



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 20.05.2025

Bezirksgericht St. Pölten
11 E 1/25 m

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Gastronomielokal

Wachaustraße 61, 3133 Wagram ob der Traisen

EZ 1526 KG 19180 Wagram an der Traisen B-LNr. 2 1/1 Anteil

EZ 1540 KG 19180 Wagram an der Traisen B-LNr. 2 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme	4
3. Befund	10
3.1 Grundbuch	10
3.2 Gastronomielokal	12
3.2.1 Allgemeines	12
3.2.2 Bebauung	19
3.2.3 Fotodokumentation	22
3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden.....	27
3.2.5 Bestandrechte.....	27
3.3 Einheitswert	29
3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	29
3.3.2 Abgabenbescheid	29
3.4 Vergleichspreise	30
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	31
4.1 Allgemeines	31
4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten	34
4.3 Heurigenlokal „Kulinarikstudio“	35
4.3.1 Ertragswert	35
4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert	40
4.4 Verkehrswert.....	41
4.5 Zusammenfassung	42
5. Anhang	44

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht St. Pölten Abteilung 4 Schießstattring 6 3100 St. Pölten
Aktenzeichen:	11 E 1/25 m
Betreibende Partei:	Mag. Oliver SIMONCIC, Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren GZ 14 S 122/24 t des Landesgerichtes St. Pölten Rathausplatz 3-4, 3100 St. Pölten
Verpflichtete Partei:	Kulinarikstudio e.U. Philipp Dieter PHILIPP Inhaber Philipp PHILIPP Wachaustraße 1, 3133 Traismauer
Wegen:	€ 0,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten GZ 11 E 1/25 m -ON 4 vom 03.02.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaft
	Gastronomielokal Wachaustraße 61, 3133 Wagram ob der Traisen EZ 1526 KG 19180 Wagram an der Traisen B-LNr. 2 EZ 1540 KG 19180 Wagram an der Traisen B-LNr. 2 Je 1/1 Anteil
	zu erstellen.
Qualitäts- und Bewertungstichtag:	17.03.2025, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes St. Pölten GZ 11 E 1/25 m -ON 4 vom 03.04.2025
- + Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 05.02.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaften
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes und Auskünfte betreffend Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Traismauer
- + Auskünfte der Stadtgemeinde Traismauer betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen
- + Auskünfte der Stadtgemeinde Traismauer betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Auskünfte der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, Fachgebiet Anlagenrecht/West betreffend gewerbebehördliche Bescheide
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Urkundenabfrage, Kaufvertrag TZ 6201/2023 vom 0.08.2023
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
- + BMNT (2023): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
- + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, Graz
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz

- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + ORLAINSKY/STAPPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
- + REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + TROFF (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. Auflage
- + UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln

- **Befundaufnahme:**

Datum: 17.03.2025

Anwesende Personen: RA Mag. OLIVER SIMONCIC als Insolvenzverwalter
im Insolvenzverfahren
Der fertigende Sachverständige

Besichtigung gegenständlicher Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 15:00 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Heizungsanlage mit Gas**

Entsprechend der schriftlichen Bestätigung der Firma Expert BLAUMAUER Installations-GesmbH vom 24.06.2014 besteht eine Heizungsanlage mit Gas (Gasbrennwertgerät) und ein Küchengasherd.

Vorliegender Bewertung wird unterstellt, dass die oben genannten Anlagen funktionstüchtig seien und die erforderlichen Wartungen und Prüfungen gemacht worden wären. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollten dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Gewerberechtliche Bewilligungen**

Seitens der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, Fachgebiet Anlagenrecht, wurden dem Autor betreffend gegenständlichen Heurigenbetriebes nachfolgende Bewilligungsbescheide in Kopie übermittelt:

- Bescheid vom 10.10.2017, GZ PLW2-BA-1475/002: Änderung der Betriebsanlage aufgrund der Errichtung des Kleinlastenaufzuges sowie diverser Abänderungen der Gastgewerbebetriebsanlage, welche sich im Zuge der Fertigstellung ergeben haben.
- Bescheid vom 10.03.2020, GZ PLW2-BA-1475/003: Änderung der Betriebsanlage durch die Errichtung eines Parkplatzes
- Bescheid vom 27.05.2021 GZ PLW2-BA-1475/002: Verfügung über die Herstellung der erforderlichen Maßnahmen im Außenbereich bei denen eine Absturzsicherung mit gesicherten Stellen zu erfolgen hat. Eine Betreibung der genannten Stellen sowie der Treppenanlage darf derzeit nicht erfolgen, bis ein entsprechender Nachweis vorliegt.

Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass die Absturzsicherungen im Außenbereich ordnungsgemäß angebracht worden wären und dass die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung unverändert aufrecht sei und das Gastronomielokal entsprechend den genannten Bescheiden betrieben werden könne. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Fehlende Benützungsbewilligung betreffend den Stadel auf GstNr. 1346/1 KG 19180 Wagram an der Traisen

Entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Vertreters der Stadtgemeinde Traismauer, E-Mail vom 07.05.2025, gibt es betreffend die Errichtung des Stadels keine Fertigstellungsmeldung bzw. Benützungsbewilligung. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass die Erwirkung der Benützungsbewilligung des Stadels ohne größeren Kostenaufwand möglich wäre. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Zubehör

Anlässlich der Befundaufnahme teilte der Insolvenzverwalter, RA Mag. Oliver SIMONCIC, mit, dass das Unternehmenszubehör (Einrichtungsgegenstände, Küchengeräte, Geschirr, Gläser etc.) bei vorliegender Bewertung nicht zu berücksichtigen sind.

~ Bestandverhältnisse

Allfällige Bestandrechte wurden dem Autor nicht bekannt gegeben. Entsprechend dem Auftrag wurde vorliegender Bewertung fiktive Bestandfreiheit gegenständlicher Liegenschaft unterstellt.

~ Flächenangaben, Nutzflächen

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden sämtliche Längen- und Flächenangaben ungeprüft aus den im Bauakt der Stadtgemeinde Traismauer aufliegenden Pläne (Heurigenbetrieb: Änderungsplan vom 12.05.2016; Stadel: 02.10.2006) entnommen. Eine Vermessung der Objekte war nicht Gegenstand des Auftrages. Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße lt. den im Bauakt befindlichen Plänen kann daher vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ Elektroinstallationen, Hauszu- und Ableitungen

Anlässlich der Befundaufnahme wurde seitens des anwesenden Insolvenzverwalter, RA Mag. Oliver SIMONCIC, keine Aussage getroffen, ob sich die Hauszu- und Ableitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden.

Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass sich alle Hauszu- und Ableitungen in einem ordnungsgemäßen und funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ Zählerkasten, Elektroinstallation

Die Zählerkästen gegenständlichen Objektes haben sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme offensichtlich in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass diese funktionstüchtig seien und den maßgeblichen Normen entsprechen würden. Sollte diese nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ Lage des Heurigenbetriebes im Grünland – erhaltenswerte Gebäude (Geb)

Das Grundstück, auf welchem sich die Objekte des Gastronomielokales befinden, sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Traismauer als Grünland - erhaltenswerte Gebäude (Geb) gewidmet. Der Stadel befindet sich im gewidmetem Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf).

Vorliegender Bewertung wird demnach unterstellt, dass gegenständliche Objekte rechtmäßig bestehen und genutzt werden und dass diese entsprechend Instandgehalten, Instandgesetzt und umgebaut werden können. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der im vorliegenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude ist Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Auftraggeber/Liegenschaftseigentümer nicht vorgelegt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ **Umsatzsteuer und Bewertung**

Da es sich bei bewertungsgegenständlichen Liegenschaften um eine typische Ertragsliegenschaft handelt, werden folgend alle Werte der Kalkulation als Nettobeträge, ausschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer angesetzt.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird

- **Weitere Angaben:**

~ **Bauliche Untersuchungen**

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

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug

Auf eine Erfassung der Grundbuchsauszüge an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Der Grundbuchsauszug befindet unter Punkt 5. Anhang.

- Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

+ Rechte und Lasten:

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

~ GB 19180 Wagram an der Traisen EZ 1526

Keine

~ GB 19180 Wagram an der Traisen EZ 1540

Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ GB 19180 Wagram an der Traisen EZ 1526

C-LNr.4: Pfandrecht für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen

C-LNr.5: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

~ GB 19180 Wagram an der Traisen EZ 1540

C-LNr.3: Pfandrecht für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen

C-LNr.4: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ Offene Vorschriften/Anliegerleistungen bei der Stadtgemeinde

Traismauer:

Laut Auskunft einer Vertreterin der Stadtgemeinde Traismauer (E-Mail vom 19.03.2025) haben zum 19.03.2025 offene Forderungen für die Kanaleinmündungs-Ergänzungsabgabe und die Wasseranschluss-Ergänzungsbetrag in der Höhe von € 2.731,01 bestanden.

Weiters wurde mitgeteilt, dass seitens der Stadtgemeinde Traismauer keine Vorschriften betreffend Müll gemacht wurden, da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt.

Für Grundsteuer B, Wasserbezugsgebühr, Bereitstellungsgebühr und Kanalbenutzungsgebühr wurden die offenen Kosten für das 1. Quartal 2025 dem Insolvenzverwalter, RA Mag. Oliver SIMONCIC vorgeschrieben und von diesem beglichen.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

+ Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	NÖ Mitte
Bezirk:	St. Pölten (Land)
Gemeinde:	Traismauer
Katastralgemeinde:	Wagram an der Traisen



Lage gegenständlicher Liegenschaften auf Basis der ÖK 1:15000

3.2 Gastronomielokal und Stadel

3.2.1 Allgemeines

KG 19180 Wagram an der Traisen

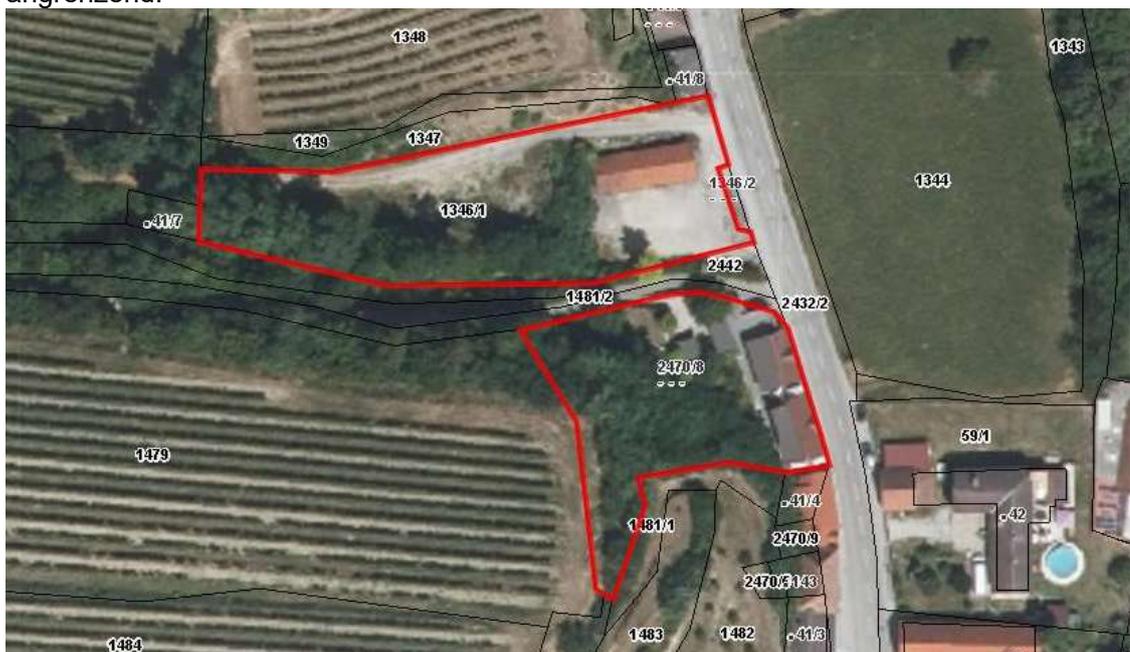
EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
1526	2470/8	Bfl (Geb.), Gärten	1.481
1540	1346/1	Bfl (Geb.), So (Betriebsfl.)	2.124
Gesamtfläche			3.605

GB-Auszug siehe unter Punkt 5. Anhang Grundbuchsatzzug

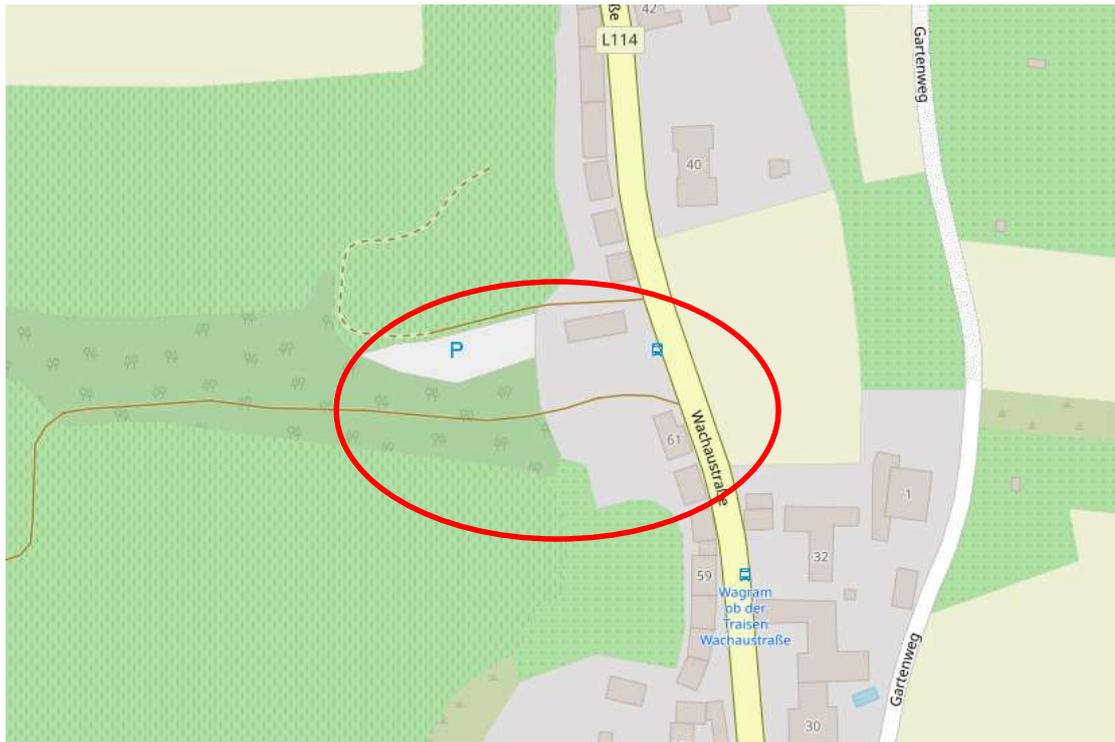
+ Kleinräumige Lage:

Lage zu Straßen, Kreuzungen

Gegenständliches Gastronomielokal und der nördlich gelegene Stadel liegen am nördlichen Ortsrand von Wagram ob der Traisen, westlich an die L114 Wachaustraße angrenzend.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis von Openstreetmap (Quelle: www.openstreetmap.at)

Infrastruktur

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	2033 m	Bäckereien	3217 m
Kindergärten	2033 m	Lebensmittel/Supermärkte	1971 m
Volksschulen	1993 m	Apotheken	3079 m
Sonderschulen	4113 m	Postämter	6463 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	3292 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	8245 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	8316 m	Friseure und Frisiersalons	1846 m
		Drogerien	5676 m
Gesundheit		Banken und Sparkassen	1999 m
Ärzte für Allgemeinmedizin	1925 m	Polizei (Bund, Land, Bezirk)	3102 m
Altenheime	18756 m	Rechtsanwälte	7194 m
Rettungsdienste	8786 m	Tankstellen	3358 m

Übersicht Infrastruktur (Quelle: <http://www.immomapping.com>)

Ruhig / laut:

Westlich an die L114 Wachaustraße angrenzend; wenig befahrene Landesstraße, mäßige Lärmbelästigung gegeben.

