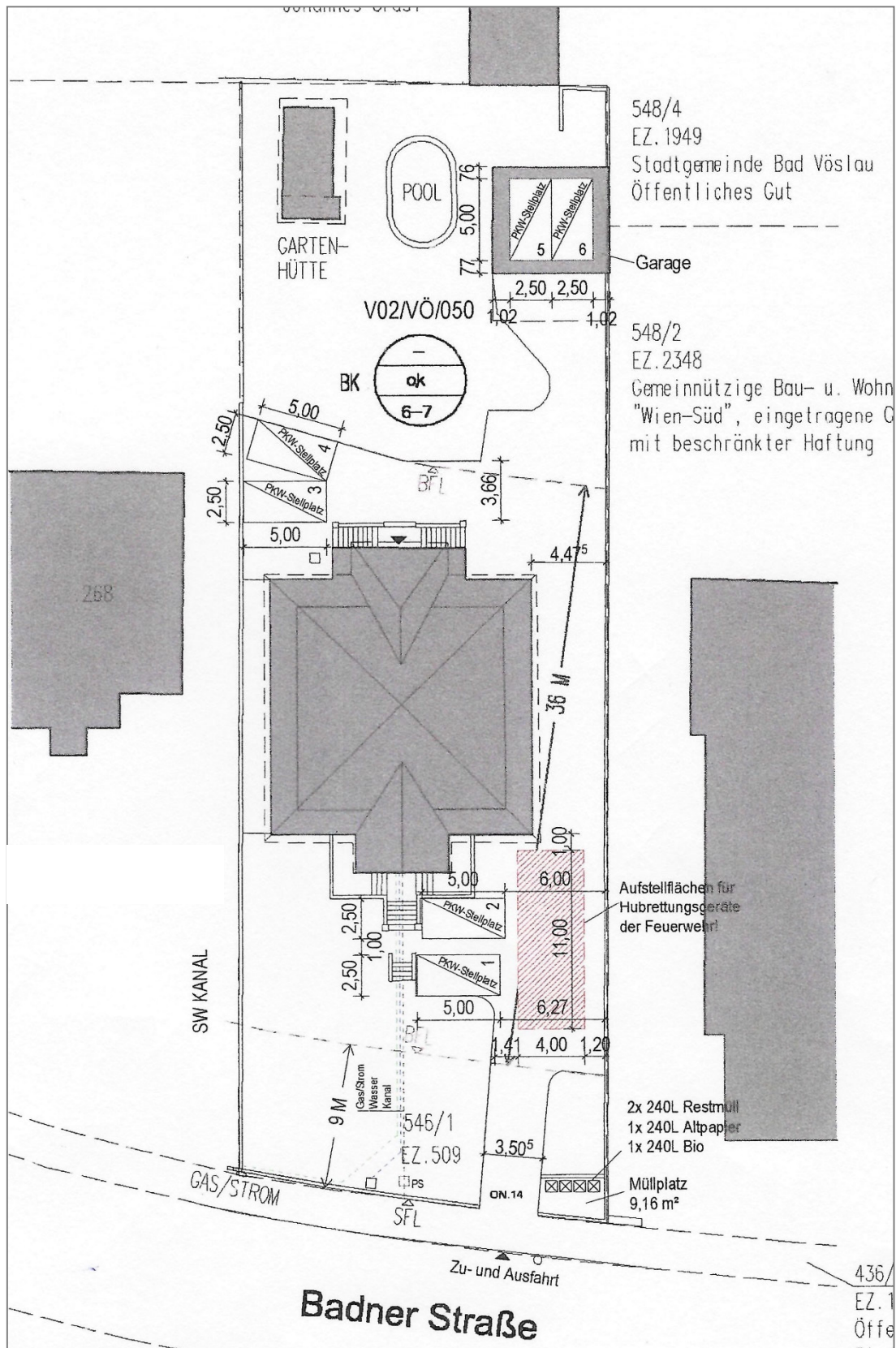
- a 7050/2019 IM RANG 5522/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-11-12,
Kaufvertrag 2019-05-27, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-06-14
Eigentumsrecht
- b 952/2020 Adressenänderung

***** C *****
6 a 4710/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.125.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b gelöscht
7 a 6274/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 501.854,95
(inkl. einer Nebenforderung EUR 1.854,95),
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-05 für
Oberbank AG (FN 79063w) (5 E 38/24k)

