

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 45/25i

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 27.02.2026, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
FN 286283f
1100 Wien, Am Belvedere 1

vertreten durch: Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01

Verpflichtete Partei: Stefani Slavulovic, geboren am 24.06.1994
1100 Wien, Hofherrgasse 23/12/31

vertreten durch: MMag. Dr. Franz Stefan Pechmann, Rechtsanwalt
1040 Wien, Prinz Eugen Straße 70/2/1.1

Wegen: € 55.083,62 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

Blfd. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 864, Grundbuch 06114 Jedenspeigen, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 27.02.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 864, Grundbuch 06114 Jedenspeigen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 09.04.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 864, GST – Nr. 490, GB 06114 Jedenspeigen** am 09.04.2026 von 14:00 Uhr bis 14:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Daniela Cekovic, Mutter der Verpflichteten (Stefani Slavulovic)
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.03.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Jedenspeigen

1.5.5. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Daniela Cekovic, Mutter der Verpflichteten (Stefani Slavulovic), das Wohnhaus nicht vermietet ist und seit ca. unbewohnt ist. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände – Marktgemeinde Jedenspeige -G.V.U. Bezirk Gänserndorf

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Jedenspeigen vom 26.06.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 890,81 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Gemäß Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 26.06.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 221,57 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Zusammenfassung Rückstände:

Marktgemeinde Jedenspeigen	€ 890,81
G.V.U. Bezirk Gänserndorf	€ 221,57
Rückstände gesamt:	€ 1.112,38

Rückstände EVN - Wasser

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Marktgemeinde Jedenspeigen die Wasserbezugsgebühr durch die EVN – Wasser durchgeführt wird. Diesbezüglich ist an zu führen, dass nach Rücksprache mit der EVN diesbezüglich keine schriftliche Auskunft erteilt wird. Laut telefonischer Auskunft ist ein Rückstand vorhanden, welcher an ein Inkassobüro weitergegeben wurde. Der Rückstandsbetrag konnte nicht genannt werden seitens der EVN.

Kontoblatt der Marktgemeinde Jedenspeigen vom 26.06.2026

 Marktgemeinde Jedenspeigen Bahnstraße 2, 2264 Jedenspeigen UID: ATU16237409 Homepage: www.jedenspeigen.at E-Mail: gemeinde@jedenspeigen.gv.at Telefon: 02536/8224 Fax: 02536/8224-20									
Kontoblatt Kunde									
Jahr: 2021 - 2026									
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer ZW
1/	92/1	RW/807	06.05.2022	06.05.2022	Kanalbenützungsgebühr 2. Quart al 2022	107,93	107,93	9,81 10,00 %	2
1/	92/1	RW/1083	08.06.2022	08.05.2022	Kanalbenützungs, Bel: 807 al 2022			9,81 10,00 %	
1/	49/1	RW/1138	20.06.2022	30.06.2022	Mahnggebühr 1.Mahnung	3,00			
1/	49/1	RW/1382	22.07.2022	22.07.2022	Mahnggebühr Storno	-3,00			
1/	92/1	RW/1383	22.07.2022	15.08.2022	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2022	107,93	107,93	9,81 10,00 %	5
1/	92/1	RW/1548	08.08.2022	15.08.2022	Kanalbenützungs, Bel: 1383 3. Quartal 2022			9,81 10,00 %	
1/	92/1	RW/1883	23.09.2022	30.06.2022	Mahnggebühr, Bel: 1138 1.Mahnung	3,00	3,00		2
1/	49/1	RW/1883	23.09.2022	22.07.2022	Mahnggebühr, Bel: 1382	-3,00			2
1/	92/1	RW/2096	18.10.2022	15.11.2022	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2022	107,93	107,93	9,81 10,00 %	5
1/	92/1	RW/2405	05.12.2022	15.11.2022	Kanalbenützungs, Bel: 2096 4. Quartal 2022			9,81 10,00 %	
					Summe Jahr 2022	323,79	323,79		
1/	92/1	RW/1116	24.01.2023	15.02.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023	107,93	107,93	9,81 10,00 %	5
1/	92/1	RW/479	16.03.2023	15.02.2023	Kanalbenützungs, Bel: 116 1. Quartal 2023			9,81 10,00 %	
1/	92/1	RW/711	24.04.2023	15.05.2023	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023	107,93	107,93	9,81 10,00 %	5
1/	92/1	RW/796	05.05.2023	15.05.2023	Kanalbenützungs, Bel: 711 2. Quartal 2023			9,81 10,00 %	
1/	92/1	RW/1328	21.07.2023	15.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	107,93	107,93	9,81 10,00 %	5
1/	92/1	RW/1393	02.08.2023	15.08.2023	Kanalbenützungs, Bel: 1328 3. Quartal 2023			9,81 10,00 %	
1/	92/1	RW/2021	19.10.2023	15.11.2023	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	107,93	107,93	9,81 10,00 %	5
1/	92/1	RW/2242	22.11.2023	15.11.2023	Kanalbenützungs, Bel: 2021 4. Quartal 2023			9,81 10,00 %	
					Summe Jahr 2023	431,72	431,72		
1/	92/1	RW/162	29.01.2024	15.02.2024	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2024	107,93		9,81 10,00 %	
1/	49/1	RW/556	20.03.2024	31.03.2024	Mahnggebühr 1.Mahnung	3,00			
1/	92/1	RW/715	12.04.2024	15.02.2024	Kanalbenützungs, Bel: 162 1. Quartal 2024		107,93	9,81 10,00 %	5
1/	49/1	RW/715	12.04.2024	31.03.2024	Mahnggebühr, Bel: 556 1.Mahnung		3,00		5
1/	92/1	RW/793	25.04.2024	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	107,93		9,81 10,00 %	
1/	49/1	RW/1238	01.07.2024	15.07.2024	Mahnggebühr 1.Mahnung	3,00			
1/	92/1	RW/1330	09.07.2024	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	107,93		9,81 10,00 %	
1/	49/1	RW/1781	17.09.2024	30.09.2024	Mahnggebühr 1.Mahnung	3,00			
1/	92/1	RW/1889	01.10.2024	15.05.2024	Kanalbenützungs, Bel: 793 2. Quartal 2024		107,93	9,81 10,00 %	5
1/	49/1	RW/1889	01.10.2024	15.07.2024	Mahnggebühr, Bel: 1238 1.Mahnung		3,00		5
1/	92/1	RW/1889	01.10.2024	15.08.2024	Kanalbenützungs, Bel: 1330 3. Quartal 2024		107,93	9,81 10,00 %	5
1/	49/1	RW/1889	01.10.2024	30.09.2024	Mahnggebühr, Bel: 1781 1.Mahnung		3,00		5
1/	92/1	RW/2054	23.10.2024	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	107,93		9,81 10,00 %	
1/	49/1	RW/2513	18.12.2024	30.12.2024	Mahnggebühr 1.Mahnung	3,00			
					Summe Jahr 2024	443,72	332,79		
1/	92/1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	107,93		9,81 10,00 %	