Parkplatzsituation:

Parkplätze für gegenständliches Gastronomielokal sind auf der nördliche gelegenen Liegenschaft, EZ 1540 GstNr. 1346/1 KG 19180 Wagram an der Traisen situiert. In weiterer Entfernung sind auch Stellflächen auf den Verkehrsflächen verfügbar.

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über kurze und längere Anfahrtswege erreichbar. Eine Bushaltestelle ist nördlich des Objekt, eine Gehminute (ca. 24 m) entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Traismauer, südöstlich von Wagram ob der Traisen (ca. 6 Autominuten entfernt).

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

In der weiteren Umgebung befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Verbauung der Umgebung:

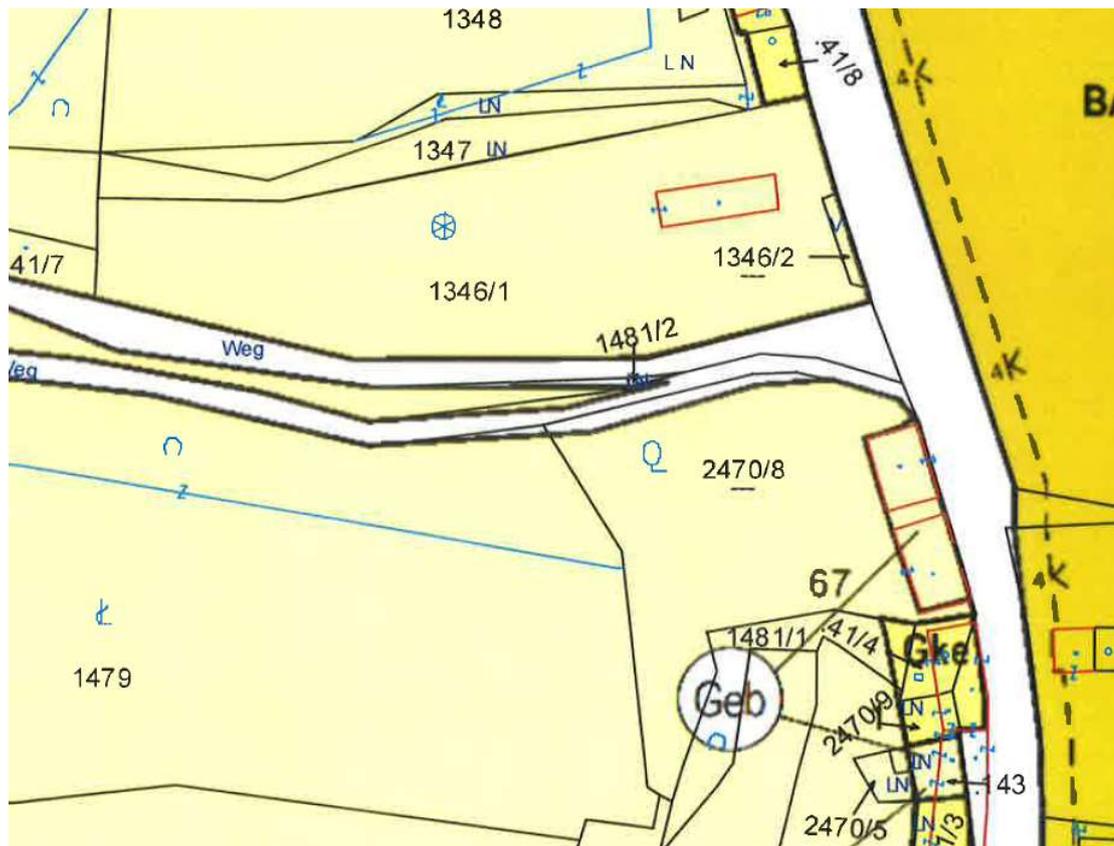
Die Grundstücke in der unmittelbaren Nähe gegenständlicher Liegenschaft sind überwiegend mit Kellergebäuden, Hofstellen und Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut.

+ Demographische Daten:

Folgende Tabelle beinhaltet die demographischen Daten gegenständlichen Zählsprenghs (*Mikrorasterzelle = 1.000 m), als Vergleich werden die Daten des gesamten Bezirks St. Pölten - Land abgebildet (Quelle: <http://www.immomapping.com>):

Demographische Daten	Wagram a.d.T.*	St. Pölten-Land
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	117	134.046
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	89,74 %	89,88 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	98,29 %	95,61 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	1,71 %	4,39 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	102,99

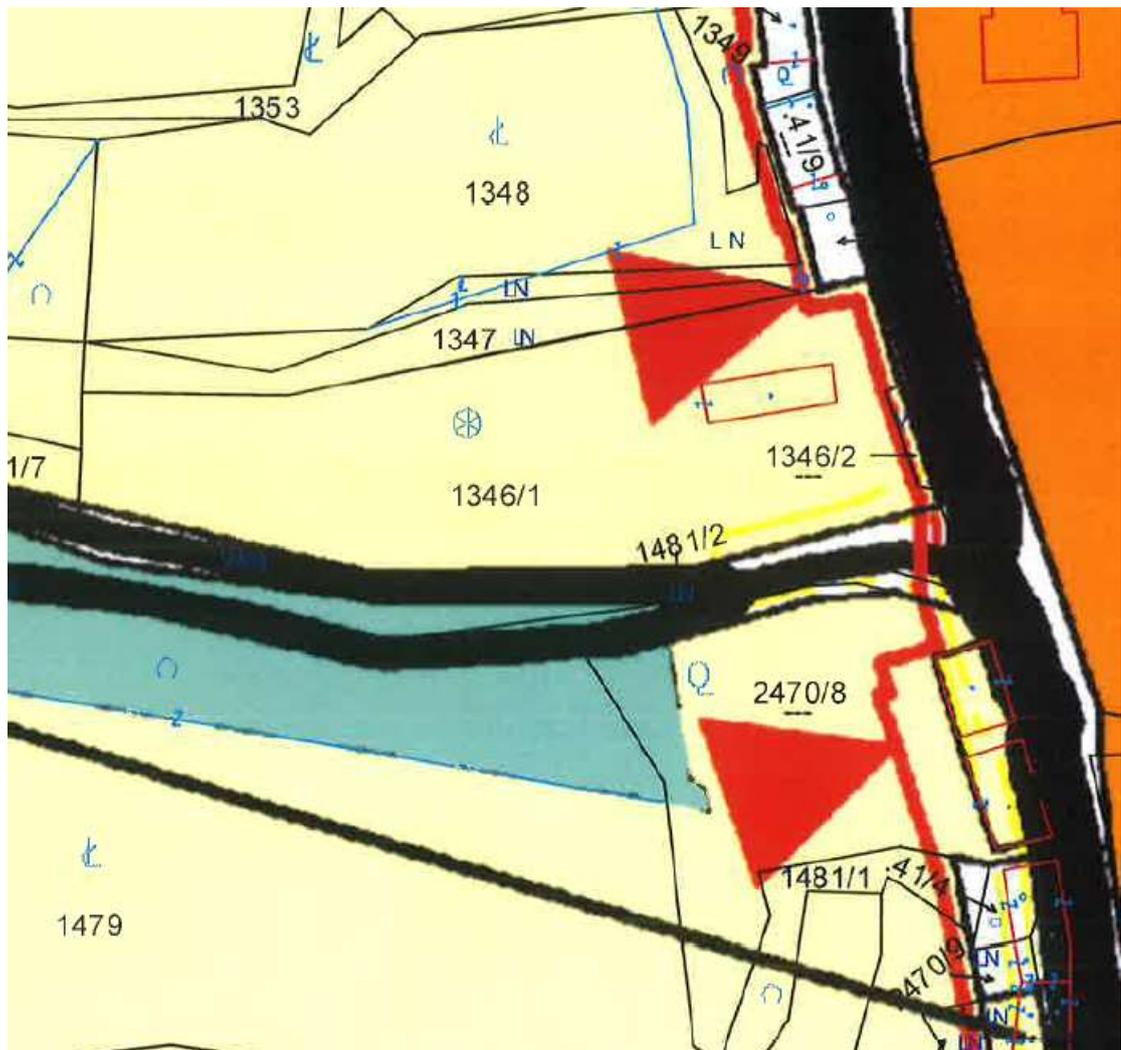
+ Flächenwidmungsplan:



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Traismauer

Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
Grünland - erhaltenswerte Gebäude (Geb)

+ Örtliches Entwicklungskonzept:



Aktuell gültiges Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Traismauer

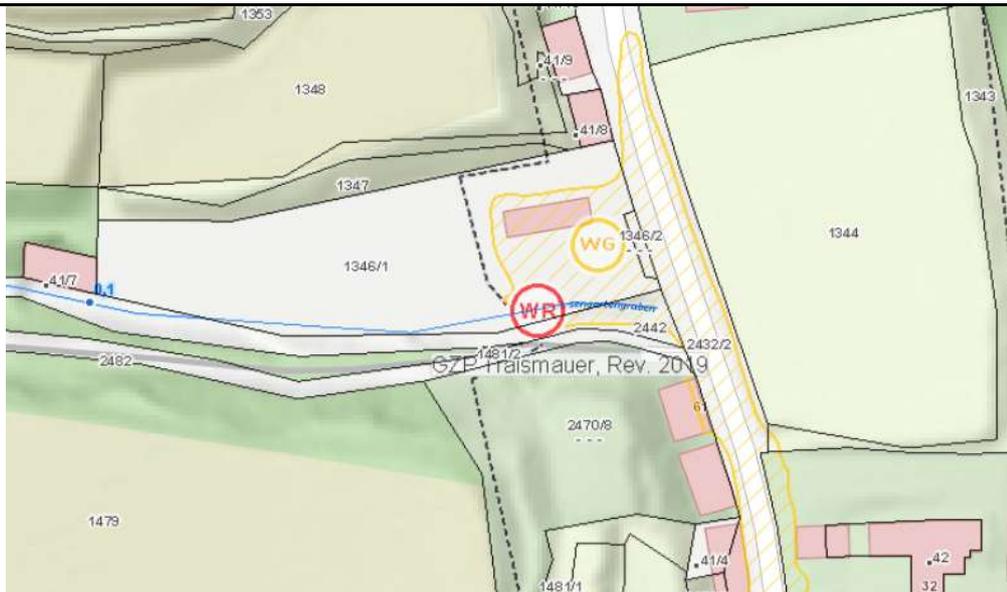
Wie dem oben eingefügtem Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Traismauer entnommen werden kann, ist eine Umwidmung gegenständlicher Liegenschaft nicht vorgesehen.

+ Hochwasser, Gefahrenzone WLV, Schutzgebiete:

Hochwasser: keine

Gefahrenzone WLV: keine

KG	EZ	Gst	Gefahrenzone WLV	
			WG – Wildbach gelbe Zone	WR – Wildbach rote Zone
19180 Wagram an der Traisen	1526	2470/8	Im östlichen Bereich, Geb. tlw. betroffen	Im südöstlichen Bereich, keine Geb. betroffen
19180 Wagram an der Traisen	1540	1346/1	Im östlichen Bereich, Geb. betroffen	keine



Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Hochwasser, Gefahrenzone WLV
(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Hochwasser>)

Legende:

Wildbach Lawinen Kataster

-  Wildbach rote Zonen
-  Lawinen rote Zonen
-  Wildbach gelbe Zonen
-  Lawinen gelbe Zonen
-  Braune Hinweisbereiche
-  Blaue Vorbehaltsbereiche
-  Violette Hinweisbereiche
-  Raumrelevante Bereiche
-  Plangebiete

Einzugsgebiet	Rosengartengraben
Politische Gemeinde Nr.	31943
Politische Gemeinde	Traismauer
Flussgebiet	k.A.
Abgrenzung	von Wachaustraße aufwärts
Fläche [m ²]	505631,335734

Schutzgebiete: keine

+ Anschlüsse:

- Stromanschluss: vorhanden
- Wasserversorgung: angeschlossen an die öffentliche Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung: angeschlossen an die öffentliche Abwasserentsorgung

+ Kontaminierung:

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Gegenständliche Grundstücke sind nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen.

Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit befindet sich der Auszug aus dem Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes/Altlastenportal unter Punkt 5. Anhang.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlasten-GIS nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ Freiflächen:

Freiflächen überwiegend befestigt, tlw. begrünt.

3.2.2 Bebauung

- ~ **Allgemeines:** Bestehend aus einem Gewölbekeller, einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß (nicht ausgebaut)
- ~ **Baubewilligungen:**
 - Errichtung: Altbestand, keine Unterlagen seitens der Gemeinde übergeben
 - Sanierung/Zubau: GZ BAU-033-2014 vom 01.08.2014
- ~ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung:**
 - Errichtung: Altbestand, keine Unterlagen seitens der Gemeinde übergeben
 - Sanierung/Zubau: GZ P/DL-GV-III-2016-086 vom 09.08.2016
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Vertreters der Stadtgemeinde Traismauer (E-Mail vom 14.02.2025) sind keine offenen Bauaufträge vorhanden.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Satteldach, eingedeckt teilweise mit Tondachsteinen und teilweise mit Kunststoff beschichteten Platten; straßenseitig Dachgaupen vorhanden
- ~ **Fassade:** Verputzt und gemalt
- ~ **Fenster:** Überwiegend Verbundglasfenster, außenseits vergittert; große Glasfronten; tlw. zweiflügelige, dreh-kippbare Isolierglasfenster aus Holz mit außenliegenden Gittern; große Balkon-/Terrassentüre (aus Holz) mit Isolierglastafeln
- ~ **Türen:**
 - Eingangstüre: zweiflügelige Glasschiebetüre
 - Innentüren: Holzfüllungstüren, Holzschiebetüren, zweiflügelige, massive Holztüren, außenseits mit Lärche verkleidet
- ~ **Stiegenanlage:** angewendelte, massive, freitragende Holzstiege (Rotbuche) mit Holzgeländer
- ~ **Heizung:** Gasheizung, Radiatoren

~ Geschoß und Raumbeschreibung

Erdgeschoß

Bestehend aus einem kleinen Vorraum, drei Gasträumen, einer Küche, einem Verkaufsraum, zwei Lagerräumen, einem Technikraum, Toilette-Anlagen und einem Kühlraum.

- Böden: Fliesenboden
- Wände: Verputzt und gemalt, verflies, teilweise verflies und teilweise verputzt und gemalt, teilweise verputzt und gemalt und tlw. mit Holz (Lärche) vertäfelt, mit Paneelen verkleidet
- Decken: Holztramdecke, verputzt und gemalt, Gewölbe (tlw. mit Steinen und tlw. mit Ziegel gewölbt)

In den drei Gasträumen befinden sich gesamt rund 85 Sitzplätze. Der Verkaufsraum ist als Weinverkostungs- und -verkaufsraum ausgebaut.

In einem Gastraum befinden sich die Heizungs- und Entlüftungsanlage aufgebaut.

Die Toilette-Anlagen sind getrennt für Damen und Herren. Beim Herren-WC ist zusätzlich zur WC-Muschel auch ein Pissoir eingebaut.

Dachgeschoß

Bestehend aus einer Lounge sowie einem Aufenthaltsraum für Mitarbeiter, samt Büro und einer Nasseinheit. Weiters befindet vor dem Dachgeschoß außenseits ein Gang, welche auf den Gartengarten führt.

- Böden: Kunststoffböden,
- Wände: tlw. verputzt und gemalt, teilweise verflies und teilweise verputzt und gemalt
- Decken: Dachschrägen, mit Holz verkleidet, träume sichtbar.

In der Lounge ist eine Sank eingebaut und es gibt rund 10 Sitzplätze.

Der Gang im Westen (außenseits) ist bergseitig mit einer Stahlbetonmauer begrenzt, diese verputzt und gemalt und der Boden ist mit Steingutfliesen verkleidet.

Im Dachgeschoß befindet sich auch die Lüftungsanlage.

In der Nasseinheit befinden sich eine WC-Muscheln, eine eingebaute Badewanne sowie eine Dusche.