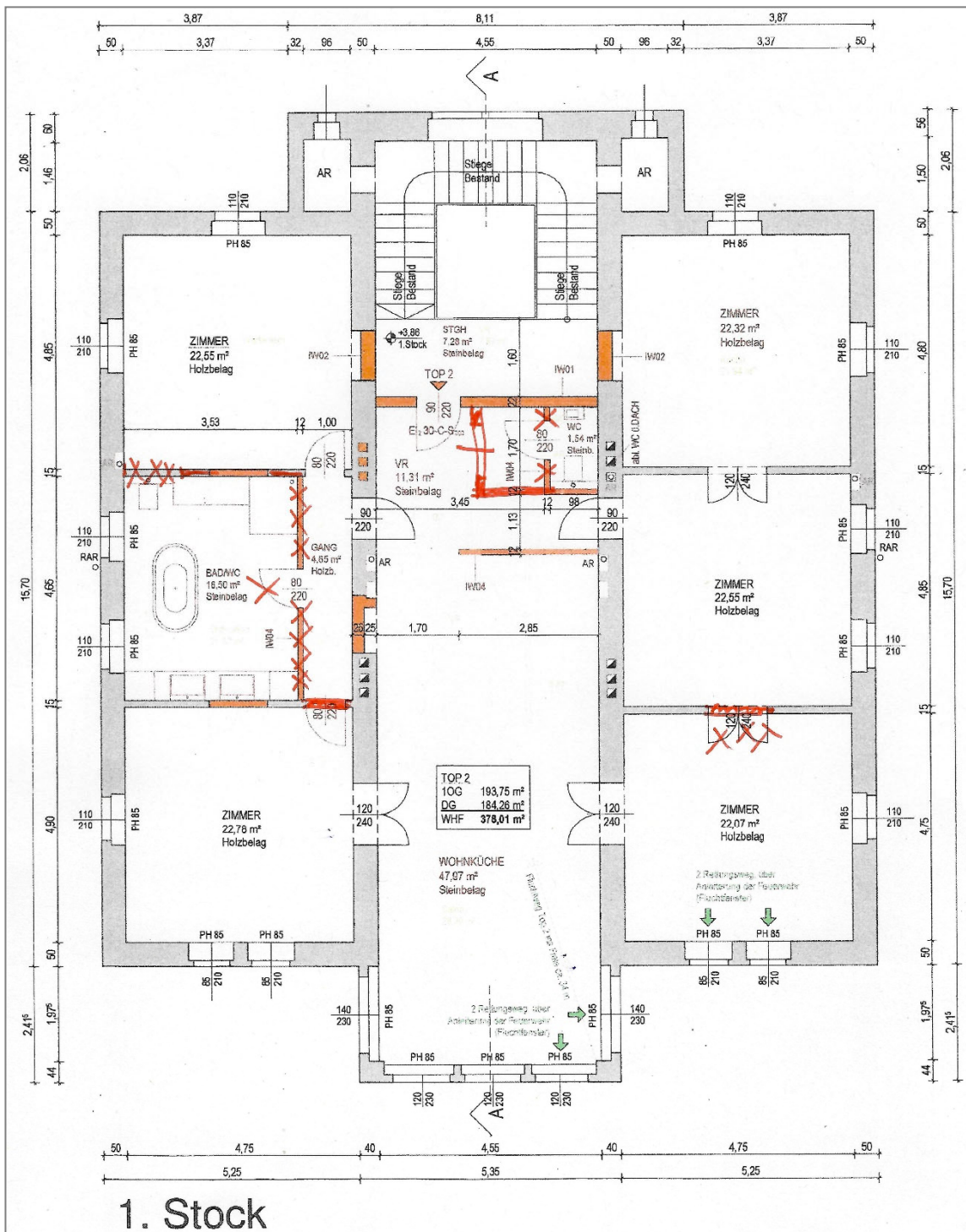
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLANDOKUMENTATION

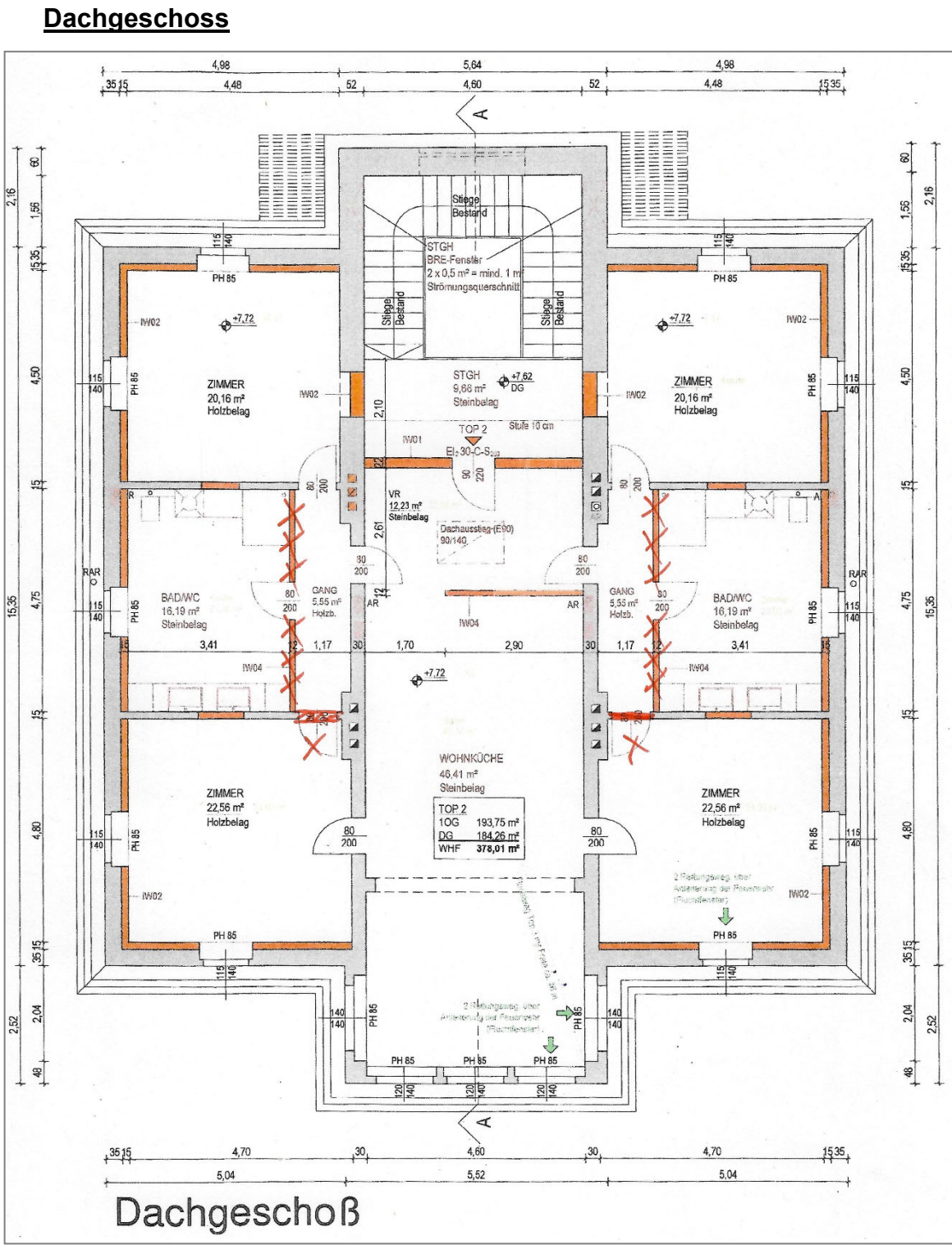
Lageplan



Obergeschoss



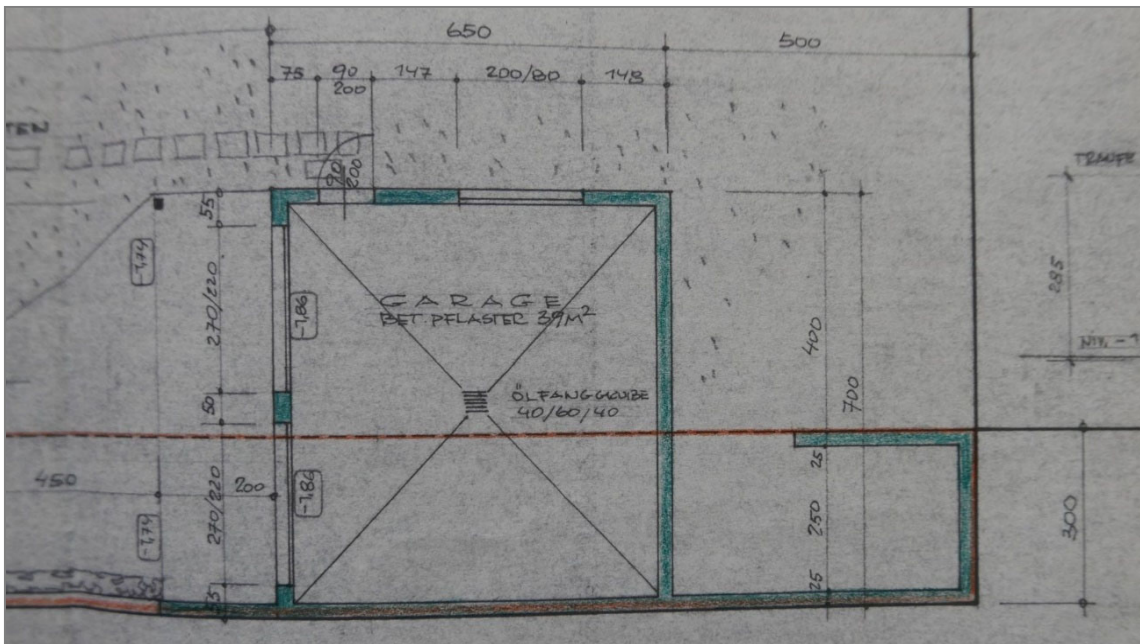
1. Stock



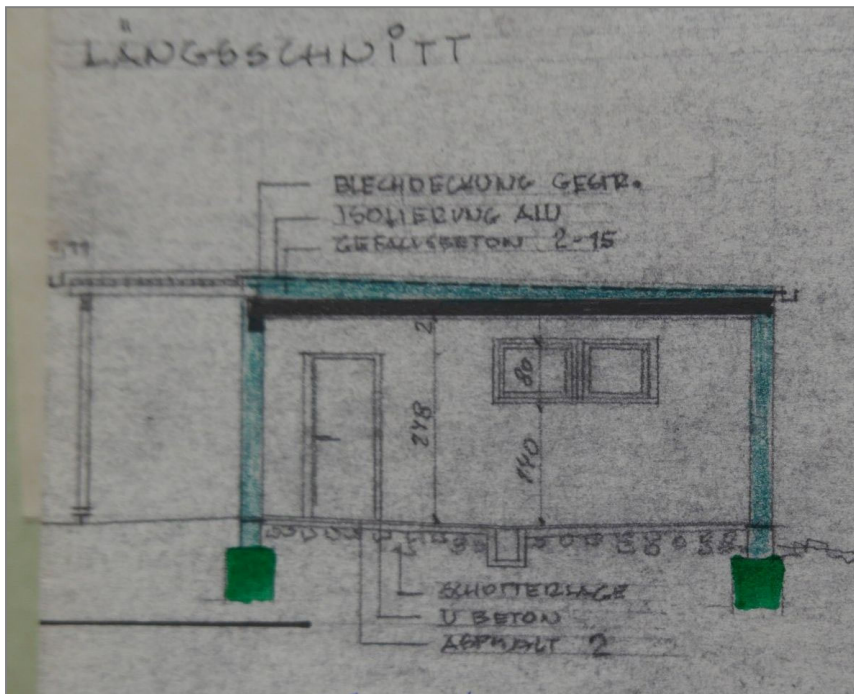
Schnitt



Grundriss Garage



Schnitt Garage



FOTODOKUMENTATION



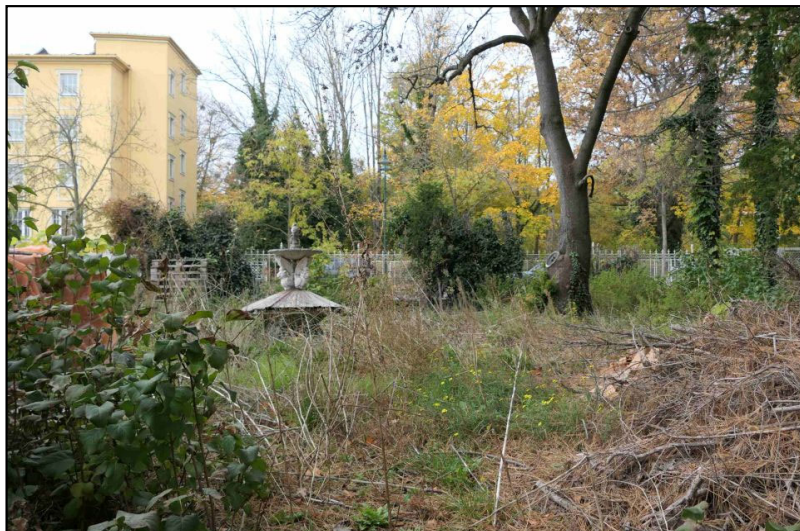
Ansicht West



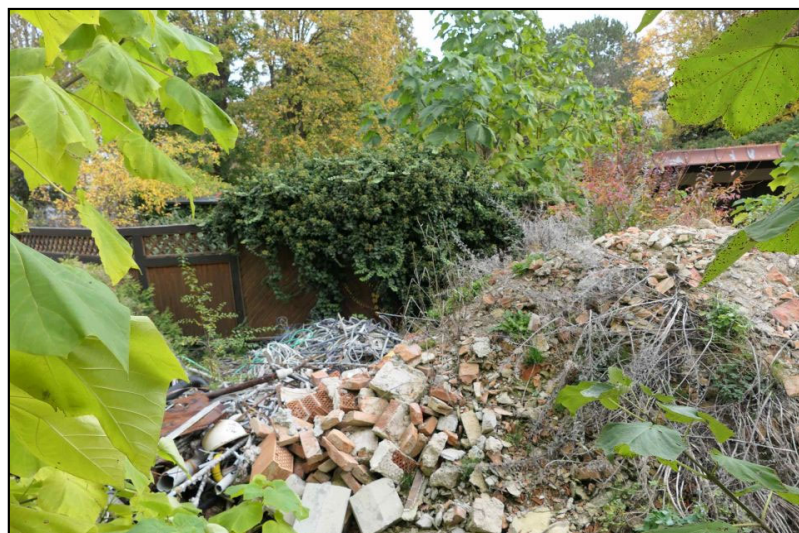
Ansicht Ost



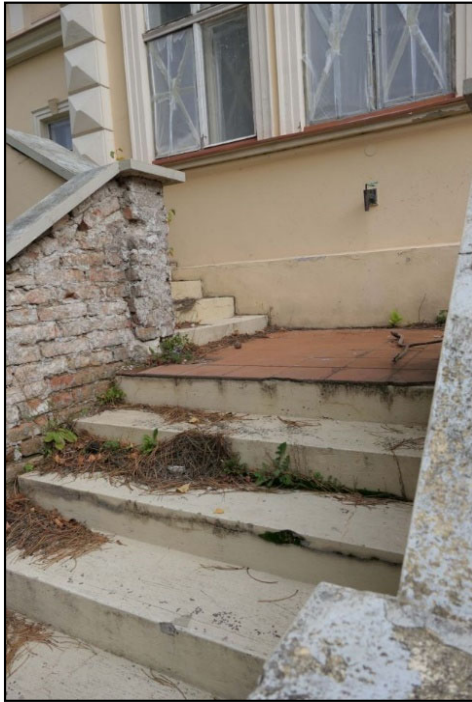
Fassade westseitig



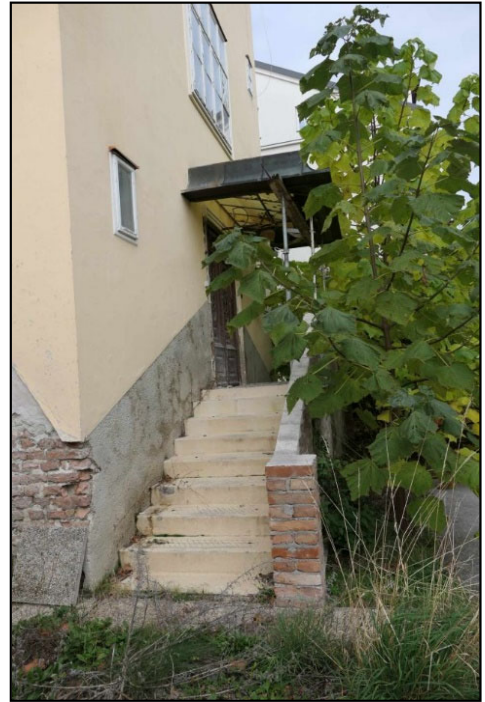
Garten

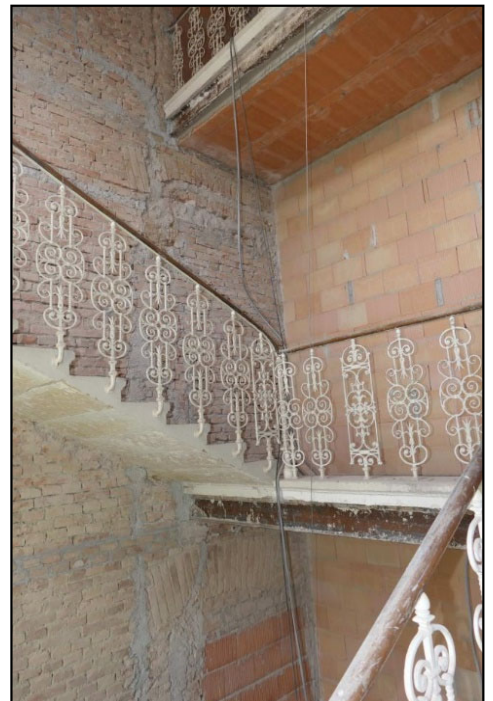
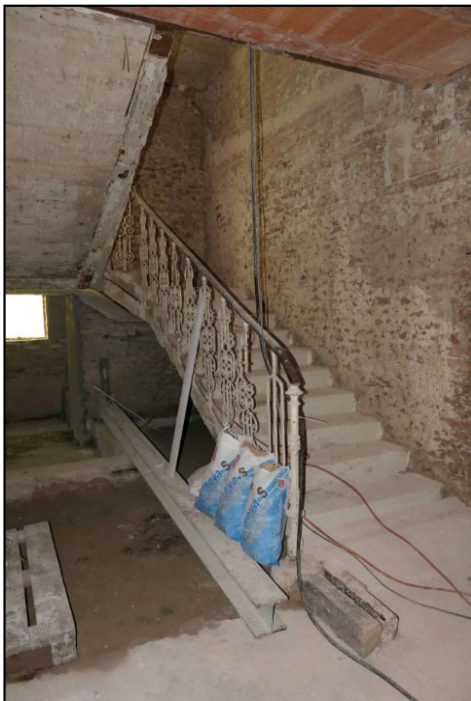


Pool



Aussenstiegen









Garage





Stadtgemeinde Bad Vöslau

Stadtbauamt



Herrn/Frau/Firma