Margenstraße Jedenspeigen
Barnstraße 2, 2264 Jedenspeigen

UID: ATU16337409

Homepage: www.jedenspeigen.at
E-Mail: gemeinde@jedenspeigen.gv.at
Telefon: 02536/8224
Fax: 02536/8224-20

Kontoblatt Kunde

Person: 40856, Slavulovic Stefani, Hofherrgasse 23 /12, Tür 31, 1100 Wien, Favoriten
Objekt: 1, Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen

Jahr: 2021 - 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	49/1	RW0	01.01.2025	30.12.2024	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00				
1/	92/1	RW/130	28.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	126,98			11,54	10,00 %
1/	49/1	RW/552	25.03.2025	04.04.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00				
1/	92/1	RW/785	28.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	126,98			11,54	10,00 %
1/	49/1	RW/1189	18.06.2025	30.06.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00				
1/	92/1	RW/1471	30.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	126,98			11,54	10,00 %
1/	49/1	RW/1856	22.08.2025	03.10.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00				
1/	92/1	RW/2180	18.10.2025	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	126,98			11,54	10,00 %
1/	49/1	RW/2656	18.12.2025	30.12.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00				
					Summe Jahr 2025	519,92				
1/	92/1	RW0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	107,93		107,93	9,81	10,00 %
1/	49/1	RW0	01.01.2026	30.12.2024	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW0	01.01.2026	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	126,98		126,98	11,54	10,00 %
1/	49/1	RW0	01.01.2026	04.04.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	126,98		126,98	11,54	10,00 %
1/	49/1	RW0	01.01.2026	30.06.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	126,98		126,98	11,54	10,00 %
1/	49/1	RW0	01.01.2026	03.10.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	126,98		126,98	11,54	10,00 %
1/	49/1	RW0	01.01.2026	30.12.2025	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW/84	22.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	126,98		126,98	11,54	10,00 %
1/	49/1	RW/550	19.03.2026	03.04.2026	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	92/1	RW/758	20.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	126,98		126,98	11,54	10,00 %
1/	49/1	RW/1192	17.06.2026	30.06.2026	Mahnggebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Jahr 2026	259,96		890,81		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						1.979,11	1.088,30	890,81	890,81	



Marktgemeinde Jedenspeigen
Bahnstraße 2, 2264 Jedenspeigen

UID: ATU16237409

Homepage: www.jedenspeigen.at
E-Mail: gemeinde@jedenspeigen.gv.at
Telefon: 02536/8224
Fax: 02536/8224-20

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2021 - 2026

Person: 40856, Slavulovic Stefani, Hofherrgasse 23 /12, Tür 31, 1100 Wien,Favoriten

Objekt: 1, Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen

Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
49 Mahngebühr		30,00	30,00		9,00	9,00		21,00	21,00	
82 Kanalbenutzungsgebühr		1.949,11	1.771,96	177,15	1.079,30	981,20	98,10	869,81	790,76	79,05
Summe		1.979,11	1.801,96	177,15	1.088,30	990,20	98,10	890,81	811,76	79,05

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 2



G. V. U. Bezirk Gänserndorf
 Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf
 Telefon: 02574/8954, Fax: 02574/8954-9
 E-Mail: office@gvu-gf.at

UID: ATU38650808

Homepage: www.umweltverbaende.at/gaenserndorf

Person: 51669, Slavulovic Stefani, Hofferrgasse 23 /12/31, 1100 Wien
 Objekt: 1, Jedenspeigen, Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen
 Jahr: 2026