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen

- **Müllraum:** Südseitig des Objektes gelegen; über ein Holzschiebetor von Osten aus (Wachaustraße) begehbar; Betonboden
- **Gastgarten:** Dieser befindet sich westlich bzw. nordwestlich des Objektes; hier mehrere Terrassen, mit Trockensteinmauern untergliedert; der Freibereich tlw. mit Flugdächern (Pultdach, eingedeckt mit Kunststoff beschichteten Metallplatten) überdacht; Boden tlw. mit Steinfliesen und tlw. mit Natursteinen befestigt;
- **Einfriedung:** Mit Trockensteinmauern, tlw. aufgesetzt ein Zaun in Schmiedeoptik aus Kunststoffimitat
- **Parkplatz:** Dieser befindet sich auf dem GStNr. 1346/1 KG Wagram an der Traisen und ist ausgehend von der Wachauer Straße aus befahrbar. Die Zufahrt und der Parkplatz sind einfach befestigt (beschottert). Der Parkplatz befindet sich nordwestseitig des Heurigenbetriebes und westseitig des Stadels.
- **Stadel:** Befindet sich nordseitig des Heurigenbetriebes auf dem GStNr. 1346/1 KG Wagram an der Traisen. Die Baubewilligung wurde am 19.10.2007 (GZ BAU-045-007) erteilt.
Holzleichtbauweise, Satteldach und Holzdachstuhl, eingedeckt mit Tondachsteinen; ist Ostfassade ist mit Brettern verkleidet, die restlichen Seiten des Stadels sind offen.
- **Böschung bei Stadel:** Die Lösswand bergseitig ist senkrecht abgestochen und nicht gesichert.

~ Sonstige Außenanlagen

- **Grünflächen:** Eine Plantane gepflanzt, mehrere Zierbäume

3.2.3 Fotodokumentation

+ Außenansichten



Südostfassade



Ostfassade



Nordostfassade

+ Innenansichten

Stiegenanlage



Stiege in das Dachgeschoß

Erdgeschoß



Gastraum



Schankbereich



Gastraum



Küche



Weiterer Küchenbereich

Dachgeschoß



Lounge



Loungebereich mit Küche



Aufenthaltsraum der Mitarbeiter



Nasseinheit mit WC



Nasseinheit im Bereich der Badewanne



Lüftungsanlage



Vorgelagerter Gang im Dachgeschoß im Außenbereich

+ Außenanlage



Müllraum



Einfriedung



Einfriedung



Flugdächer im Außenbereich/Gastgarten



Parkplatz, Zufahrt, Blickrichtung Westen



Parkplatz, Blickrichtung Osten, hin zum Stadel



Stadel, Südfassade



Stadel, Nordfassade



Stadel, innenseits

3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt ist weitgehend ordnungsgemäß erhalten, es sind überwiegend die üblichen Instandhaltungen erforderlich.

+ Ausbaumängel

Allfällig bestehende Ausbaumängel wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

+ Schäden

- Beim Aufenthaltsraum im Dachgeschoß ist eine große Glasscheibe beschädigt

Allfällig Schäden wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.



Defekte Glasscheibe im Bereich des Dachgeschoßes beim Aufenthaltsraum/ Mitarbeiterbereich

3.2.5 Bestandrechte

Es wurden keine Bestandrechte bekannt gegeben, demnach wurde Eigennutzung der gesamten Liegenschaft unterstellt.

3.2.6 Nutzflächen

Objekt Gebäudeteil	Nutzfläche (m²)
Gaststätte	
EG Vorräume, Gasträume, Küche, WC-Anlagen etc.	335,52
Lager, Kühlraum	22,40
DG Lounge	41,92
Aufenthaltsraum	
DG Aufenthaltsraum / Büro, Bad/WC	44,68
Summe Nutzflächen - Gasträume etc.	377,44
Summe Nutzflächen - Lager etc.	22,40
Summe Nutzflächen - Wohnung	44,68

3.3 Einheitswert

3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Lilienfeld – St. Pölten (FA29)

EW-AZ 29 042-2-2732/1

KG 19180 Wagram an der Traisen, EZ 1526, GstNr. 2470/8

~ Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Feststellungsstichtag, besonderer Wert zum Stichtag 01.01.2017:

Einheitswert € 23.700,00

Grundsteuermessbetrag € 43,75

EW-AZ 29 008-8-7470/2

KG 19180 Wagram an der Traisen, EZ 1540, GstNr. 1346/1

~ Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Feststellungsstichtag, besonderer Wert zum Stichtag 01.01.2017:

Einheitswert € 3.600,00

Grundsteuermessbetrag € 3,60

3.3.2 Abgabenbescheid

+ Abgabenbescheide der Stadtgemeinde Traismauer

~ Grundsteuer B, ab 01.01.2017 (Jahresbetrag) € 218,75

~ Ergänzungsabgabe zur Wasseranschlussabgabe € 2.226,21

~ Ergänzungsabgabe zur Kanaleinmündungsabgabe € 3.464,96

~ Kanalbenützungsgebühr, jährlich € 850,89

Die Kopien der Auskunft des Finanzamtes sowie der oben genannten Bescheide befinden sich im Anhang.

3.4 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	Adresse	€ je m ²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BA, BW) - unbebaut															
1	St. Pölten	3557	2022	03.06.2022	19180	Wagram an der Traisen	17	19180 - 46/4	81	Bründlweg 1 Wagram/Traisen	65,00	5.265	Stadtgemeinde Traismauer	Silberstein Silberstein	BW; unförmige Kleinfläche
2	St. Pölten	6748	2021	14.08.2021	19180	Wagram an der Traisen	1532	19180 - 370/2	2.800	Kleinfeldgasse Wagram/Traisen	75,00	50.235	Faller	Lindner Lindner	tlw. BA, tlw. Gf; BW zu Teil-KP von € 75,-/m2
3	St. Pölten	6749	2021	14.08.2021	19180	Wagram an der Traisen	1532	19180 - 370/3	1.172	Kleinfeldgasse Wagram/Traisen	75,00	73.095	Faller	Deac	tlw. BA, tlw. Gf; BW zu Teil-KP von € 75,-/m3
4	St. Pölten	5250	2022	16.05.2022	19180	Wagram an der Traisen	1409	19180 - 22/1	700	Wachaustraße 24 Wagram/Traisen	67,00	46.900	Hoch	Heigl Klein Klein	BA; Transaktion gesplittet; TS 1 d. GstNr. 22/1
5	St. Pölten	5250	2022	16.05.2022	19180	Wagram an der Traisen	1409	19180 - 22/1	1.697	Wachaustraße 24 Wagram/Traisen	46,02	78.100	Hoch	Heigl Klein Klein	BA; Transaktion gesplittet; TS 2 d. GstNr. 22/1
6	St. Pölten	5648	2024	31.10.2024	19180	Wagram an der Traisen	1589	19180 - 1/29	709	Bäckergasse Wagram/Traisen	119,89	85.000	Kühr	Meißl	BA; BauFlGeb: 57 m2; baufällige Gartenscheune
7	St. Pölten	6252	2023	28.11.2023	19180	Wagram an der Traisen	1553	19180 - 161/18	896	Josef Dimberger Str. Wagram/Traisen	119,98	107.500	Wilthan Wilthan	KONZEPT HAUS GmbH	BW
8	St. Pölten	3253	2024	22.05.2024	19180	Wagram an der Traisen	602	19180 - 276	861	Lerchenfelder Str. Wagram/Traisen	139,37	120.000	Doppler	Koller Koller- Zauner	BauFlGeb: 52 m2;
9	St. Pölten	1137	2024	13.02.2024	19180	Wagram an der Traisen	1279	19180 - 129/9 19180 - 157/9	3.203	Wagrainer Str. Wagram/Traisen	148,88	476.850	ZWI Zukunft Wohnen	Wohnungseigentüm er Gemein.	BW
10	St. Pölten	2570	2022	17.03.2022	19180	Wagram an der Traisen	1591	19180 - 157/2	549	Dir. Schweiger G. Wagram/Traisen	149,36	82.000	Weber	Mihaila Mihaila	BW

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ Wahl des Wertermittlungsverfahren:

~ **Gastronomielokal**

Bei gegenständlichen Objekten handelt es sich um eine **Ertragsliegenschaft** und ein Investor bzw. Käufer einer derartigen Liegenschaft wird seine Kaufentscheidung ausschließlich an den zukünftig nachhaltig zu erzielenden Reinerträgen orientieren. Deshalb werden folgend die Verkehrswerte der Liegenschaft im **Ertragswertverfahren** bzw. im **Pachtwertverfahren** abgeleitet. Das Pachtwertverfahren ist eine Sonderform des Ertragswertverfahrens bei welchem anstelle der nachhaltig erzielbaren Mietzinse ein Pachtansatz in die Rechnung eingeht.

+ Beurteilung der Lage

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

Stadt/Land, Siedlungslage/Einzellage, Infrastruktur (Geschäfte, Lokale), Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Verkehrsaufkommen und Straßennetz.

Kriterium	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Erreichbarkeit öffentlich				✗
Erreichbarkeit individual			✗	
Parksituation öffentlich				✗
Infrastruktur, Nahversorgung				✗
Demographie, Kaufkraft				✗
Standortimage		✗		
Wohnlage			✗	

4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten

Entsprechend Exekutionsordnung § 143 Abs. 3 u. 4 hat der Sachverständige, wenn mehrere Grundbuchskörper eine wirtschaftliche Einheit bilden, den Wert jedes Grundbuchskörpers für sich allein und alle zusammen als wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Weiters ist in Fällen, wo offenkundig durch die getrennte Verwertung einzelner Grundstücke oder von Grundstücksgruppen eines Grundbuchskörpers ein höherer Wert erzielbar ist, der Wert dieser getrennt auszuweisen.

Gegenständliches Gastronomielokal, Wachaustraße 1, 3133 Traismauer besteht aus zwei Grundbuchskörpern. Einerseits aus der EZ 1526 mit dem GstNr. 1526 und andererseits aus der EZ 1540 mit dem GstNr. 1346/1 je KG 19180 Wagram an der Traisen.

Auf der Liegenschaft EZ 1526 KG 19180 Wagram an der Traisen befindet sich das Gastronomielokal Heurigenlokal samt Gastgarten und auf der Liegenschaft EZ 1540 KG 19180 Wagram an der Traisen sind die zugehörigen Parkplätze sowie der Stadel für die Lagerung von Tischen, Bänken etc. situiert.

Da für den Betrieb des Gastronomielokales die Parkplätze in unmittelbarer Nähe erforderlich und von großer Bedeutung sind, macht eine getrennte Verwertung dieser beiden Grundbuchskörper keinen Sinn. Bei einer getrennten Verwertung der beiden Grundbuchskörper würde sich das Ergebnis der gerichtlichen Versteigerung gegenüber einer gemeinsamen Verwertung zumindest um 20% reduzieren.

Demnach erscheint es im Sinne einer bestmöglichen Verwertung der Liegenschaften jedenfalls sinnvoll, die Grundbuchskörper EZ 1526 und EZ 1540 je KG 19180 Wagram an der Traisen als eine Einheit zu verwerten.

4.3 Gastronomielokal und Stadel

4.3.1 Ertragswert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: überw. Grünland (Glf); tlw. Grünland (Geb.)

Gegenständliche Flächen sind überwiegend als Grünland Land-und Forstwirtschaft und kleine Teile als Grünland erhaltenswertes Gebäude gewidmet. Unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzung als Gastronomiebetrieb bzw. als Parkplatz und der Beachtung des Umstandes, dass maßgebliche Flächen brach liegen und in der Natur steile, tlw. bestockte Böschungen darstellen, erscheint für gegenständliche Flächen ein Wertansatz von 20% des Baulandwertes (BA) als angemessen. Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage sowie der Preisgleitung kann der Wert von gewidmetem Bauland (BA) mit € 100,00 je m² angesetzt werden.

Abgeleitet aus obigen Überlegungen wird der Freigundwert gegenständlich mit **€ 20,00 je m²** (€ 100,00 x 0,2) angesetzt.

Ein Abschlag für die vorhandene Bebauung ist nicht sachgerecht, da dieser einen vorgezogenen Marktanpassungsabschlag darstellt und daher bei der Ermittlung des Sachwertes nicht angesetzt werden darf.

~ Bodenwert - Grünland (Glf, Geb)

GB 19180 Wagram an der Traisen EZ 1526			
Gst. Nr. 2470/8	1.481 m ²		
GB 19180 Wagram an der Traisen EZ 1540			
Gst. Nr. 1346/1	2.193 m ²		
<u>Gesamtsumme</u>	<u>3.674 m²</u>		
Wert in € / m ² :	€ 20,00	€ 73.480	
BODENWERT			€ 73.480

> Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Folgend wird der Rohertrag der Immobilie der Gaststätte aus dem nachhaltig erzielbaren Pächtertrag abgeleitet. Dieser wird aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtansatz vom erwirtschaftbaren Nettoumsatz (reine Umsatzpacht) abgeleitet. Die nachhaltig erzielbaren Mieten für das Büro und den Aufenthaltsraum im Dachgeschoß werden gesondert in Ansatz gebracht.

~ nachhaltiger Nettoumsatz, Gaststätte

Die nachhaltig von einem durchschnittlich begabtem Unternehmer erzielbaren Nettoumsätze können gegenständlich wie folgt angeschätzt werden:

Aktuell ist die Gaststätte derart konzipiert, dass im Erdgeschoß drei Gasträume mit gesamt rd. 85 Sitzplätze sowie ein großzügiger Weinverkostungs- und Weinverkaufsraum besteht. Im Dachgeschoß befindet sich eine Lounge mit ca. 10 Sitzplätzen.

Es erscheint zweckmäßig die Räumlichkeiten der Weinverkostung und des Weinverkaufes zukünftig tlw. ebenso als Gasträume zu nutzen. In diesen Räumlichkeiten könnten rd. 35 Sitzplätze untergebracht werden. Demnach würden im Erdgeschoß gegenständlicher Gaststätte 120 Sitzplätze und im Dachgeschoß 10 Sitzplätze, gesamt also 130 Sitzplätze bestehen. Die im Garten befindlichen Sitzplätze werden folgend nicht gesondert angesetzt, da üblicherweise bei Schönwetter Gäste im Garten Platz nehmen und sich kaum in die Gaststätte setzen.

Demnach werden gegenständlicher Bewertung gesamt 130 Sitzplätze unterstellt. Unter Berücksichtigung der gegebenen Lage und der Ausrichtung der Gaststätte (Heurigencharakter mit warmer Küche) werden die Öffnungszeiten mit 50 Wochen pro Jahr und vier Tagen je Woche (Donnerstag bis Sonntag) angesetzt.

Sitzplätze:	130
Nettoumsatz je Sitzplatz u. Tag: (kalkuliert mit tlw. Mehrfachbelegung)	€ 20,00
Offenhaltungstage pro Jahr:	200
Auslastung je Offenhaltungstag:	65%
nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz - kalkuliert:	€ 338.000,00

~ nachhaltig erzielbarer Jahrespacht (Rohertrag)

Sowohl in der einschlägigen Fachliteratur wie auch bei dem Autor bekannten Betreiberverträgen schwanken bei reinen Umsatzpachtverträgen die Pachtzinssätze für gute Gaststätten in einem Band von 7,0 bis 9,0 % vom Nettoumsatz. Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Ausstattung und Konzeption des Gastronomielokales erscheint ein Ansatz für den Pachtzins von 8,5% angemessen. In diesem Pachtzins ist ein entsprechender Pachtanteil für die Einrichtung und das Mobiliar enthalten. Da aber entsprechend dem Auftrag die Einrichtung und das Mobiliar nicht Gegenstand vorliegender Bewertung ist, muß folgen der Pachtanteil dafür in Abzug gebracht werden. In Abhängigkeit von der Qualität und dem Umfang der Einrichtung und des Mobiliars entfallen maximal rd. 25% der Gesamtpacht auf die Einrichtung und das Mobiliar. Gegenständlich erscheint es demnach angemessen, den Pachtzins für die Einrichtung und das Mobiliar mit 1,5 % des Nettoumsatzes anzusetzen. Der Pachtzins der Immobilie (ohne Einrichtung und Mobiliar) ergibt sich demnach mit 7,0 %.

nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz:	€ 338.000,00
Pachtzinssatz:	7,0%

Pachtansatz - Gaststätte p.a.: € 23.660,00

- Mietansatz für Büro und Aufenthaltsraum

Das Büro und der Aufenthaltsraum samt Naßeinheit ist zeitgemäß ausgestattet und ruhig gelegen. Demnach erscheint dafür ein Mietansatz von € 7,00 je m² angemessen. Somit errechnet sich:

Nutzfläche:	44,68 m ²	
Mietansatz je m ² und Monat:	€ 7,00	
Mietansatz je Monat:	€ 312,76	
Mietansatz - Büro/Aufenthaltsraum p.a.:		€ 3.753,12

Rohertrag - gesamt p.a.: € 27.413,12

> **Bewirtschaftungskosten**

~ Instandhaltung und Instandsetzung

Abgeleitet aus vergleichbaren Objekten kann der erforderliche Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gaststätte mit € 12,00 je m² angesetzt werden. Für das Büro und den Aufenthaltsraum samt Naßeinheit erscheint ein Ansatz von € 15,00 je m², für das Lager von € 5,00 je m² angemessen.