Villa Dorothea GmbH
Badner Straße 14
2540 Bad Vöslau

Aktenzeichen: B-BEW-0016/2021-338
Bearbeiter: Ing. Martina Kienbink
Email: martina.kienbink@badvoeslau.at
Telefon: 02252/76161-535
Datum: 30.03.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H



I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Vöslau als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 22.02.2021, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Erneuerung der Geschossdecke über dem Souterrain, Generalsanierung, Umbauten im Gebäudeinneren und Widmungsänderungen in 2540 Bad Vöslau, Badner Straße 14, auf dem Grundstück Nr. 546/1, KG Vöslau, EZ 509, Grundbuch Vöslau.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Auflagen:

1. Bei der Bauausführung sind alle Bauteile (Fundamente, Wärmedämmung, Putz etc.) komplett auf Eigengrund zu errichten. An Grundgrenzen sind Wände gemäß NÖ Bautechnikverordnung 2014 zu errichten; insbesondere sind die Bestimmungen gemäß OIB-Richtlinie 2-NÖ (Brandschutz) und OIB-Richtlinie 5-NÖ (Schallschutz) einzuhalten.
2. Das Brandverhalten von Bauprodukten (Baustoffen) hat den Anforderungen der OIB-Richtlinie 2-NÖ, Tabelle 1a und der Feuerwiderstand von Bauteilen den Anforderungen der OIB-Richtlinie 2-NÖ, Tabelle 1b zu entsprechen. Soll durch eine zusätzliche Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden die Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft überbaut werden, so ist vorab eine schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.
3. Die Ableitung der Niederschlagswässer hat mittels ausreichend dimensionierter Regenrinnen und Fallrohre zu erfolgen. Niederschlagswässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden; hierzu ist ein durchgehendes Rigol an der Grenze zum öffentlichen Gut einzubauen. Die Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (mittels Sickerschächten oder Sickermulden), die Sickerfähigkeit des Grundes ist zu berücksichtigen. Die