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
29	1/	21/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	77,15			7,01 10,00 %	
29	1/	22/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50				
29	1/	590/1	RW/0	01.01.2026	10.04.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00				
29	1/	21/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	77,15			7,01 10,00 %	
29	1/	22/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50				
29	1/	590/1	RW/0	01.01.2026	10.10.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00				
						Summe Beleg RW/0	175,30				
29	1/	21/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	81,01		81,01	7,37 10,00 %	
29	1/	22/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	7,50		7,50		
						Summe Beleg VS/1	88,51		88,51		
29	1/	590/1	VS/13	20.04.2026	29.05.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg VS/13	3,00		3,00		
29	1/	21/1	RW/5461	28.05.2026	15.02.2025	Abf.wirtgeb., Bel: 220 1. Halbjahr 2025		77,15		7,01 10,00 %	2
29	1/	22/1	RW/5461	28.05.2026	15.02.2025	Seuche, Bel: 220 1. Halbjahr 2025		7,50			2
29	1/	590/1	RW/5461	28.05.2026	10.04.2025	Mahngebühr, Bel: 4431 1. Mahnung		3,00			2
						Summe Beleg RW/5461		87,65			
29	1/	998/1	RW/5128	30.04.2026	30.04.2026	DS-Kosten ÖGK 57 E 1433/28g	35,00		35,00		
						Summe Beleg RW/5128	35,00		35,00		
29	1/	998/1	RW/5159	30.04.2026	30.04.2026	Barauslagen 13 E 1181/26v	25,56		25,56		
29	1/	999/1	RW/5159	30.04.2026	30.04.2026	Pauschalgebühr 13 E 1181/26v	69,50		69,50		
						Summe Beleg RW/5159	95,06		95,06		
29	1/	21/1	RW/5461	28.05.2026	15.08.2025	Abf.wirtgeb., Bel: 8349 2. Halbjahr 2025		77,15		7,01 10,00 %	2
29	1/	22/1	RW/5461	28.05.2026	15.08.2025	Seuche, Bel: 8349 2. Halbjahr 2025		7,50			2
29	1/	590/1	RW/5461	28.05.2026	10.10.2025	Mahngebühr, Bel: 13285 1. Mahnung		3,00			2
						Summe Beleg RW/5461		87,65			
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							221,57	175,30	221,57	221,57	
Konto							221,57	175,30	221,57	221,57	



G. V. U. Bezirk Gänserndorf
Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf
Telefon: 02574/8954, Fax: 02574/8954-9
E-Mail: office@gvu-gf.at

UID: ATU38650606
Homepage: www.umweltverbaende.at/gaensemdorf

Jahr: 2026

Person: 51669, Slavulovic Stefani, Hofherrgasse 23 /12/31, 1100 Wien
Objekt: 1, Jedenspeigen, Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
21	Abfallwirtschaftsgebühr	154,30	81,01	73,64	7,37	154,30	140,28	14,02	81,01	73,64	7,37
22	NO Seuchenworsorgeabgabe	15,00	7,50	7,50		15,00	15,00		7,50	7,50	
500	Mahngebühr	8,00	3,00	3,00		6,00	6,00		3,00	3,00	
908	Barauslagen		25,56	25,56					25,56	25,56	
909	Pauschalgebühr		104,50	104,50					104,50	104,50	
Summe		175,30	221,57	214,20	7,37	175,30	161,28	14,02	221,57	214,20	7,37

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.03.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06114 Jedenspeigen				EINLAGEZAHL 864	
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					

Letzte TZ 8166/2025					
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR		G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE GST-ADRESSE	
490		GST-Fläche		172	
		Bauf.(10)		99	
		Gärten(10)		73 Vogtgasse 9	
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
2 a 198/2002 Änderung Grundstücksadresse					
hins Gst 490 in "Vogtgasse 9"					
3 a 737/2021 Aufschließungsabgabe hins Gst 490					
***** B *****					
6 ANTEIL: 1/1					
Stefani Slavulovic					
GEB: 1994-06-24 ADR: Hofherrgasse 23/12/31, Wien 1100					
a 3796/2022 Kaufvertrag 2022-02-08 Eigentumsrecht					
***** C *****					
3 a 3796/2022 Pfandurkunde 2022-04-05					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 63.000,--			
für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG					
(FN 286283f)					
b gelöscht					
4 a 8166/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur					
Bereinbringung von vollstr EUR 55.083,62 samt 1,25 % Z seit					
23.4.2025, Kosten des Antrages EUR 1.613,46 für Erste Bank					
der österreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (24 E					
45/251)					
***** HINWEIS *****					
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.					
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.					

Grundbuch				11.03.2026 12:46:37	
Seite 1 von 1					

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

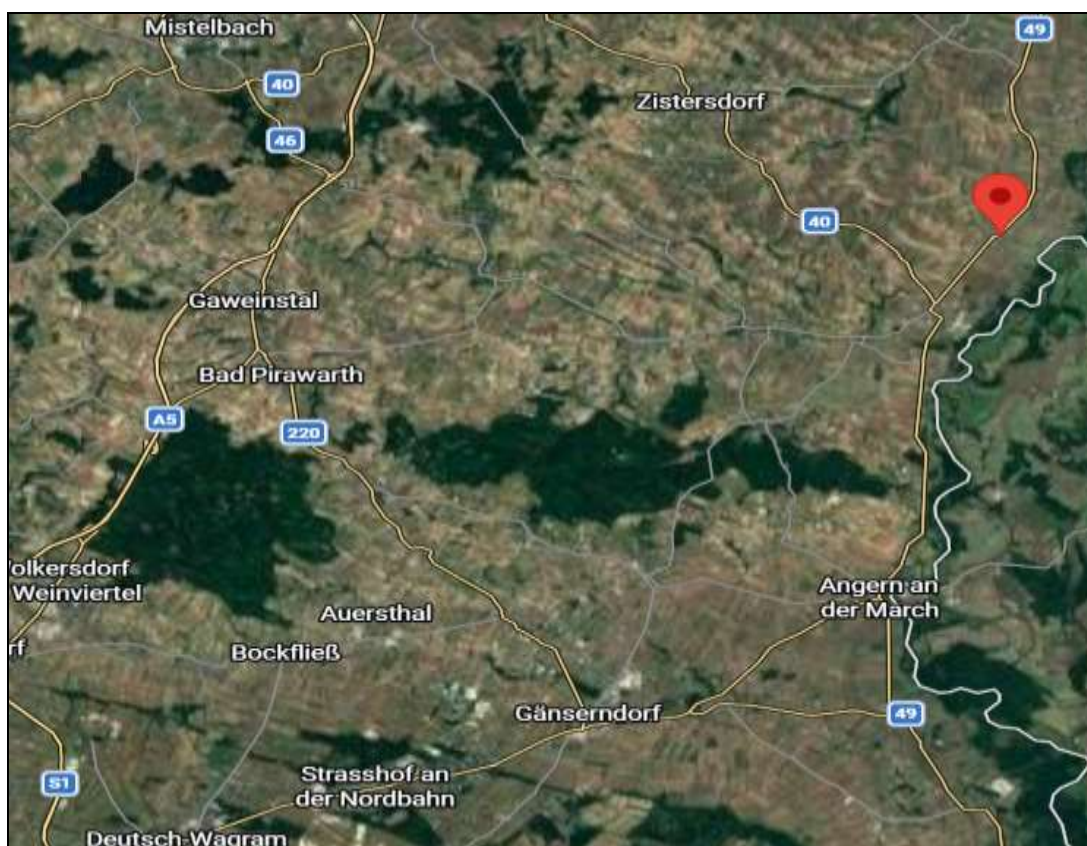


Abbildung 3:

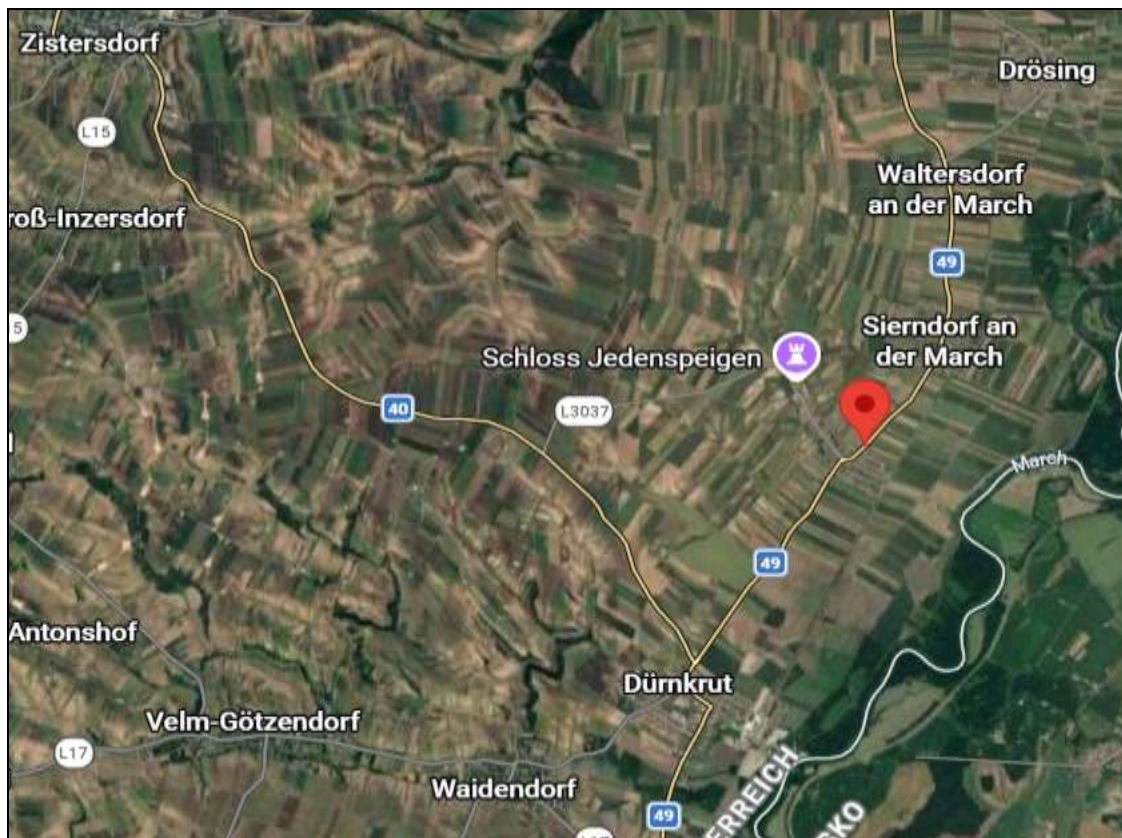


Abbildung 4:

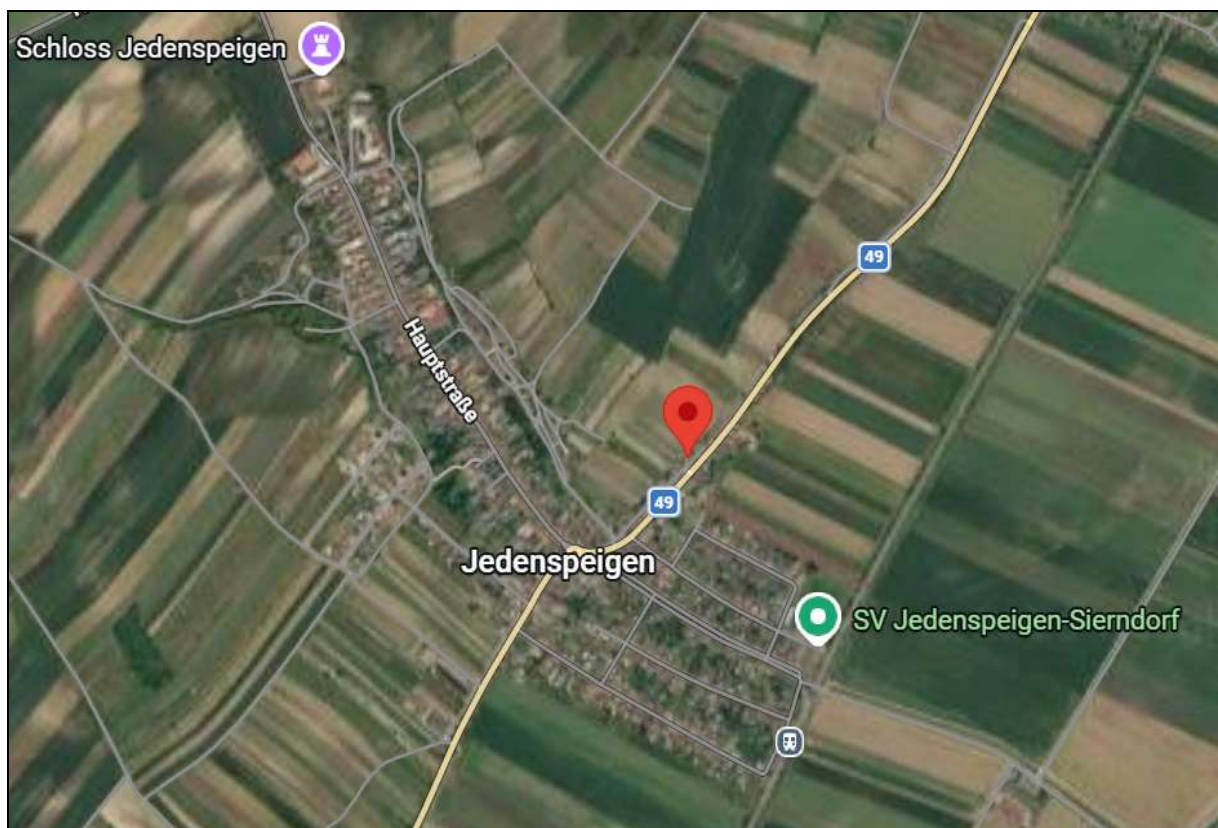
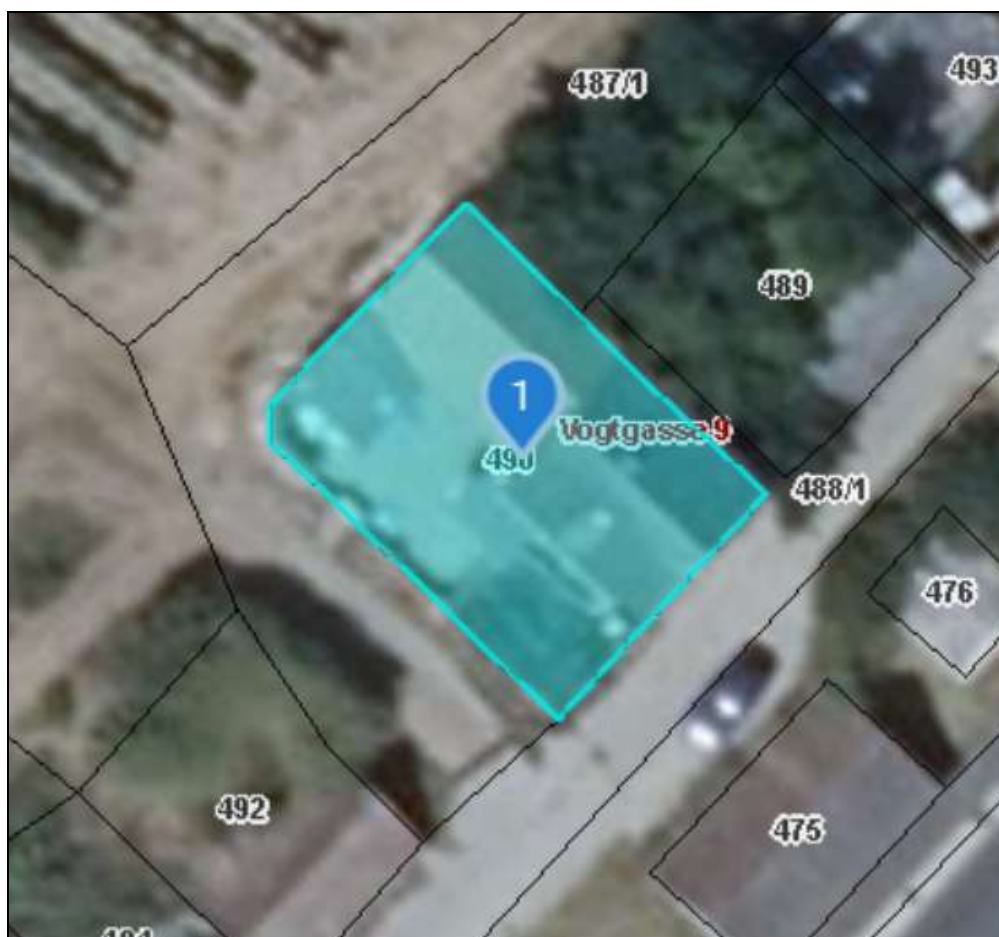


Abbildung 5:



Abbildungen 6 – GST – Nr. 490:





Jedenspeigen ist eine österreichische Marktgemeinde mit 1.112 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