Gaststätte		
Kosten für I. u. I. - pa:	12,00 €/m ²	
Nutzflächen:	377,44 m ²	€ 4.529
Lager		
Kosten für I. u. I. - pa:	5,00 €/m ²	
Nutzflächen:	22,40 m ²	€ 112
Büro		
Kosten für I. u. I. - pa:	15,00 €/m ²	
Nutzflächen:	44,68 m ²	€ 670

~ Verwaltungskosten

1,0% vom Jahresrohertrag € 274

~ Mietausfallwagnis (mittleres bis hohes Risiko)

6,0% vom Jahresrohertrag € 1.645

Bewirtschaftungskosten - gesamt p.a.: € 7.230,40

> Jahresreinertrag (RE)

Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag

€ 20.182,72

> Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gegenständliche Gaststätte besteht aus zwei alten Weinkellern, welche mehrmals um- und ausgebaut worden sind. Im Jahr 2017 erfolgte ein umfassender Um- und Ausbau. Aufgrund der gegebenen Bauweisen und Nutzungen, des gegebenen Bauzustanden und der getätigten Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer der Gaststätte wie folgt angesetzt werden.

Restnutzungsdauer (Jahre)

30

> Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Vervielfältigers (V)

Mit dem unten angesetzten Kapitalisierungszinssatz errechnet sich der

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

q= 1+p/100
p= Kapitalisierungszinssatz in %
n= Restnutzungsdauer in Jahren

Zinssatz

In der gegebenen Lage und unter Berücksichtigung des Betriebskonzeptes kann Zinssatz für die Gaststätte einschließlich des flächenmäßig untergeordneten Büros mit 6,5% angesetzt werden.

Restnutzungsdauer (Jahre):

30

Vervielfältiger:

13,05868

> Beurteilung des Instandsetzungsrückstaues

Um die unterstellten Reinerträge nachhaltig erzielen zu können, sind fehlende Ausbaue bzw. Instandsetzungsrückstau wertmäßig gesondert in Ansatz zu bringen. Bei gegenständlicher Liegenschaft bestehen nur geringfügige Instandsetzungsrückstau und es kann demnach davon ausgegangen werden, dass diese aus den angesetzten Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung gedeckt werden können. Aus diesem Grund wird gegenständig kein Instandhaltungsrückstau gesondert angesetzt.

Instandhaltungsrückstau

€ 0,00

> Ertragswert

Dieser errechnet sich aus dem Barwert der Reinerträge zuzüglich dem

$$EW = RE \times V + (BW/q^n)$$

EW	Ertragswert
RE	Reinertrag
V	Vervielfältiger
BW	Bodenwert
q	Zinssatz
n	Restnutzungsdauer

Ist eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand gegeben, so ist der nach obiger Formel errechnete vorläufige Ertragswert um die erhöhten Instandsetzungskosten (Rückstau, Umnutzung etc.) zu vermindern.

~ Barwert der Reinerträge (RE x V)

Reinerträge:	€ 20.183
Vervielfältiger:	13,05868

Barwert

€ 263.560

~ Abgezinster Bodenwertanteil (BW/qⁿ)

Bodenwert - gesamt (siehe oben):	€ 73.480
Zinssatz:	6,5%
Diskontierungszeitraum (J):	30
Diskontierungsfaktor:	0,15119

Bodenwertanteil

€ 11.109

Somit errechnet sich:

Barwert der Reinerträge (RE x V)	€ 263.559,62
Zuzüglich Bodenwertanteil	€ 11.109,15
Abzüglich Instandsetzungsrückstau	€ 0,00
Ertragswert - gerundet	€ 275.000,00

4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert über Marktanpassung herzuleiten. Marktanpassungsabschläge sind einerseits von der Höhe des Sachwertes und andererseits von der Marktgängigkeit der Liegenschaft abhängig.

Die für die Ableitung des Ertragswertes erforderlichen Eingangsdaten wurden marktgerecht angesetzt, demnach entspricht der errechnete Ertragswert dem Verkehrswert, demnach ist keine Marktanpassung mehr erforderlich

~ Verkehrswert

Ertragswert		€ 275.000
Marktanpassung	0% vom Ertragswert	€ 0
Verkehrswert		€ 275.000

Verkehrswert - (gerundet) € 275.000,00

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten.

4.4 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen. Dabei sind entsprechend der Information des Sachverständigen auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jene, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Stadtgemeinde Traismauer vom 19.03.2025 haben betreffend gegenständliche Liegenschaft offene Vorschreibungen für Kanaleinmündung Ergänzungsabgabe € 504,80 und für Wasseranschluss Ergänzungsabgabe € 2.226,21, gesamt sohin € 2.731,01 bestanden.

Die Grund- und Hausbesitzabgaben (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Bereitstellungsgebühr und Kanalbenützungsgebühr) für das 1. Quartal 2025 wurden vom Masseverwalter beglichen.

Da diesen oben genannten Rückständen in der Höhe von € 2.731,01 dingliche Wirkung zukommt, wurden sie in Abzug gebracht.

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft - KG 19180 Wagram an der Traisen EZZ 1526, 1540

Lastenfreier Verkehrswert	€ 275.000
abzüglich offener Forderung mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand 19.03.2025)	-€ 2.731
geldlastenfreier Verkehrswert	€ 272.269

Verkehrswert - (gerundet) € 272.000,00

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer den bestehenden Pfandrechten und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine bürgerlichen Rechte/Lasten bestehen und auch keine außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, können die oben ausgewiesenen Verkehrswerte auch als fiktiv geldlastenfreie Verkehrswerte, also als Verkehrswerte ohne Berücksichtigung allfällig weiter bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.5 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 16.03.2025

Gastronomielokal

Wachaustraße 61, 3133 Wagram ob der Traisen

EZ 1526 KG 19180 Wagram an der Traisen B-LNr. 2 1/1 Anteil
EZ 1540 KG 19180 Wagram an der Traisen B-LNr. 2 1/1 Anteil

Verkehrswert

€ 272.000,00

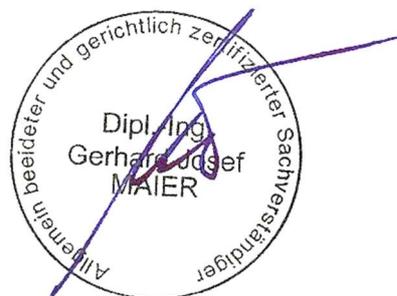
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der oben ausgewiesene Verkehrswert, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswerte unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastende Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, verstehen. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug zu bringen sind.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 20.05.2025



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor Zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

- + Grundbuchsauszug, Stand 05.02.2025
- + Bescheide der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, Fachbereich Anlagenrecht
- + Einheitswertbescheid, Grundsteuermessbetrag
- + Abgabenbescheide
- + Grundriss
- + Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19180 Wagram an der Traisen EINLAGEZAHL 1540
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 60/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1346/1	GST-Fläche	2193	
	Bauf.(10)	69	
	Sonst(50)	2124	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Philipp Dieter Philipp

GEB: 1989-12-06 ADR: St. Pöltner Straße 33, Herzogenburg 3130

a 6201/2023 Kaufvertrag 2023-08-08 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 6201/2023 Pfandurkunde 2023-07-31

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)

b 6201/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1540 KG 19180 Wagram an der Traisen C-LNR 3

EZ 1526 KG 19180 Wagram an der Traisen C-LNR 4

4 a 60/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119 IO
(11 E 1/25m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

05.02.2025 08:06:40

Bescheide der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, Fachbereich Anlagenrecht

Bescheid vom 10.10.2017, GZ PLW2-BA-1475/002

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN
 Fachgebiet Anlagenrecht
 3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

J.E.S. Invest GmbH
 Kremser Straße 2
 3133 Traismauer

PLW2-BA-1475/002
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen
 Projekt

E-Mail: anlagen.bhpl@noel.gv.at
 Fax 02742/9025-37231 Internet: <http://www.noel.gv.at/bh>
 Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0032441

-	Bezug	BearbeiterIn Maron Valerie	0 Durchwahl 37208	Datum 10.10.2017
---	-------	-------------------------------	-------------------------	---------------------

Betrifft

J.E.S. Invest GmbH; Änderungen der Gastgewerbebetriebsanlage, Errichtung eines Kleinlastenaufzuges, 3133 Traismauer, KG: Wagram an der Traisen, Wachau Straße 61, **Änderung der Betriebsanlage**

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten stellt über das Ansuchen der J.E.S. Invest GmbH, FN 295804 g, vertreten durch die handelsrechtliche Geschäftsführerin Frau Sabine Pfleger, fest, dass die Betriebsanlage im Standort Traismauer, Wachau Straße 61, KG Wagram an der Traisen, Grst.Nr. .41/5 und .41/6, einschließlich der **Errichtung des Kleinlastenaufzuges sowie diverse Abänderungen der Gastgewerbebetriebsanlage, welche sich im Zuge der Fertigstellung ergeben haben**, der Bestimmung des § 359b Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 in Verbindung mit § 1 Z. 1 der Verordnung vom 28.10.1994, in der Fassung BGBl.Nr. II 19/1999, entspricht und damit die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen vorliegen.

Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für das Projekt „ Errichtung eines Kleinlastenaufzug, sowie Änderungen der Gastgewerbebetriebsanlage welche sich im Zuge der Fertigstellung ergeben haben“.

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

Projektbeschreibung:

- 2 -

aus bau- und maschinenbautechnischer Sicht:Kleinlastenaufzug

In der gegenständlichen Betriebsanlage wurde ein Kleinlastenaufzug Fabrikat Weigl mit einer Tragkraft von maximal 100 kg und einer Förderhöhe von 3,76 m installiert. Der Aufzug besitzt die Aufzugsnummer KLA17574 und wurde im Baujahr 2015 errichtet. Der Aufzug verbindet das Erdgeschoss (Küche/Regionalladen) mit dem Obergeschoss (Lounge) und besitzt zwei Haltestellen und drei Ladestellen (im Erdgeschoss zwei Ladestellen). Aufgrund der baulichen Ausgestaltung der gegenständlichen Betriebsanlage fährt der Kleinlastenaufzug im selben Brandabschnitt.

Über die Aufzugsanlage liegt ein Gutachten über die Vorprüfung des DI Piech vom 23.11.2015 vor. Über die in Verkehrbringung des gegenständlichen Aufzugs gemäß der EG - Maschinenrichtlinie liegt eine Konformitätserklärung, ausgestellt von der Firma Weigl am 6.11.2015 in den Einreichunterlagen bei.

Änderungen der bestehenden Betriebsanlage

Zur mit Bescheid vom 19.08.2014, Zl. PLW2-BA-1475/001, genehmigten Betriebsanlage wurden folgende baulichen Änderungen vorgenommen und sind diese im Änderungsplan des BM Franz Brunthaler vom 12.5.2016 dargestellt:

- Im Erdgeschoss entfällt die bauliche Trennung zwischen dem Gastraum 2 und Gastraum 1 und ist hier ein offener Durchgang vorhanden.
- Aus dem Gastraum 1 und dem Verkaufsraum entfällt jeweils eine Toröffnung in Richtung Straße
- Der Küchenbereich wurde anders situiert, wobei der angeschlossene Lagerbereich hier entfällt.
- Neben dem Sanitärbereich im Erdgeschoss wurde ein Haustechnikraum in Massivbauweise mit feuerhemmender, selbstschließender Zugangstüre baulich abgeteilt. In diesem befindet sich nunmehr die Erdgas-Zentralheizungsanlage. Dieser Raum verfügt über Lüftungsmöglichkeiten (Lüftungspotterie mit Brandschutzklappen) direkt ins Freie. Bei den Leitungsdurchführungen durch die Raumdecke sind Brandschutzmanschetten angebracht.
- Im Außenbereich wurde an der Nordseite ein Lagerraum mit abgeteilten Kühlraum in Massivbauweise angebaut. Der Lagerraum ist ausschließlich aus dem Freien zugänglich und verfügt über ein Fenster in der Außenwand. Gelagert werden in diesem Raum Getränke sowie Lebensmittelvorräte und sind auch steckerfertige Kühlmöbel aufgestellt.
- Der Lagerraum, welcher für Weinproben verwendet wird, wurde in Richtung Westen geringfügig vergrößert.
- Der Müllplatz wurde Richtung Westen geringfügig vergrößert.
- Im Obergeschoss wurde die Raumaufteilung im Büro/Personalbereich so geändert, dass ein WC-Raum mit Dusche und Waschegelegenheit nunmehr als ein Raum gegeben ist.
- In der Lounge wurde die Anordnung der Sitzbereiche und der Bar gespiegelt.
- Ergänzend zum Einreichplan sind aus dem Büro/Aufenthaltsraum und der Lounge jeweils Gehüren in Richtung Westen ins Freie mit vorgelagerten Treppen vorhanden.

4

- 3 -

- Der Sitzbereich im Freien wurde gegenüber dem Genehmigungsstand vergrößert und zum Gartenbereich hin mit Wänden abgegrenzt. Anstatt der Außentreppe ist als Fluchtweg aus dem Obergeschoss samt Freibereich nunmehr eine Rampe zum nördlich verlaufenden Asphaltweg (öffentliches Gut) vorhanden. Die Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung wird in diesem Bereich noch adaptiert, sodass Fluchtwegsorientierungsleuchten auch im Freibereich an der Wand Richtung Westen angebracht werden.
- Der westlich an den bestehenden Freibereich angrenzende Garten soll terrasiert werden, sodass weitere Sitzflächen, ein Sonnenplatz und Hochbeete entstehen. Die Niveauunterschiede werden mittels Treppen bzw. Rampen ausgeglichen. Als Erschließung bzw. Fluchtweg dient die nördliche Rampe zum öffentlichen Gut.
- Anstelle des ursprünglich geplanten Erdgas-Herdes in der Küche wurde nunmehr ein Induktions-Elektroherd aufgestellt.
- Das Lüftungsgerät für die Gastraumlüftung wurde in südlichen Außenbereich aufgestellt. Es liegt hierüber eine Ausführungsbestätigung und auch Bestandspläne ausgestellt von der Firma SLA, 3512 Mautern den Unterlagen bei.
- Es wurde ein Heizgerät mit einer Heizleistung von maximal 120 kW (ursprünglich 48 kW) aufgestellt. Der Aufstellungsraum wurde als eigener Brandabschnitt ordnungsgemäß ausgeführt (siehe oben).
- Zusätzlich zur Ursprungsgenehmigung wurden 2 zentrale Kälteaggregate für die Gewerbekühlung errichtet. Ein Aggregat versorgt die Kühlzelle im Lagerraum und ist im Lagerraum aufgestellt. Das zweite Aggregat ist am Flachdach oberhalb des Eingangsbereiches aufgestellt und versorgt sämtliche Kühlstellen im Bereich der Schank und der Küche.
- Im Zuge der Detailplanung bzw. Lüftungsanlagenerrichtung stellte sich laut Auskunft des Firmenvertreters heraus, dass die Lüftungsanlagen ursprünglich zu groß dimensioniert wurden. Es wurde daher die Lüftungsanlagen nunmehr wie folgt ausgeführt:
 - Küchenlüftung 5700 m³/h statt 7500 m³/h
 - Gastraumlüftung 4500 m³/h statt 5600 m³/hIm Hinblick auf die geänderten Lüftungsleistungen wird auf die vorliegende Bestätigung der Firma SLA vom 4.4.2016 verwiesen.

Hinsichtlich der Verabreichungsplätze ergeben sich durch die Änderungen im Obergeschoss und im Verkostungsbereich sowie im Gastraum 1 keine Änderungen. In den Gasträumen 2 und 3 werden künftig maximal 76 Verabreichungsplätze vorhanden sein. Für den Notausgang aus dem Erdgeschoss ergibt sich daraus eine maximale Personenanzahl von unter 130 Personen, sodass eine ausreichende Durchgangsbreite gegeben ist. Als zusätzliche Ausgänge stehen die straßenseitige Toröffnungen und die Ausgänge im Obergeschoss zur Verfügung.