A-2540 Bad Vöslau, Rathaus, Schlossplatz 1, **Tel:** +43(0)2252/76161-0, **Fax:** +43(0)2252/77190

E-mail: stadtgemeinde@badvoeslau.at, **Internet:** www.badvoeslau.at

Bürgerservice: Mo, Di, Do: 8.00-16.00 Uhr, Mi: 14.00-19.00 Uhr, Fr: 8.00-12.00 Uhr

Fachabteilungen: Mo, Fr.: 8.00-12.00 Uhr, Mi: 14.00-19.00 Uhr

Regenwassersickerschächte bzw. -mulden sind so anzuordnen, dass es zu keinen Vernässungen von eigenen oder Anrainergebäuden kommen kann.

4. Dachverglasungen, Überkopf-Verglasungen, Oberlicht-Konstruktionen sowie Glasbrüstungen bis 1,50 m über Fußboden sind aus Sicherheitsglas herzustellen.
5. Alle tragenden Bauteile (Fundamente, Unterfangungen, Säulen, Unterzüge, Decken, Dachstuhlkonstruktionen, etc.) sind gemäß OIB-Richtlinie 1-NÖ den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen und fachgerecht auszuführen. Vor Beginn der Arbeiten sind die statische Berechnungen von einem hiezu befugten Fachmann zu erstellen und zur Einsichtnahme durch die Baubehörde bereitzuhalten.
6. Werden im Zuge von Bauführungen (Um- und Zubauten, etc.) vom Bauwerber Wünsche um Abänderung im öffentlichen Bereich (Errichtung von Gehsteigüberfahrten, Versetzen von Laternen, Versetzen von Hydranten und Brunnen, Verlegung von Grünflächen, Versetzen von Bäumen, usw.) an die Gemeinde herangetragen, so hat der Bauwerber ein entsprechendes schriftliches Ansuchen an die Stadtgemeinde Bad Vöslau zu richten. Wird diesen Abänderungswünschen seitens der Stadtgemeinde Bad Vöslau zugestimmt, so hat der Antragsteller die Kosten für diese Arbeiten zu tragen.
7. Entsprechend den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und der OIB-Richtlinie 4-NÖ ist das geplante Objekt hinsichtlich „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ zu errichten. Insbesondere sind standsichere Geländer und Brüstungen an absturzfährdeten Stellen anzubringen. Glasbrüstungen bis 1,50 m über Fußboden sind aus Sicherheitsglas herzustellen. Handläufe sind bei Stiegen mit mehr als 3 Stufen jedenfalls an einer Seite anzubringen.
8. Sämtliche Erschließungsbereiche (Treppen, Gänge, Aufzüge, etc.) sind gemäß den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und der OIB-Richtlinie 4-NÖ zu planen und auszuführen. Weiters sind die Bestimmungen hinsichtlich Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit einzuhalten.
9. Die baubehördliche Bewilligung wird aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen nur für die in den Einreichplänen ausgewiesenen Nutzungen erteilt. Allfällige Abänderungen (z.B. andere Nutzung, etc.) sind vor Durchführung von Arbeiten gesondert zu beantragen.
10. Sämtliche Technik- und Lagerräume sind entsprechend der Raumwidmung zu bezeichnen. Sämtliche sicherheitstechnischen Einrichtungen sind gemäß ÖNorm EN ISO 7010 bzw. gemäß der Kennzeichnungsverordnung (KennV) zu bezeichnen.
11. Bei allen Terrassen und absturzfährdeten Stellen sind standsichere Geländer in kindersicherer Ausführung zu errichten und zu erhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Meldung bei Baufertigstellung

- 12) Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ BauO (unterschrieben vom Bauherrn)
- 13) Lageplan mit tatsächlichen Koten und Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung, 2-fach (unterschrieben vom Bauführer)
- 14) Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks (unterschrieben vom Bauführer)
- 15) Auflistung der anzeigepflichtigen Abweichungen gegenüber dem bewilligten Bauvorhaben (unterschrieben vom Bauführer)
- 16) Bestandspläne, 3-fach (unterschrieben vom Bauherrn und vom Bauführer)

Mit der Fertigstellungsanzeige sind folgende Befunde und Atteste der Baubehörde vorzulegen:

- 17) Bestätigung über die fachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials (Baurestmassennachweis – Formular)
- 18) Bestätigung über die fachgerechte Ausführung der Aufbauten hinsichtlich Mechanische Festigkeit und Standsicherheit gemäß OIB-Richtlinie 1-NÖ
- 19) Bestätigung über die fachgerechte Ausführung der Aufbauten hinsichtlich Brandschutz gemäß OIB-Richtlinie 2-NÖ und OIB-Richtlinie 2.2-NÖ
- 20) Bestätigung über den fachgerechten Einbau der Brandschutztüren gemäß OIB-Richtlinie 2-NÖ
- 21) Nachweis der Flucht- und Rettungswege gemäß OIB-Richtlinie 2-NÖ
- 22) Bestätigung über die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz gemäß OIB-Richtlinie 3-NÖ
- 23) Bestätigung der Sanitärfirma über die fachgerechte Ausführung der Zu- und Abflussleitungen inklusive deren Dichtheit (Druckattest) sowie über die fachgerechte Ausführung der Ventilationsleitungen und der Strangentlüftungen über Dach gemäß OIB-Richtlinie 3-NÖ
- 24) Bestätigung über die fachgerechte Versickerung der Regenwässer auf Eigengrund gemäß OIB-Richtlinie 3-NÖ
- 25) Bestätigung über die fachgerechte Ausführung der Aufbauten hinsichtlich Wärmeschutz gemäß OIB-Richtlinie 6-NÖ
- 26) Baubefund für Abgasanlagen (Rauchfänge, Schornsteine, Lüftungen) vom Rauchfangkehrer
- 27) Elektroattest gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-6-61 (Sicherheitsprotokoll)
- 28) Bestätigung über den fachgerechten Einbau der Sicherheitsverglasungen
- 29) Erhebungsbogen für Schmutz- und Regenwässer

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 66,50** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 22.02.2021 wurden am gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.

Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nicht vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert da keine subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 22.02.2021 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021 festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangte:

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 66,50

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	66,50
Summe Verfahrenskosten	€	66,50

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau (p.A. Schloßplatz 1, 2540 Bad Vöslau, e-mail: stadtgemeinde@badvoeslau.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.badvoeslau.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:



DI Christoph Prinz

HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von **€ 126,50** vorgeschrieben.

Beilagen:

Einreichunterlagen 1-fach
Erlagschein
Baubeginns/- Bauführermeldung
Rechtsmittelverzicht

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Villa Dorothea GmbH, Badner Straße 14, 2540 Bad Vöslau

BAUWERBER:

Name Villa Dorothea GmbH
 Post-Anschrift Badner Straße 14
 PLZ Ort 2540, Bad Vöslau
 Telefon
 Mobil +43 676 6464799
 Email villa@dorothea.co

STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU	
Eingel. am:	28. Okt. 2021
Ez.:	

An die
 Stadtgemeinde Bad Vöslau
 Baubehörde
 Schloßplatz 1
 2540 Bad Vöslau

Die Übermittlung ist unbedingt im Original erforderlich.
 Vorab auch per Email (stadtgemeinde@badvoeslau.at) oder
 per Telefax (02252/77190) möglich.

Wien am 25.10.2021


Betrifft:

Bauvorhaben:	2540 Bad Vöslau; Badner Str. 14
Bauplatz-Anschrift:	2540 Bad Vöslau; Badner Str. 14
Baubewilligungsbescheid: (Aktenzahl und Datum)	B-BEW-0016/2021-338; 30.03.2021

Baubeginnsanzeige und Bauführermeldung

gemäß § 26 und § 25 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014

- 1) Bezugnehmend auf den oben angeführten Baubewilligungsbescheid teile(n) ich (wir) als Bauwerber(in) hiemit der Stadtgemeinde Bad Vöslau als Baubehörde mit, daß bei o.a. Bauvorhaben der Baubeginn mit 02.11.2021 (Datum) festgesetzt wurde.
- 2) Gemäß §25 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014 teile(n) ich (wir) mit, daß ich (wir) folgende Firma zum Bauführer bestellt habe(n).
- 3) In der Beilage wird der Nachweis der Befugnis des Bauführers übermittelt.

BAUWERBER	
Villa Dorothea GmbH	
25.10.2021	
..... (Datum und Unterschrift)	