Lage von Jedenspeigen im Bezirk Gänserndorf

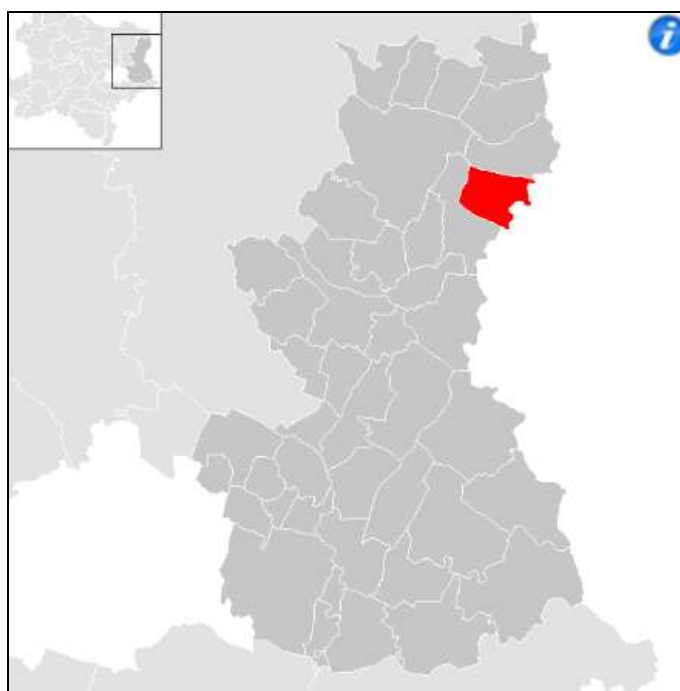


Abbildung 7 – Verkehrsanbindung nach Wien - PKW

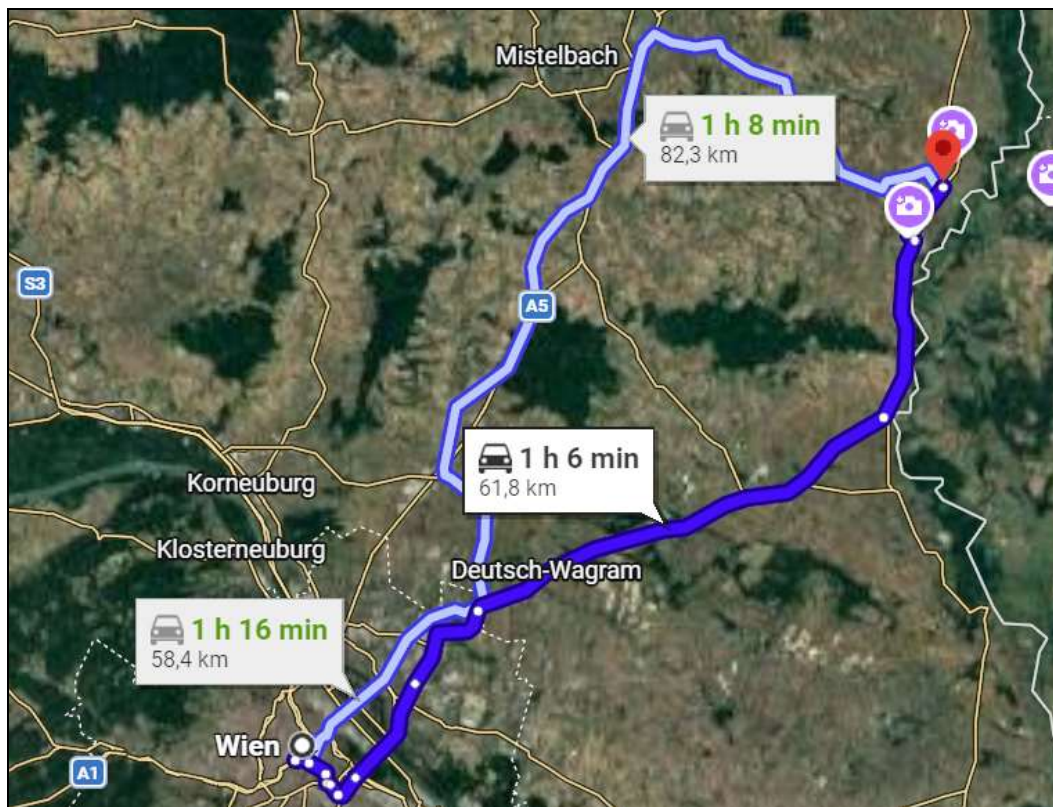
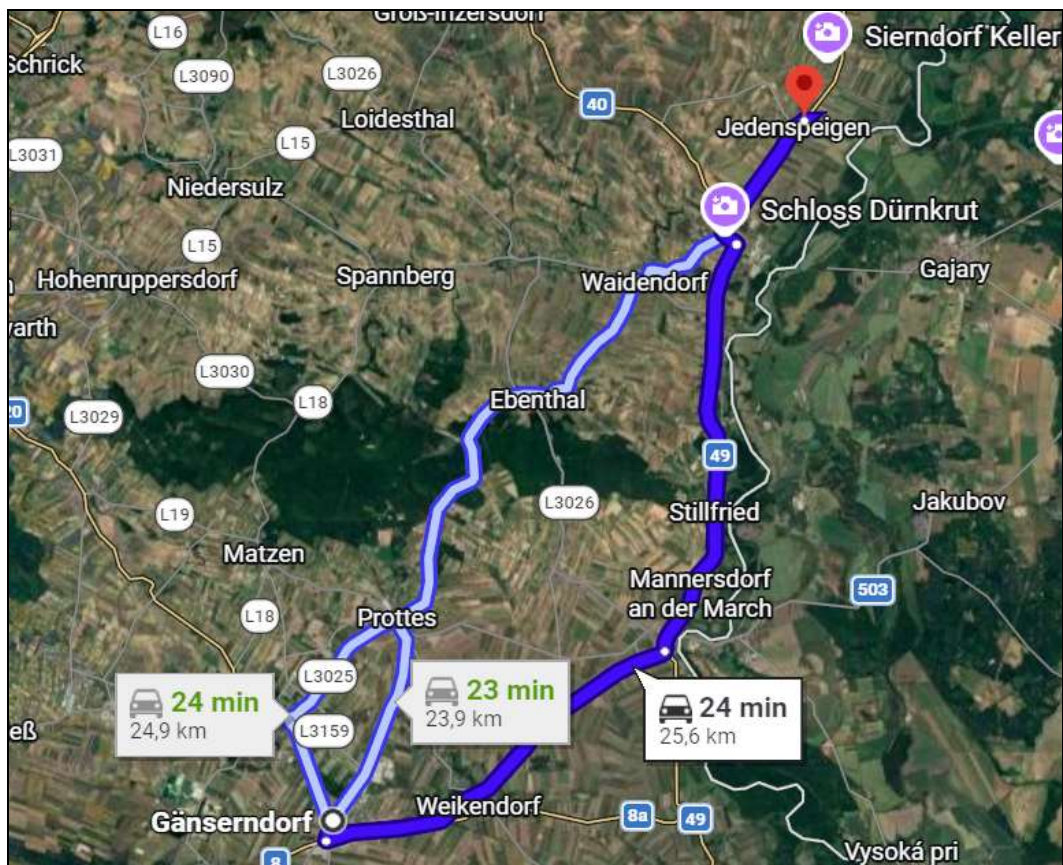