Aufträge

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufträge aus dem Bescheid vom 19.08.2014, PLW2-BA-1475/001, vollinhaltlich aufrecht bleiben.

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

- 4 -

1. Die Treppen im Außenbereich sind mit einem Steigungsverhältnis max. 16/ min. 30 cm auszuführen und haben eine Mindestbreite von 1,2 m aufzuweisen.
2. Neue Treppen sind beidseitig mit einem Handlauf zu versehen. (Zur Ausführung dieser Handläufe wird auf Auflagenpunkt 3k des gültigen Genehmigungsbescheides verwiesen).
3. Die neue Rampe zum öffentlichen Gut hat ein Gefälle von maximal 10 % aufzuweisen.
4. Der Fluchtweg aus dem Obergeschoss im Freibereich Richtung Rampe ist stets (auch während der Bauphase) benutzbar und frei von Hindernissen zu halten. Die vorhandene Einzelstufe ist mit Rampen auszugleichen oder gleichwertig abzusichern.
5. Sämtliche Stellen im neuen Freibereich in denen Absturzgefahr besteht und eine mögliche Fallhöhe 60 cm überschreitet sind mit Absturzsicherungen auszustatten. (Zur Ausführung dieser Absturzsicherungen wird auf Auflagenpunkt 3k des gültigen Genehmigungsbescheides verwiesen).
6. Über die Kälteanlagen sind, falls diese prüfpflichtig sind (Kältemittelmenge mehr als 1,5 kg), Prüfbücher in Betrieb zur Einsichtnahme bereit zu halten.
7. Zur Hintanhaltung einer Brandübertragung von der Lüftungsanlage zum südlichen Nachbarn ist eine Brandfrüherkennungseinrichtung in der Lüftungsanlage so zu installieren, sodass ein Brandereignis frühzeitig detektiert wird. Die zugehörige Alarmierung ist im Gastraumbereich anzuordnen. Über die Ausführung dieser Branderkennungs- und Alarmierungseinrichtung ist eine Bestätigung im Betrieb zur Einsichtnahme aufzulegen.

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

Hinweise:

- Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für den geänderten Betriebsanlagenteil gilt.
- Die Genehmigung erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb der 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 Aufträgen nichts anderes festgelegt wurde, sind Sie verpflichtet, die bewilligte Betriebsanlage alle 6 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 Betriebsanlageninhaber und von Betriebsangehörigen - sofern diese geeignet und fachkundig sind - vorgenommen werden.

6

- 5 -

Kosten

Sie werden gleichzeitig verpflichtet, folgende Verfahrenskosten binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:

Kommissionsgebühren für die mündliche Verhandlung vom 14.7.2017 (4 Amtsortane, Dauer 8 halbe Stunden)	€	441,60
Summe	€	441,60

Weiters werden Sie ersucht, für die Amtsblattverlautbarung folgende Kosten zu überweisen.	€	21,80
---	---	-------

einzuzahlender Gesamtbetrag von € 463,40

IBAN:	AT87 3258 5000 0120 2563
BIC:	RLNWATWWOBG
Zahlungsreferenz:	170170378175
Bankbezeichnung:	Raiffeisenbank Reg. St. Pölten
Empfänger:	Bezirkshauptmannschaft St. Pölten - Amtskassa
Zahlungsfrist:	binnen vier Wochen ab Zustellung

Bei der Einzahlung bitte unbedingt die **Zahlungsreferenz** angeben!

Rechtsgrundlagen

für die Sachentscheidung
§§ 74 Abs.2, 81, 359 Abs.1 und 359b Abs.1 und Abs.8 der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 iVm § 1 Ziffer 1 der Verordnung vom 28. Oktober 1994, i.d.F. BGBl. II, Nr. 19/1999
§ 93 Abs. 3 des ArbeitnehmerInnenchutzgesetzes – AschG
für die Kostenentscheidung
§§ 76 bis 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG
§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1
§ 12 Abs. 6 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1993 - ArblG 93

Begründung

Mit Bescheid vom 19.08.2014, Zl. PLW2-BA-1475/001, wurde der J.E.S. Invest GmbH die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Gastgewerbebetriebsstätte in Form eines Heurigenbetriebes mit Regionalladen im Standort 3133 Traismauer, auf Grundstücke Nr. .41/5 und .41/6 der KG Wagram an der Traisen, erteilt.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 hat die J.E.S. Invest GmbH um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage im

7

- 6 -

Standort 3133 Traismauer, KG Wagram an der Traisen, Grst.Nr. .41/5 und .41/6 durch die Errichtung und den Betrieb eines Kleinlastenaufzuges, angesucht. Des Weiteren wurden am 25. Mai 2016 Unterlagen für die Fertigstellung des Bescheides vom 19.8.2014, Zl. PLW2-BA-1475/001, vorgelegt, in welchen Änderungen dargestellt waren.

Nach Durchführung der Vorbegutachtung wurde am 14. Juli 2017 eine mündliche kommissionelle Verhandlung im Beisein eines Amtssachverständigen für Bau- und Maschinenbautechnik durchgeführt. Die Amtssachverständigen haben einen Befund erstellt und in ihrem Gutachten ausgeführt, dass aus bau- und maschinenbautechnischer Sicht gegen die oben beschriebenen Änderungen keine Einwände bestehen. Die im Spruch angeführten Aufträge 1 bis 7 sind zusätzlich zu den bereits bestehenden Aufträgen des Bescheides vom 19.8.2014 erforderlich.

Aus maschinenbautechnischer Sicht besteht gegen die Errichtung und den Betrieb des gegenständlichen Kleinlastenaufzugs kein Einwand. Eine Vorschreibung von Aufträgen ist nicht erforderlich.

Im Zuge des Lokalaugenscheins konnte vom Verhandlungsleiter bei Vollbetrieb der Lüftungsanlage festgestellt werden, dass eine Hinzuziehung eines Amtssachverständigen für Lärmtechnik nicht erforderlich ist. Dies insbesondere auch deshalb, da in der Kellergasse nicht mit einem ständigen Aufenthalt, insbesondere in der Nachtzeit, zu rechnen ist.

Die festgestellten und beschriebenen Änderungen wurden den Nachbarn (Familie Fischer) im Wege des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht und langten hiezu keine Stellungnahme ein.

Da ein Vertreter des Arbeitsinspektorates an der festgesetzten kommissionellen Verhandlung nicht teilnehmen konnte, wurde eine Stellungnahme eingeholt. Eine Vertreterin des Arbeitsinspektorates hat sodann mit Schreiben vom 2. August 2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung des Lastenliftes bestehen gemäß § 93 Abs. 2 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes (ASchG), BGBl. Nr. 450/1994 seitens des Arbeitsinspektorates keine Einwände.

Den mit gleichem Schreiben vorgelegten Änderungsunterlagen kann gemäß § 93 Abs. 2 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes (ASchG), BGBl. Nr. 450/1994 nicht zugestimmt werden,

- *da es laut Plan keine natürliche Belichtung und Sichtverbindung der Küche gibt (§ 25 AStV wird nicht eingehalten)*
- *das neu errichtet Personal-WC mit Dusche im selben Raum über keinen Vorraum verfügt, und somit mit dem Büro- und Aufenthaltsraum in unmittelbarer Verbindung steht (§ 33 AStV wird nicht eingehalten)“*

Im Hinblick auf die Stellungnahme des Arbeitsinspektorates vom 2. August 2017 und aufgrund der Örtlichkeit im Zuge eines Außendienstes hat ein Vertreter des Arbeitsinspektorates, am 4. September 2017 einen Augenschein bei der ggst. Gastgewerbebetriebsanlage durchgeführt und hat nach Durchsicht der ggstl. Unterlagen (Projekt des Aufzuges, Änderungsprojekt) bezugnehmend auf die

8

- 7 -

Stellungnahme des Arbeitsinspektorates vom 2. August 2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

Bezugnehmend auf die Stellungnahme wird zu den beiden Punkten aus Sicht des AI folgendes festgestellt:

1. *"da es laut Plan keine natürliche Belichtung und Sichtverbindung der Küche gibt (§ 25 AStV wird nicht eingehalten)" - im Zuge der Besichtigung vor Ort am 4.9.2017 im Beisein von Frau Sabine Pfleger und Ihrem Lebensgefährten, wurde festgestellt, dass entgegen der missverständlichen planlichen Darstellung in natura eine Sichtverbindung ins Freie von der Küche aus besteht. Weiters handelt es sich hierbei um ein Kellerlokal und kommen daher die entsprechenden Bestimmungen hinsichtlich Belichtung und Sichtverbindung der Arbeitsstättenverordnung zur Anwendung.*

2. *"das neu errichtet Personal-WC mit Dusche im selben Raum über keinen Vorraum verfügt, und somit mit dem Büro- und Aufenthaltsraum in unmittelbarer Verbindung steht (§ 33 AStV wird nicht eingehalten)" - im Zuge der Besichtigung vor Ort am 4.9.2017 im Beisein von Frau Sabine Pfleger und Ihrem Lebensgefährten, wurde festgestellt, dass das sehr großzügig dimensionierte Personal WC über ein offenes Fenster und eine mechanische Lüftungsanlage verfügt. Weiters gelangte eine elektrische Steuerung des WC Ventilators zum Einbau, welche dafür sorgt, dass der Ventilator während der Betriebszeiten permanent in Betrieb ist. In dem anschließenden Büroraum, welcher ebenfalls sehr großzügig dimensioniert ist und über mehr als ausreichende Lüftungsöffnungen direkt ins Freie verfügt, wird max. ein ArbeitnehmerIn beschäftigt.*

Aufgrund der obigen Ausführungen wird seitens des Vertreters des AI mitgeteilt, dass gegen die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung über die Änderungen, welche sich im Zuge der Fertigstellung, sowie der Errichtung und den Betrieb des Aufzuges, gemäß § 93 Abs. 3 ASchG keine Bedenken bestehen."

Rechtlich ist folgendes festzustellen:

§ 74. (2) Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte,

9

- 8 -

2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund

§ 81. (1) Wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

(2) Eine Genehmigungspflicht nach Abs. 1 ist jedenfalls in folgenden Fällen nicht gegeben:

1. bescheidmäßig zugelassene Änderungen gemäß § 79c Abs. 2,
2. Änderungen zur Einhaltung von anderen oder zusätzlichen Auflagen gemäß § 79 Abs. 1 oder § 79b,
3. Änderungen zur Anpassung an Verordnungen auf Grund des § 82 Abs. 1,
4. Bescheiden gemäß § 82 Abs. 3 oder 4 entsprechende Änderungen, Ersatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen durch gleichartige Maschinen, Geräte oder Ausstattungen; Maschinen, Geräte oder Ausstattungen sind gleichartig, wenn ihr Verwendungszweck dem der in der Anlage befindlichen
5. Maschinen, Geräte oder Ausstattungen entspricht und die von ihnen zu erwartenden Auswirkungen von den Auswirkungen der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen nicht so abweichen, daß der Ersatz als genehmigungspflichtige Änderung gemäß Abs. 1 zu behandeln ist.
6. Änderungen durch den Einsatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen, die unter Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 fallen oder in Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind, sofern § 76 Abs. 3 nicht entgegensteht, Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen und die auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalles erwarten lassen, dass überhaupt oder bei Einhaltung der
7. erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 3 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden,
8. Sanierung gemäß § 12 des Luftreinhaltegesetzes für Kesselanlagen, [BGBl. Nr. 380/1988](#),
9. Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage nicht nachteilig beeinflussen,
10. Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes (§ 353 Z 1 lit. c),
11. Änderungen von vorübergehender, vier Wochen nicht überschreitender Dauer, die keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Personen bewirken

10

und aus Anlass von Ereignissen oder Veranstaltungen, die in kulturellem oder sportlichem Interesse überregional breiter Kreise der Bevölkerung stattfinden, vorgenommen werden.

(3) Der Ersatz solcher gleichartiger Maschinen, Geräte oder Ausstattungen gemäß Abs. 2 Z 5, wegen deren Verwendung die Anlage einer Genehmigung bedurfte, sowie Änderungen gemäß Abs. 2 Z 7, Z 9 und Z 11 sind der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde vorher anzuzeigen. Das ersetzte Gerät, die ersetzte Maschine, die ersetzte Ausstattung oder die dem Nachweis der Gleichartigkeit dienenden Belege sind bis zur Erlassung des Bescheides gemäß § 345 Abs. 6 aufzubewahren.

(4) Im Fall einer genehmigungspflichtigen Änderung nach Abs. 1, jedoch mindestens alle sieben Jahre, ist das Abfallwirtschaftskonzept fortzuschreiben. Die Fortschreibung einer gültigen Umwelterklärung gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS), ABl. Nr. L 342 vom 22. 12. 2009, S. 1, gilt als Fortschreibung im Sinne dieses Bundesgesetzes.

§ 359. (1) Im Bescheid, mit dem die Errichtung und der Betrieb der Anlage genehmigt werden, sind die allenfalls erforderlichen Auflagen anzuführen. Wenn es aus Gründen der Überwachung der Einhaltung der Auflagen notwendig ist, hat die Behörde im Genehmigungsbescheid anzuordnen, dass ihr die Fertigstellung der Anlage angezeigt wird; der Inhaber einer dem Abschnitt 8a betreffend die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen unterliegenden Betriebsanlage hat deren Fertigstellung der zur Genehmigung dieser Anlage zuständigen Behörde anzuzeigen, ohne dass es einer diesbezüglichen Anordnung im Genehmigungsbescheid bedarf. Die Behörde hat in den Genehmigungsbescheid gegebenenfalls einen Hinweis darauf aufzunehmen, dass ihrer Ansicht nach im Standort das Errichten und Betreiben der Anlage im Zeitpunkt der Bescheiderlassung durch Rechtsvorschriften verboten ist.

§ 359b. (1) Ergibt sich aus dem Genehmigungsansuchen und dessen Beilagen (§ 353), dass

1. jene Maschinen, Geräte und Ausstattungen der Anlage, deren Verwendung die Genehmigungspflicht begründen könnte, ausschließlich solche sind, die in Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 oder Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind oder die nach ihrer Beschaffenheit und Wirkungsweise vornehmlich oder auch dazu bestimmt sind, in Privathaushalten verwendet zu werden, oder
 2. das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt und auf Grund der geplanten Ausführung der Anlage zu erwarten ist, dass Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 oder Belastungen der Umwelt (§ 69a) vermieden werden,
- so hat die Behörde das Projekt mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, vier Wochen nicht überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme aufliegen und dass die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können; für diese Bekanntgabe ist § 356 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Nach Ablauf der in

- 10 -

der Bekanntgabe angeführten Frist hat die Behörde unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen; dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage. Die Behörde hat diesen Bescheid binnen drei Monaten nach Einlangen des Genehmigungsansuchens und der erforderlichen Unterlagen zum Genehmigungsansuchen (§ 353) zu erlassen. § 356b gilt sinngemäß. Nachbarn (§ 75 Abs. 2) haben eine auf die Frage, ob die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens vorliegen, beschränkte Parteistellung. IPPC-Anlagen sind nicht dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen.

(8) Nach § 81 genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage sind dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn die Betriebsanlage einschließlich der geplanten Änderung die im Abs. 1 Z 1 oder 2, Abs. 4, 5 oder 6 oder in einer Verordnung gemäß Abs. 2 oder 3 festgelegten Voraussetzungen erfüllt.

Die Behörde hat wie folgt erwogen:

Im gewerbebehördlichen Verfahren kann festgestellt werden, dass aufgrund der nicht anzuzweifelnden Sachverständigengutachten, bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens sowie bei Einhaltung der vorgeschriebenen Aufträge erwartet werden kann, dass die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1 GewO 1994 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 2 bis 4 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

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 einzubringen**. 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.

Ergeht an:

1. Stadtgemeinde Traismauer, z. H. des Bürgermeisters, Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

12

- 11 -

zur Kenntnis

2. Arbeitsinspektorat NÖ Mostviertel, Daniel-Gran-Straße 10, 3100 St. Pölten

Der Bezirkshauptmann
Mag. Kronister



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur

Bescheid vom 10.03.2020, GZ PLW2-BA-1475/003

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN
Fachgebiet Anlagenrecht
3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Frau
 Sabine Pfleger
 Wachaustraße 61
 3133 Traismauer

PLW2-BA-1475/003
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen
 Parie B

E-Mail: anlagen.bhpl@noel.gv.at
 Fax: 02742/9025-37231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
 Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

-	Bezug	BearbeiterIn	(02742) 9025	
	PLW2-NA-1640/001	Maron Valerie	Durchwahl 37208	Datum 10.03.2020

Betrifft
 Pfleger Sabine, Errichtung eines Parkplatzes, 3133 Traismauer, Wachau Straße 61,
 KG: Wagram an der Traisen; **Änderung der Betriebsanlage**

BESCHEID

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten stellt fest, dass bei der gegenständlichen Änderung der Betriebsanlage durch **die Errichtung und den Betrieb eines Parkplatzes** sowie bei der Betriebsanlage selbst im Standort 3133 Traismauer, Wachau Straße 61, KG Wagram an der Traisen, auf GST.-Nr.: 1346/1, aufgrund des Ausmaßes der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen sowie der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden war.

Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Änderung der Betriebsanlage durch Änderung des Parkplatzes.

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

Projektbeschreibung:

aus bautechnischer Sicht:

Für die Betriebsanlage ist die Errichtung eines Parkplatzes geplant. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde bereits der untere Bereich (Parkplatz 1) mittels eines KPC-Materials oberflächlich befestigt. Neben dem vorhandenen Unterstand (neben

- 2 -

Parkplatz 1) befindet sich weiters eine Auffahrts- bzw. Abfahrtsrampe, welche mittels Asphalt befestigt ist und zur Erschließung des oberen Parkplatzes dient. Der obere Parkplatz wird als Parkplatz Nr. 2 bezeichnet und wird für insgesamt 15 PKW-Stellplätze genutzt werden. Der Parkplatz 1 soll für insgesamt 11 PKW-Stellplätze Platz finden. Beim oberen Parkplatz sollen noch 2 elektrische Leuchten installiert werden, sodass bei Dunkelheit ein sicheres Benutzen des Parkplatzes für die Gäste gewährleistet wird. Neben der Auffahrtsrampe bzw. in Verlängerung bei der Fahr- und Manipulationsfläche des Parkplatzes 2 befindet sich eine steile Böschung, welche jedoch in einem gesonderten Verfahren PLW2-NA-1640 beurteilt und geführt wird. Aus diesem Grund wird aus bautechnischer Sicht auf das naturschutzbehördliche Verfahren in Bezug auf die Böschung bzw. Sicherung verwiesen.

Die Entwässerung der Parkplätze soll oberflächlich über das KPC-Material in den Untergrund erfolgen. Laut Angabe der Betreiberin werden am Gästeparkplatz nur betriebstaugliche Fahrzeuge abgestellt. Zur Auffangung der Oberflächenwässer der Auffahrtsrampe ist bereits eine Auffangmulde neben der Landesstraße vorhanden, wobei hier diese Wässer über das vorhandene Kanalsystem abgeleitet werden.

Aufträge:

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

1. Bei den Parkplätzen sind in ausreichender Anzahl Hinweistafeln für die Gäste in Hinblick auf die Parkplatzstellplatzanordnung anzubringen.
2. Der Parkplatz und auch der Zugang von der Gaststube bzw. Gastgarten ist ausreichend zu beleuchten.

Hinweis:

Für die elektrische Installation ist ein Elektroprüfprotokoll entsprechend der Elektrotechnikverordnung, ausgestellt von einem befugten Fachmann, in Betrieb zur Einsichtnahme durch die Behörde aufzulegen. Auf Verlangen der Behörde ist dieses auch zu übermitteln.

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

Hinweise:

- Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für den geänderten Betriebsanlagenteil gilt.
- Die Genehmigung erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb der 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 Aufträgen nichts anderes festgelegt wurde, sind Sie verpflichtet, die bewilligte Betriebsanlage alle 6 Jahre regelmäßig wiederkehrend überprüfen

4

- 3 -

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 Betriebsanlageninhaber und von Betriebsangehörigen - sofern diese geeignet und fachkundig sind - vorgenommen werden.

Kosten

Sie werden gleichzeitig verpflichtet, folgende Verfahrenskosten binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:

Kommissionsgebühren		
für den Ortsaugenschein vom 24. Februar 2020		
(4 Amtsorgane, Dauer 3 halbe Stunden)	€	165,60
Summe	€	165,60

einzuzahlender Gesamtbetrag von € 165,60

IBAN:	AT87 3258 5000 0120 2563
BIC:	RLNWATWWOBG
Zahlungsreferenz:	170200090014
Bankbezeichnung:	Raiffeisenbank Reg. St. Pölten
Empfänger:	Bezirkshauptmannschaft St. Pölten - Amtskassa
Zahlungsfrist:	binnen vier Wochen ab Zustellung

Bei der Einzahlung bitte unbedingt die **Zahlungsreferenz** angeben!

Rechtsgrundlagen

für die Sachentscheidung
 §§ 74 Abs. 2, 81, 359b Abs. 1 Z 5 der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994
 für die Kostenentscheidung
 §§ 76 bis 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG
 § 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1

Begründung

Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 24. Jänner 2018 wurden Sie aufgefordert ein Ansuchen samt entsprechenden Unterlagen für die Änderung des Parkplatzes im Standort 3133 Traismauer, Wachau Straße 61, KG Wagram an der Traisen, auf GST.-Nr.: 1346/1, vorzulegen.

Am 28. Februar 2018 haben Sie sodann einen Einreichplan mit Darstellung der Parkplätze vorgelegt.

5

- 4 -

Aufgrund der eingereichten Projektunterlagen konnte festgestellt werden, dass es sich dabei um eine Anlage im Sinne des § 359 b GewO 1994 handelt. Es war daher im Sinne dieser Bestimmungen ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

In Folge wurde am 24. Februar 2020 ein gewerbebehördlicher Ortsaugenschein im Beisein je eines Amtssachverständigen für Bautechnik und Maschinenbautechnik durchgeführt und haben diese einen Befund erstellt.

In Ihrem Gutachten haben die Amtssachverständigen festgestellt, dass gegen die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung aus bautechnischer Sicht bei Einhaltung der im Spruch angeführten beiden Auflagen keine Bedenken bestehend.

Der Vertreter des Arbeitsinspektorates hat auf die Stellungnahme der Amtssachverständigen hingewiesen.

Rechtlich ist Folgendes festzustellen:

1. Rechtsgrundlagen

§ 81 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) lautet:

(1) Wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

(2) Eine Genehmigungspflicht nach Abs. 1 ist jedenfalls in folgenden Fällen nicht gegeben:

1. bescheidmäßig zugelassene Änderungen gemäß § 79c Abs. 2,
2. Änderungen zur Einhaltung von anderen oder zusätzlichen Auflagen gemäß § 79 Abs. 1 oder § 79b,
3. Änderungen zur Anpassung an Verordnungen auf Grund des § 82 Abs. 1,
4. Bescheiden gemäß § 82 Abs. 3 oder 4 entsprechende Änderungen,
5. Ersatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen durch gleichartige Maschinen, Geräte oder Ausstattungen; Maschinen, Geräte oder Ausstattungen sind gleichartig, wenn ihr Verwendungszweck dem der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen entspricht und die von ihnen zu erwartenden Auswirkungen von den Auswirkungen der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen nicht so abweichen, dass der Ersatz als genehmigungspflichtige Änderung gemäß Abs. 1 zu behandeln ist.
6. Änderungen durch den Einsatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen, die unter Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 fallen oder in Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind, sofern § 76 Abs. 3 nicht entgegensteht,
7. Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen und die auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalles erwarten lassen, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von

6

- 5 -

Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 3 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden,
8. Sanierung gemäß § 12 des Luftreinhaltegesetzes für Kesselanlagen, BGBl. Nr. 380/1988,
9. Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage nicht nachteilig beeinflussen,
10. Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes (§ 353 Z 1 lit. c),
11. Änderungen von vorübergehender, vier Wochen nicht überschreitender Dauer, die keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Personen bewirken und aus Anlass von Ereignissen oder Veranstaltungen, die in kulturellem oder sportlichem Interesse überregional breiter Kreise der Bevölkerung stattfinden, vorgenommen werden.

(3) Änderungen gemäß Abs. 2 Z 7 sind der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde vorher anzuzeigen.

(4) Im Fall einer genehmigungspflichtigen Änderung nach Abs. 1, jedoch mindestens alle sieben Jahre, ist das Abfallwirtschaftskonzept fortzuschreiben. Die Fortschreibung einer gültigen Umwelterklärung gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS), ABl. Nr. L 342 vom 22. 12. 2009, S. 1, gilt als Fortschreibung im Sinne dieses Bundesgesetzes.

§ 359b GewO 1994 lautet:

(1) Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß Abs. 2 bis 4 ist durchzuführen, wenn

1. jene Maschinen, Geräte und Ausstattungen der Anlage, deren Verwendung die Genehmigungspflicht begründen könnte, ausschließlich solche sind, die in Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 oder Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind oder die nach ihrer Beschaffenheit und Wirkungsweise vornehmlich oder auch dazu bestimmt sind, in Privathaushalten verwendet zu werden, oder
2. das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt oder
3. die Art der Betriebsanlage in einer Verordnung nach Abs. 5 genannt ist oder
4. das Verfahren eine Spezialgenehmigung (§ 356e) betrifft oder
5. bei einer nach § 81 genehmigungspflichtigen Änderung hinsichtlich der Betriebsanlage einschließlich der geplanten Änderung einer der in Z 1 bis 4 festgelegten Tatbestände erfüllt ist.

(2) Ergibt sich aus dem Genehmigungsansuchen und dessen Beilagen (§ 353), dass zumindest eine der Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt ist, so hat die Behörde das Projekt mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, drei Wochen nicht überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme aufliegen und die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können. Für diese Bekanntgabe ist § 356 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Innerhalb dieser Frist können Nachbarn (§ 75 Abs. 2) einwenden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht vorliegen. Erheben sie innerhalb der gesetzten Frist keine diesbezüglichen Einwendungen, endet die Parteistellung. Auf diese Rechtsfolge ist in

7

- 6 -

der Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen. § 42 Abs. 3 AVG gilt sinngemäß. Darüber hinausgehend steht den Nachbarn keine Parteistellung zu.

(3) Nach Ablauf der in der Bekanntgabe angeführten Frist hat die Behörde unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn und, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen.

(4) Der Bescheid gemäß Abs. 3 gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage. Die Behörde hat binnen zwei Monaten nach Einlangen des Genehmigungsansuchens und dessen Beilagen (§ 353) zu entscheiden. Die Verwaltungsgerichte der Länder haben spätestens zwei Monate nach Einlangen der Beschwerde gegen den Bescheid zu entscheiden. IPPC-Anlagen und Betriebe im Sinne des § 84b Z 1 sind nicht dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen.

(5) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft hat durch Verordnung Arten von Betriebsanlagen zu bezeichnen, die dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 2 bis 4 zu unterziehen sind, weil auf Grund der vorgesehenen Ausführung der Anlagen (insbesondere der Beschaffenheit und Wirkungsweise der Maschinen, Geräte und Ausstattungen der Anlage, der elektrischen Anschlussleistung der eingesetzten Maschinen und Geräte, der Betriebsweise, der räumlichen Ausdehnung der Anlage, der Art und Menge der in der Anlage gelagerten, geleiteten, umgeschlagenen, verwendeten oder hergestellten Stoffe) nach Art, Ausmaß und Dauer der Emissionen dieser Anlagen zu erwarten ist, dass die gemäß § 74 Abs. 2 wahrzunehmenden Interessen hinreichend geschützt und Belastungen der Umwelt (§ 69a) vermieden werden.

(6) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft durch Verordnung jene Arten von Betriebsanlagen zu bezeichnen, die aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes jedenfalls nicht dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, auch wenn im Einzelfall eine derartige Anlage die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens erfüllt.

2. Die Behörde hat wie folgt erwogen:

Im gewerbebehördlichen Verfahren kann festgestellt werden, dass aufgrund der nicht anzuzweifelnden Sachverständigengutachten, bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens sowie bei Einhaltung der vorgeschriebenen Aufträge erwartet werden kann, dass die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 GewO 1994 vermieden

8

- 7 -

und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angeführten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

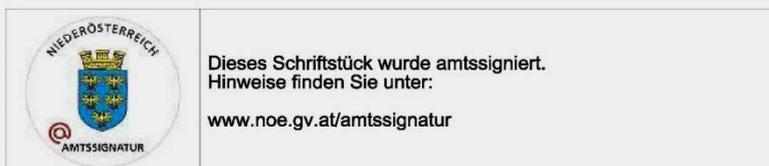
Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

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.

Ergeht an:

1. Stadtgemeinde Traismauer, z. H. des Bürgermeisters, Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

Für den Bezirkshauptmann
Mag. T a n d i n g e r



Bescheid vom 27.05.2021, GZ PLW2-BA-1475/002

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN
 Fachgebiet Anlagenrecht
 3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Frau
 Sabine Pfleger
 Anton-Wiesenburg-Gasse 10/9
 3133 Traismauer

PLW2-BA-1475/002
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: anlagen.bhpl@noel.gv.at
 Fax: 02742/9025-37231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
 Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

-	Bezug	BearbeiterIn	+43 (2742) 9025 Durchwahl	Datum
		Prochaska Karl	37206	27.05.2021

Betrifft
 Pfleger Sabine; Betrieb einer Gastgewerbebetriebsanlage im Standort
 3133Traismauer Wachaustraße 61; **Verfügung der erforderlichen Maßnahmen zur
 Herstellung des der Rechtsordnung entsprechenden Zustandes**

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten verfügt bei der Betriebsanlage von Frau Pfleger Sabine, im Standort 3133 Traismauer, Wachau Straße 61, KG Wagram an der Traisen, Grst.Nr. .41/5 und .41/6, die Herstellung des der Rechtsordnung entsprechenden Zustandes wie folgt:

- ***Der Außenbereich, insbesondere jene Bereiche bei denen Absturzsicherungen mit nicht gesicherten Stellen von breiter als 12 cm vorgefunden werden, sowie die Treppenanlage dürfen bis zur Vorlage entsprechender Nachweise über die Erfüllung der Aufträge nicht betrieben werden.***

Hinweis:

Dieser Bescheid ist sofort vollstreckbar und tritt, wenn er nicht kürzer befristet ist, mit Ablauf eines Jahres vom Beginn der Vollstreckbarkeit an gerechnet, außer Wirksamkeit. Durch einen Wechsel in der Person des Inhabers der von den einstweiligen Zwangs- und Sicherheitsmaßnahmen betroffenen Anlagen, Anlagenteile oder Gegenstände wird die Wirksamkeit dieser Bescheide nicht berührt.

Die Sperre kann auf Antrag widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen für seine Erlassung nicht mehr vorliegen.

- 2 -

Rechtsgrundlagen

§ 360 Abs. 1 und 5 der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

Begründung

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 19. August 2014, PLW2-BA1475/001, wurde Ihnen die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Gastgewerbebetriebsstätte in Form eines Heurigenbetriebes mit Regionalladen im Standort 3133 Traismauer, Grundstücke Nr. 41/5 und 41/6 der KG Wagram an der Traisen unter Vorschreibung von Aufträgen erteilt.

Weiters wurde Ihnen mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 10. Oktober 2017, PLW2-BA-1475/002, die gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der bestehenden Betriebsanlage im Standort 3133 Traismauer, Wachau Straße 61, durch die Errichtung und den Betrieb eines Kleinlastenaufzuges sowie Änderungen der Gastgewerbebetriebsanlage, welche sich im Zuge der Fertigstellung ergeben haben, unter Vorschreibung von Aufträgen erteilt.

Im Zuge einer gewerbebehördlichen Überprüfungsverhandlung am 24. Februar 2020 wurde unter anderem festgestellt, dass sowohl die Auflage 3k des Bescheides vom 19. August 2014 sowie die Auflage 5 des Bescheides vom 10. Oktober 2017 nicht erfüllt sind.

Bescheid vom 19. August 2014:

3k. Folgende Bescheinigungen sind in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme aufzulegen: Nachweis über die Herstellung sämtlicher Absturzsicherungen gemäß ÖNORM B5371

Bescheid vom 10. Oktober 2017:

5. Sämtliche Stellen im neuen Freibereich in denen Absturzgefahr besteht und eine mögliche Fallhöhe 60 cm überschreitet sind mit Absturzsicherungen auszustatten. (Zur Ausführung dieser Absturzsicherungen wird auf Auflagenpunkt 3k des gültigen Genehmigungsbescheides verwiesen).

Dies stellt eine Verwaltungsübertretung gem. § 367 Z. 25 GewO 1994 dar.

Aus Sicht des beigezogenen Sachverständigen wurde festgehalten, dass die vertikalen Stäbe an einigen Stellen kein Hindernis an der Außenseite aufweisen, wodurch hier die Öffnungen zwischen den Stäben mehr als 12 cm ist. Hinzu kommt noch, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die an der Außenseite montierten Gegenstände ein Überklettern des Geländers erleichtern.

Mit Verfahrensordnung der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 25.09.2020 wurde bei der Betriebsanlage von Frau Pfleger Sabine im Standort 3133 Traismauer, Wachau Straße 61, KG Wagram an der Traisen, Grst.Nr. .41/5 und .41/6, die Herstellung des der Rechtsordnung entsprechenden Zustandes wie folgt gefordert:

Der Außenbereich, insbesondere jene Bereiche bei denen Absturzsicherungen mit nicht gesicherten Stellen von breiter als 12 cm vorgefunden werden, sowie

- 3 -

die Treppenanlage dürfen bis zur Vorlage entsprechender Nachweise über die Erfüllung der Aufträge nicht betrieben werden und sind der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten bis spätestens 30. Oktober 2020 entsprechende Nachweise über die Einhaltung dieser Verfahrensordnung zu übermitteln (zB Fotodokumentation vom mit Sperrband gesperrten Bereich).

Dass der bauliche Zustand unverändert konsenswidrig ist, sohin die Feststellungen des Amtssachverständigen weiterhin zu treffen, ergibt sich aus dem Erhebungsbericht der Polizeiinspektion Traismauer vom 11.12.202, GZ: PAD/20/02158003/001/VW, sowie einer Überprüfung durch ein Amtsorgan der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 17.05.2021, PLWA-BA-1475.

Die mit der Verfahrensordnung geforderten Nachweise über die Einhaltung selbiger wurden bis dato nicht übermittelt und ist auch keine Außerbetriebnahme aus den oa Überprüfungsberichten ersichtlich (zB wurde kein Absperrband angebracht). Auch verlief eine Urgenz mittels E-Mail an Fr. Pfleger vom 14.12.2021 fruchtlos.

Aufgrund der zweifelsfreien und schlüssigen Stellungnahme des Amtssachverständigen für Bautechnik liegen für die Behörde Bedenken vom Standpunkt des Schutzes der im § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Interessen vor, weil durch die Nichterfüllung der obgenannten Aufträge, das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, gefährden kann.

§ 360 Abs. 1 der Gewerbeordnung 1994 lautet:
Besteht der Verdacht einer Übertretung gemäß § 366 Abs. 1 Z 1, 2 oder 3, so hat die Behörde unabhängig von der Einleitung eines Strafverfahrens den Gewerbeausübenden bzw. den Anlageninhaber mit Verfahrensordnung zur Herstellung des der Rechtsordnung entsprechenden Zustandes innerhalb einer angemessenen, von der Behörde zu bestimmenden Frist aufzufordern; eine solche Aufforderung hat auch dann zu ergehen, wenn der Verdacht einer Übertretung gemäß § 367 Z 25 besteht und nicht bereits ein einschlägiges Verfahren gemäß § 79c oder § 82 Abs. 3 anhängig ist. Kommt der Gewerbeausübende bzw. der Anlageninhaber dieser Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht nach, so hat die Behörde mit Bescheid die zur Herstellung des der Rechtsordnung entsprechenden Zustandes jeweils notwendigen Maßnahmen, wie die Stilllegung von Maschinen oder die Schließung von Teilen des Betriebes oder die Schließung des gesamten Betriebes zu verfügen.

§ 360 Abs. 5 der Gewerbeordnung 1994 lautet:
Die Bescheide gemäß Abs. 1 zweiter Satz, 2, 3 oder 4 sind sofort vollstreckbar; wenn sie nicht kürzer befristet sind, treten sie mit Ablauf eines Jahres, vom Beginn der Vollstreckbarkeit an gerechnet, außer Wirksamkeit. Durch einen Wechsel in der Person des Inhabers der von den einstweiligen Zwangs- und Sicherheitsmaßnahmen betroffenen Anlagen, Anlagenteile oder Gegenstände wird die Wirksamkeit dieser Bescheide nicht berührt.

- 4 -

Die Behörde hat erwogen:

Wie zuvor dargelegt, besteht der konsenswidrige bauliche Zustand weiterhin und wurden die verfahrensgegenständlichen Bereiche nicht nachweislich außer Betrieb genommen, sohin die gem. § 360 Abs. 1 GewO 1994 erlassene Verfahrensordnung vom 25.09.2020 nicht erfüllt. Deshalb war seitens der Behörde der der Rechtsordnung entsprechende Zustand spruchgemäß mit Bescheid aufzutragen.

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.

Ergeht an:

1. Stadtgemeinde Traismauer, z. H. des Bürgermeisters, Wiener Straße 8, 3133 Traismauer
zur Kenntnis
2. Arbeitsinspektorat NÖ Wald- und Mostviertel, Daniel-Gran-Straße 10, 3100 St. Pölten
zur Kenntnis

Für den Bezirkshauptmann

Mag. T a n d i n g e r



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noe.gv.at/amtssignatur

Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag

Finanzamt Österreich
Postfach 260
1000 Wien

EINGEGANGEN
24. Feb. 2025

Datenschutzerklärung auf bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 18.02.2025

Einheitswertaktenzeichen:

29 042-2-2732/1

PR01

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 29

Herr
DI Gerhard Josef MAIER
Oberfucha 1
3511 Furth

**Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:
Einheitswertaktenzeichen**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Tel.: +43 50 233 233

Fax: +4350 233 5924000

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Geschäftsgrundstück in 3133 Wagram, Wachaustraße 61, Katastralgemeinde 19180 Wagram an der Traisen, Grundstücksnummer 2470/8, EZ 1526 beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² wie folgt:

	Feststellungs- stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Grundsteuermaßbetrag
Grundvermögen	01.01.2017	23.700,00	1,0901	Euro 43,75

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Philipp Dieter Philipp	1/1

Für den Vorstand



Skorsch

Bundesministerium
Finanzen

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT08 0100 0000 0550 4295, BIC: BUNDATWW

Bew 8a - 02/2025

bmf.gv.at

Seite 1 von 1

Finanzamt Österreich
Postfach 260
1000 Wien



Datenschutzerklärung auf bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 18.02.2025

Einheitswertaktenzeichen:

29 008-8-7470/2

PR01

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 29

Herr
DI Gerhard Josef MAIER
Oberfucha 1
3511 Furth

**Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:
Einheitswertaktenzeichen**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
Tel.: +43 50 233 233
Fax: +4350 233 5924000

716406 - 20149 - 2/2

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz sonstiges bebautes Grundstück in 3133 Wagram, Katastralgemeinde 19180 Wagram an der Traisen, Grundstücksnummer 1346/1, EZ 1540 beträgt der maßgebliche Einheitswert /Bodenwert pro m² wie folgt:

	Feststellungs- stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Grundsteuermeßbetrag
Grundvermögen	01.01.2017	3.600,00	0,5814	Euro 3,6

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Philipp Dieter Philipp	1/1

Für den Vorstand

Skorsch

 Bundesministerium
Finanzen

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT08 0100 0000 0550 4295, BIC: BUNDATWW

Bew 8a - 02/2025

bmf.gv.at

Seite 1 von 1

Abgabenbescheide



Stadtgemeinde Traismauer
Wiener Straße 8, 3133 Traismauer
UID: ATU16220603

Homepage: www.traismauer.at
E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
Telefon: 02783/8651
Fax: 02783/8651/70

Absender: Stadtgemeinde Traismauer, 3133 Traismauer

Firma
J.E.S. Invest GmbH
Wachaustraße 61
3133 Traismauer

Grundsteuerbescheid

Datum: 09.11.2021
Kundennummer: 3424/3/2/1
Aktenzeichen: 29/042-2-2732/1
Einheitswertbescheid vom: 16.04.2021

Grundsteuer B Ab 01.01.2017

Spruch:

Gegenüber dem im Adressfeld angeführten Bescheidadressaten und den nach der Rechtsmittelbelehrung angeführten Miteigentümern als Eigentümern gilt dieser Bescheid ab **01.01.2017** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO). Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Stadtgemeinde Traismauer zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt:

Objekt: **Wachaustraße 61, 3133 Traismauer, Wagram o.d.Tr.**
Geschäftsgrundstück, Einlagezahl 1526, GStNr. 2470/8

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2017	bisher	3,50	500	17,50	
	neu	43,75	500	218,75	201,25
2018	bisher	3,50	500	17,50	
	neu	43,75	500	218,75	201,25
2019	bisher	3,50	500	17,50	
	neu	43,75	500	218,75	201,25
2020	bisher	3,50	500	17,50	
	neu	43,75	500	218,75	201,25
2021	bisher	3,50	500	17,50	
	neu	43,75	500	218,75	201,25

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 1.006,25.

Zahlungen sind erst auf Grund einer separaten Lastschriftanzeige zu leisten!

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75,00 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75,00 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Begründung:

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inl. Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstücksgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt mittels Einheitswertbescheides festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Eine eventuelle Kürzung des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 in der derzeit gültigen Fassung. Die diesbezüglichen Berechnungsunterlagen können jeweils während der Amtsstunden eingesehen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung beim Amt der Stadtgemeinde Traismauer schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten.

Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind beim Finanzamt einzubringen, das den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Der Bürgermeister

Herbert Pfeffer e.h.

Miteigentümer:
J.E.S. Invest GmbH

Seite 1 von 1



Stadtgemeinde Traismauer
Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

UID: ATU16220603

Homepage: www.traismauer.at
E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
Telefon: 02783/8651
Fax: 02783/8651/70

Differenz Messbeträge

Jahr	Abgabenbezeichnung	Gesamt	Ermäßigt
2017	Grundsteuer B	40,25	0,00
2018	Grundsteuer B	40,25	0,00
2019	Grundsteuer B	40,25	0,00
2020	Grundsteuer B	40,25	0,00
2021	Grundsteuer B	40,25	0,00
Summe		201,25	0,00

Differenz Vorschriftenen

Jahr	Abgabenbezeichnung	Jahresbetrag	Differenz
2017	Grundsteuer B	201,25	201,25
2018	Grundsteuer B	201,25	201,25
2019	Grundsteuer B	201,25	201,25
2020	Grundsteuer B	201,25	201,25
2021	Grundsteuer B	201,25	201,25
Summe		1.006,25	1.006,25



Stadtgemeinde Traismauer

Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
 Telefon: 02783/8651
 Telefax: 02783/8651/30
www.traismauer.at

J.E.S. Invest GmbH
 Wachaustraße 61
 3133 Traismauer

Bau

Zahl: P/B – 3424/3-48/1
 Rechnungs-Nr.: RG-IV-2017-007
 Bearbeiter: Bittner Markus
 DW: 26

Traismauer, am 02.03.2017

Abgabenbescheid

(gleichzeitig Rechnung im Sinne des § 11 Umsatzsteuergesetz)

Gemäß § 2 Abs. 4 NÖ.Kanalgesetz 1977, LGBl. Nr. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Traismauer wird Ihnen hiermit für Ihre Liegenschaft **Wachaustraße 61**, 3133 Traismauer eine Ergänzungsabgabe zur Kanaleinmündungsabgabe

im Betrag von	€	3.149,64
+ 10 % Umsatzsteuer	€	314,96
Gesamt	€	3.464,60

vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Abgabenbescheides an die Stadtgemeinde Traismauer mittels beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Treten nach Zustellung dieses Abgabenbescheides derartige Veränderungen ein, dass die Voraussetzungen für die Abgabenfestsetzung nicht mehr zutreffen, so sind Sie verpflichtet, binnen zwei Wochen nach Eintritt der Veränderung bzw. nach Bekanntwerden derselben, diese dem Bürgermeister durch schriftliche Veränderungsanzeige bekanntzugeben.

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt gemäß § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgemacht wurde.



DVR-Nr.: 0114227
 UID-Nr.: ATU16220603
 Bankverbindung: Volksbank Niederösterreich AG
 IBAN: AT12 4715 0500 0336 0000
 BIC: VBOEATWWNOM

Begründung

Sie haben auf der Liegenschaft **Wachaustraße 61** eine Sanierung durchgeführt und einen Zubau errichtet.

Gemäß § 2 Abs. 4 NÖ.Kanalgesetz ist bei einer späteren Änderung der Berechnungsfläche für die Kanaleinmündungsabgabe eine Ergänzungsabgabe zu entrichten, wenn sich durch die Änderung gegenüber dem bisherigen Bestand nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 2 NÖ.Kanalgesetz eine höhere Abgabe ergibt. Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ist gemäß § 3 Abs. 1 leg. cit. derart zu berechnen, dass die Berechnungsfläche für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz vervielfacht wird.

Die Berechnungsfläche ist so zu ermitteln, dass die Hälfte der verbauten Fläche mit der um eins erhöhten Anzahl der an den Kanal angeschlossenen Geschosse multipliziert und das Produkt um 15 % der unverbauten Fläche, höchstens jedoch von 500 m², vermehrt wird.

Der Einheitssatz beträgt gemäß § 1 der Kanalabgabenordnung € 13,83.

Gemäß § 3 Abs. 6 NÖ.Kanalgesetz ergibt sich die Ergänzungsabgabe als Differenzbetrag zwischen der Einmündungsabgabe für den Bestand nach der Änderung und der Einmündungsabgabe für den Bestand vor der Änderung, wobei beide Abgaben nach dem bei der Entstehung der Abgabenschuld für die Ergänzungsabgabe geltenden Einheitssatz zu berechnen sind.

Ermittlung der Ergänzungsabgabe

Bestand nach der Änderung:

Gebäude	Fläche	Flächenhälfte	Geschosse	Berechnungsfl.
„Da Josef“	188,15	94,08	x (2 + 1)	282,24
Anteil der bebauten Fläche				282,24
Anteil der unbebauten Fläche von 0,00 m ²				0,00
ergibt eine Berechnungsfläche von				282,24

Bestand vor der Änderung:

Gebäude	Fläche	Flächenhälfte	Geschosse	Berechnungsfl.
Keller .41/6	33,00	16,50	x (1 + 1)	33,00
Keller .41/5	43,00	21,50	x (0 + 1)	21,50
Anteil der bebauten Fläche				54,50
Anteil der unbebauten Fläche von 0,00 m ²				0,00
ergibt eine Berechnungsfläche von				54,50

Kanaleinmündungsabgabe nach der Änderung	282,24	x 13,83	3.903,38
Kanaleinmündungsabgabe vor der Änderung	54,50	x 13,83	753,74
Ergänzungsabgabe gerundet			3.149,64

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 in der derzeit geltenden Fassung, und hinsichtlich dieser Vorschreibung ist der vorliegende Abgabenbescheid als Rechnung im Sinne des

§ 11 Umsatzsteuergesetz 1994 anzusehen. Der Berechnung des ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrages kommt daher keine bescheidmäßige Wirkung zu.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung das Rechtsmittel der Berufung schriftlich beim Stadttamt Traismauer eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Abgabe nicht aufgehalten.

Eine Berufung gegen die Vorschreibung der Umsatzsteuer ist nicht möglich, da diese Steuer von der Gemeinde als Unternehmer und nicht als Abgabenbehörde einzuheben ist und daher der Vorschreibung der Umsatzsteuer keine bescheidmäßige Wirkung zukommt.

Für den Bürgermeister:



(Bittner Markus)



Stadtgemeinde Traismauer

Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at

Telefon: 02783/8651

Telefax: 02783/8651/30

www.traismauer.at

Abgabenbescheid

(gleichzeitig Rechnung im Sinne des § 11 Umsatzsteuergesetz)

J.E.S. Invest GmbH

Wachaustraße 61
3133 Traismauer

Traismauer, am 02.03.2017

Zahl: 3424/3 - 5/01

Re. Nr.: RG-IV-2017-8

a) Die jährliche Kanalbenützungsgebühr wird für nachstehende Liegenschaft wie folgt festgesetzt:

Liegenschaft:		Wachaustraße 61
Berechnungsfläche:		320,97 m ²
Einheitssatz in €		2,41
wirksam ab:		01.05.2016
jährliche Kanalbenützungsgebühr	€	773,54
+ 10 % Umsatzsteuer	€	77,35
Gesamt	€	850,89

b) Gegenüber dem bisherigen Bestand ergibt sich seit dem Wirksamkeitsdatum eine Nachzahlung inkl. Umsatzsteuer in Höhe von € 619,52.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Abgabenbescheides an die Stadtgemeinde Traismauer mittels beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt gemäß § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgemacht wurde.

Begründung

Dieser Abgabenbescheid gründet sich auf das NÖ.Kanalgesetz in der jeweils geltenden Fassung und die jeweils geltende Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Traismauer.



DVR-Nr.: 0114227

UID-Nr.: ATU16220603

Bankverbindung: Volksbank Niederösterreich AG

IBAN: AT12 4715 0500 0336 0000

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung das Rechtsmittel der Berufung schriftlich beim Stadamt Traismauer eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Abgabe nicht aufgehalten.

Eine Berufung gegen die Vorschreibung der Umsatzsteuer ist nicht möglich, da diese Steuer von der Gemeinde als Unternehmer und nicht als Abgabenbehörde einzuheben ist und daher der Vorschreibung der Umsatzsteuer keine bescheidmäßige Wirkung zukommt.

Für den Bürgermeister:


(Bittner)




Stadtgemeinde Traismauer

Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

 E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
 Telefon: 02783/8651
 Telefax: 02783/8651/30
 www.traismauer.at

 J.E.S. Invest GmbH
 Wachaustraße 61
 3133 Traismauer

 Zahl: P/B – 3424/3-49/1
 Rechnungs-Nr.: RG-IV-2017-009

 Bearbeiter: Bittner Markus
 DW: 26

Traismauer, am 02.03.2017

Abgabenbescheid

(gleichzeitig Rechnung im Sinne des § 11 Umsatzsteuergesetz)

Gemäß § 7 NÖ.Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl. Nr. 6930 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Wasserabgabenordnung der Stadtgemeinde Traismauer wird Ihnen hiermit für Ihre Liegenschaft **Wachaustraße 61** eine **Ergänzungsabgabe zur Wasseranschlussabgabe** in Höhe von

	€	2.023,83
+ 10 % Umsatzsteuer	€	202,38
Gesamt	€	<u>2.226,21</u>

vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Abgabenbescheides an die Stadtgemeinde Traismauer mittels beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Treten nach Zustellung dieses Abgabenbescheides derartige Veränderungen ein, dass die Voraussetzungen für die Abgabenfestsetzung nicht mehr zutreffen, so sind Sie verpflichtet, binnen zwei Wochen nach Eintritt der Veränderung bzw. nach Bekanntwerden derselben, diese dem Bürgermeister durch schriftliche Veränderungsanzeige bekanntzugeben.

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt gemäß § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgemacht wurde.



Das Tor zum Herzen Niederösterreichs.

 DVR-Nr.: 0114227
 UID-Nr.: ATU16220603
 Bankverbindung: Volksbank Niederösterreich AG
 IBAN: AT12 4715 0500 0336 0000
 BIC: VBOEATWWNOM

Begründung

Sie haben auf der Liegenschaft **Wachaustraße 61** eine Sanierung durchgeführt und einen Zubau errichtet.

Ändert sich die der Berechnung der Wasseranschlußabgabe zugrunde gelegte Berechnungsfläche für die angeschlossene Liegenschaft, so ist die Wasseranschlußabgabe neu zu berechnen. Ist die neue Wasseranschlußabgabe um mindestens 10%, mindestens jedoch um € 8,-- höher als die bereits entrichtete, so ist vom Grundstückseigentümer eine Ergänzungsabgabe in der Höhe des Differenzbetrages zu entrichten.

Die Höhe der Wasseranschlußabgabe ist gemäß § 6 Abs. 2 leg. cit. derart zu berechnen, dass die Berechnungsfläche für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz vervielfacht wird.

Die Berechnungsfläche ist so zu ermitteln, dass die Hälfte der bebauten Fläche bei Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden, mit der um eins erhöhten Anzahl der mit Wasser zu versorgenden Geschosse vervielfacht, in allen anderen Fällen verdoppelt und das Produkt um 15 % der ungebauten Fläche, höchstens jedoch von 500 m², vermehrt wird.

Der Einheitssatz beträgt gemäß § 2 der Wasserabgabenordnung € 8,12.

Ermittlung der Ergänzungsabgabe

Bestand nach der Änderung:

Gebäude	Fläche	Flächenhälfte	zu versorgende Geschosse	Berechnungsfl.
„Da Josef“	188,15	94,08	x (2 + 1)	282,24
Anteil der bebauten Fläche				282,24
Anteil der ungebauten Fläche von 0,00 m ²				0,00
ergibt eine Berechnungsfläche von				282,24

Bestand vor der Änderung:

Gebäude	Fläche	Flächenhälfte	zu versorgende Geschosse	Berechnungsfl.
Keller .41/6	33,00	16,50	x (1 + 1)	33,00
Anteil der bebauten Fläche				33,00
Anteil der ungebauten Fläche von 0,00 m ²				0,00
ergibt eine Berechnungsfläche von				33,00

Wasseranschlußabgabe nach der Änderung		
282,24 x 8,12		2.291,79
Wasseranschlußabgabe vor der Änderung		
33,00 x 8,12		267,96
Ergänzungsabgabe		2.023,83
+ 10 % Umsatzsteuer		202,38
Gesamtbetrag		2.226,21

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 in der derzeit geltenden Fassung, und hinsichtlich dieser Vorschreibung ist der vorliegende Abgabenbescheid als Rechnung im Sinne des § 11 Umsatzsteuergesetz 1994 anzusehen. Der Berechnung des ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrages kommt daher keine bescheidmäßige Wirkung zu.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung das Rechtsmittel der Berufung schriftlich beim Stadtamt Traismauer eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

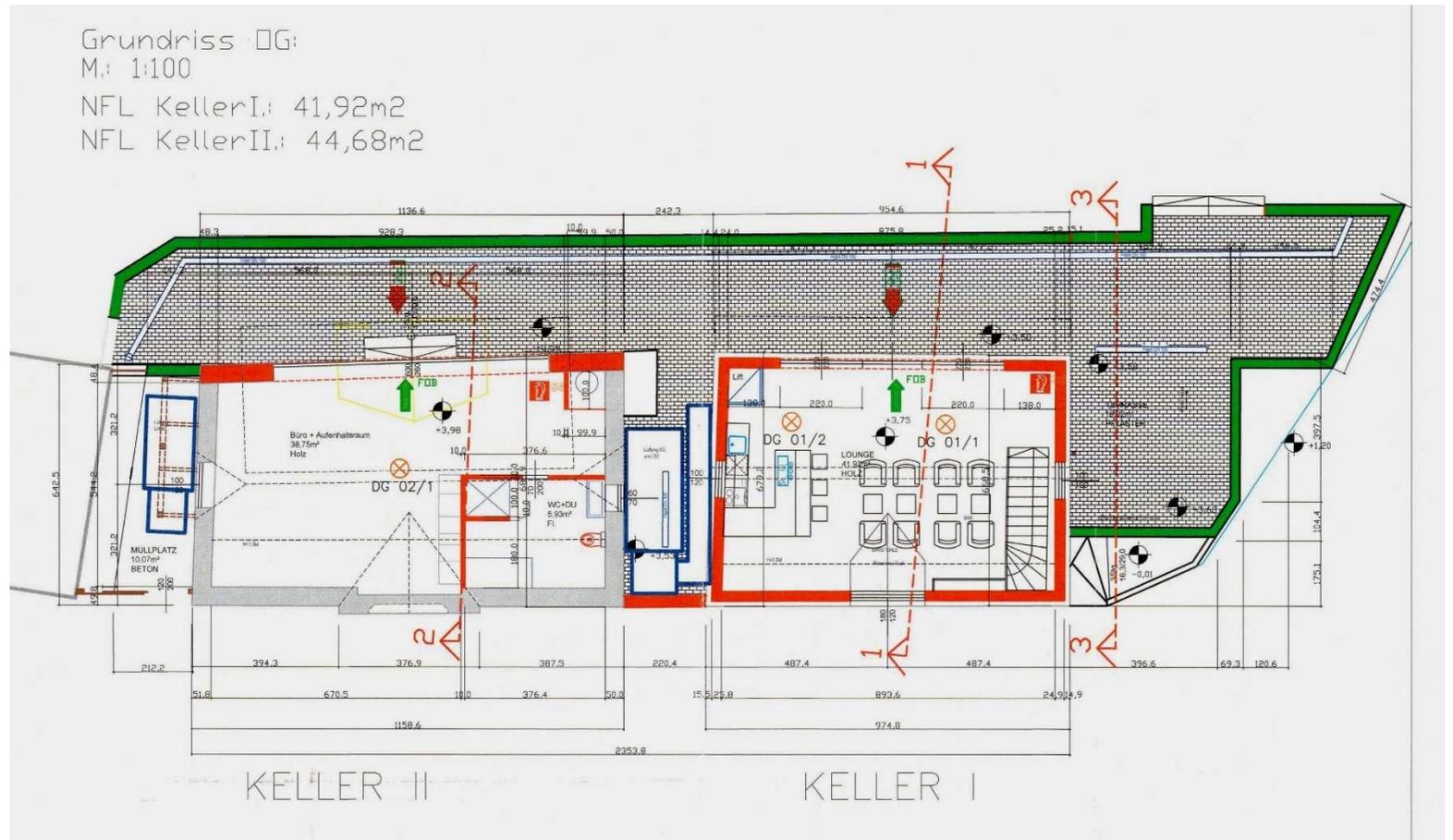
Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Abgabe nicht aufgehalten.

Eine Berufung gegen die Vorschreibung der Umsatzsteuer ist nicht möglich, da diese Steuer von der Gemeinde als Unternehmer und nicht als Abgabenbehörde einzuheben ist und daher der Vorschreibung der Umsatzsteuer keine bescheidmäßige Wirkung zukommt.

Für den Bürgermeister:


(Bittner Markus)





 **Stadtgemeinde Traismauer**
@traismauer.at
Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

E-Mail: @traismauer.at
Telefon: 02783/8651
Telefax: 02783/8651/30
www.traismauer.at

Firma
J.E.S. Invest GmbH
Kremser Straße 2
3133 Traismauer

Aktenzeichen: BAU-033-2014
Bearb.: Daniela Lackinger
Datum: 01.08.2014

Betreff: baubehördliche Bewilligung

BESCHIED
SPRUCH

I.
Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Traismauer als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 23.07.2014, gemäß § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Sanierung und Zubau der Weinkeller und Preshäuser in der Wachaustraße auf den Grundstücken Nr. .41/5, .41/6, KG Wagram an der Traisen, EZ 1517, 1418, Grundbuch Wagram.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Der Baubeginn ist der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

Für die Aufstellung des Gas-Brennwertgerätes ist bei der Baubehörde eine Bauanzeige in 2-facher Ausfertigung einzubringen.

Die für den Betrieb erforderlichen Handfeuerlöscher sind gemäß TRVB F 134 zu ermitteln und dementsprechend zu montieren. In der Küche ist zusätzlich eine Löschdecke vorrätig zu halten. Die Standorte der Feuerlöscher und der Löschdecke sind normgemäß zu kennzeichnen und alle 2 Jahre auf ihre Betriebsfähigkeit überprüfen zu lassen.

Mit der Fertigstellungsmeldung ist ein vom Bauführer bestätigter Lageplan über die lagerichtige Situierung des Gebäudes und ein Sicherheitsprotokoll über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallation sowie ein Rauchfangekehrbefund vorzulegen.

 **Traismauer**
Das Tor zum Herzen Niederösterreichs.
BIC: TUVAT21XXX

DVR-Nr.: 0114227
UID-Nr.: ATU16220603
Bankverbindung: Tullnerfelder
IBAN: AT34 4063 0500 0336 0000

Baubewilligung Umbau/Zubau (erste Seite)

 **Stadtgemeinde Traismauer**
Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
Telefon: 02783/8651
Telefax: 02783/8651/30
www.traismauer.at

J.E.S. Invest GmbH
Kremser Straße 2
3133 Traismauer

Zahl: P/DL – GV-III-2016-086
zu BAU-033-2014

Bearbeiter: Lackinger
DW: 20

Traismauer, am 09.08.2016
RSB

DB4
/e

Betreff: Fertigstellungsmeldung

Beiliegende Unterlagen werden zur

- Kenntnisnahme und Verwendung

übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen!

Der Bürgermeister:
Herbert Pfeffer e.h.


F.d.R.d.A.



Beilagen: Kopien
Gebühren gem. Gebührengesetz 1957 € 68,90

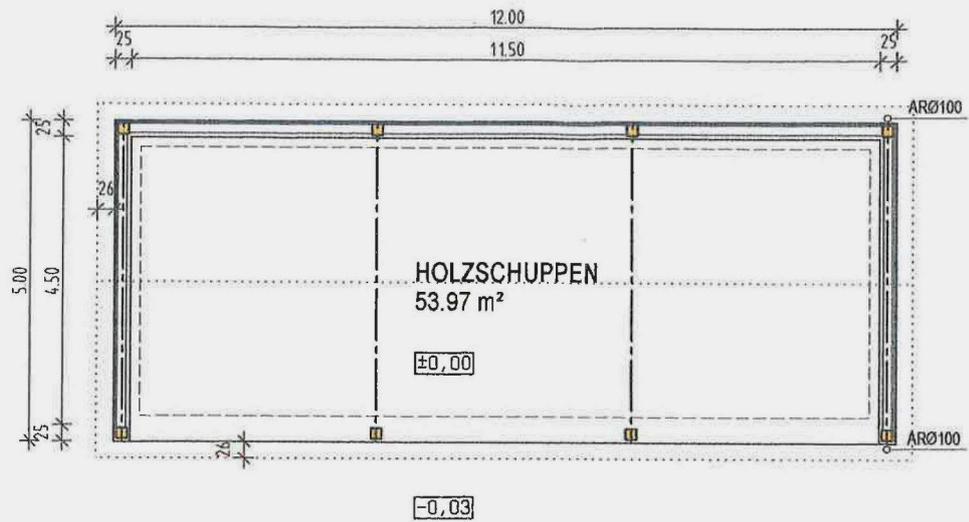
 **Traismauer**
Das Tor zum Herzen Niederösterreichs.

DVR-Nr.: 0114227
UID-Nr.: ATU16220603
Bankverbindung: Volksbank Niederösterreich AG
IBAN: AT12 4715 0500 0336 0000
BIC: VBOEATWWNOM

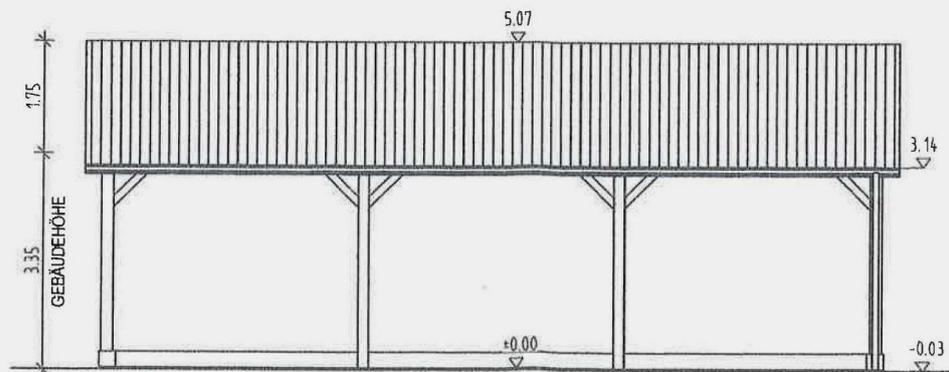
Fertistellungsmeldung Umbau/Zubau

Stadel: Einreichplan vom 02.10.2026

GRUNDRISS 1:100



SÜDANSICHT 1:100



Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes