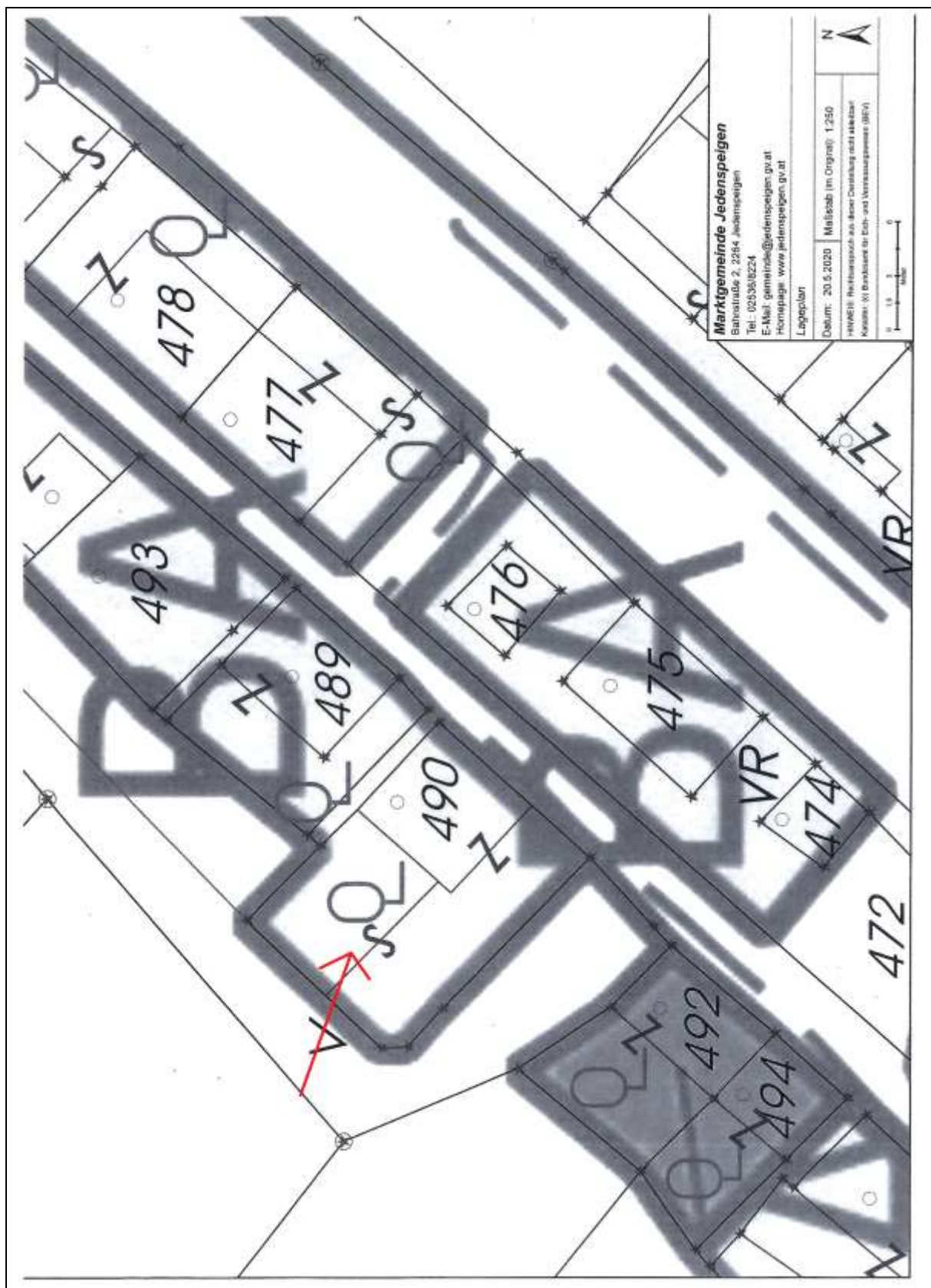
Abbildung 8 – Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW

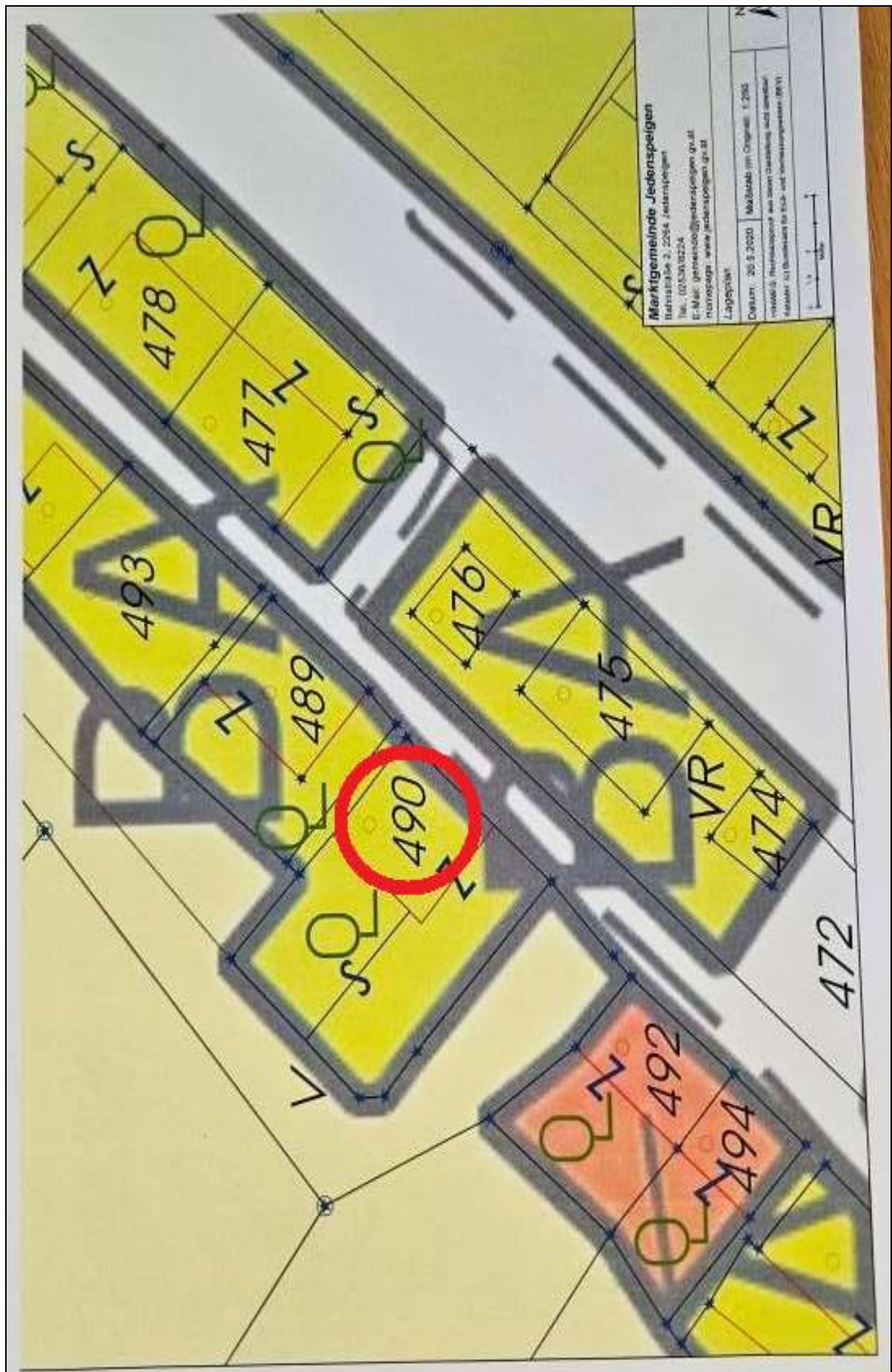


2.2. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 490

Bauland - Agrargebiet





2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 864, Grundbuch 06114
Jedenspeigen, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse
2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9





WOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus mit Nebenraum
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Frau Daniela Cekovic, Mutter der Verpflichteten (Stefani Slavulovic), erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels eines Allesbrenners welcher jedoch defekt ist. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.
<u>Sonstiges:</u>	Terrasse, Nebenraum, Einfriedung

Beschreibung der Räumlichkeiten - Wohnhaus

ERDGESCHOSS



<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Küche:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Eckbadewanne, Warmwasserboiler
<u>WC:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Stand – WC, Handwaschbecken
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Erdgeschoss









Nebenraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



KELLER





DACHBODEN – UNAUSGEBAUT



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

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des **Wohnhauses** ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben. Des Weiteren ist an zu führen, dass in den Wohnräumlichkeiten zum Teil Schimmelbefall fest zu stellen ist.

2.5. Objektgröße:

Wohnhaus

Laut Einreichplan für die Bewilligung von kleinteiligen Zubauten vom 23.07.2020 beträgt die **Wohnnutzfläche ca. 61,95 m²**.

Nebenraum: ca. 9,40 m²

Kellergeschoss: ca. 31,20 m² Nutzfläche

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

2.6. Baubehörde:

HAUSAKT
BAUAKT

Für die Liegenschaft _____
_____ Nr. _____

Parz. Nr. _____ EZ _____ KG _____

Bauvorhaben: AZ

_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____
_____	Kollaudiert am _____

 **FLER - Hausaktsteller**
Postfach 419 / H / M
St. Geras - Co., 1015 Wien, Johannesgasse 15 - Nachdruck verboten -

Bescheid „Spruch“ Untersagung der Anbringung der Außenwanddämmung des Badezimmers und des WC vom 09.06.2021

	MARKTGEMEINDE JEDENSPEIGEN	Bahnstrasse 2, 2264 Jedenspeigen, Tel: 02536/8224 Fax: 02536/8224-20, gemeinde@jedenspeigen.gv.at www.jedenspeigen.at , www.facebook.com/Jedenspeigen
---	---------------------------------------	---

Jedenspeigen, 09.06.2021

Herrn
Harald Raffelsberger
Hamsterweg 25
2230 Gänserndorf

Zahl: 369 /2021
Betrifft: **Bauanzeige Außenwanddämmung**

BESCHEID
SPRUCH
I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Jedenspeigen als Baubehörde I. Instanz untersagt Ihnen gemäß § 29 Z 1. NÖ Bauordnung 2014, die Ausführung der Bauanzeige zur

- Anbringung der Außenwanddämmung des Badezimmers und des WC auf dem Grundstück Nr. 490, EZ 864, **Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen.**

Bei den am 02.06.2021 im Gemeindeamt Jedenspeigen aufgenommenen Aktenvermerk mit dem Amtssachverständigen Dipl. Ing. Michael Kriz wurde nachstehende Niederschrift aufgenommen:

*„ Sachverhalt:
Am 17.05.2021 ist bei der Marktgemeinde Jedenspeigen eine Bauanzeige mit dem Titel
„ Errichtung von kleinteiligen Zubauten“ eingelangt.
Beschrieben ist eine Außenwanddämmung im Bereich des Badezimmers und WC in einer
Stärke von 10 cm, welche die Grundgrenze überragt.
Beigefügt ist eine Skizze, welche eine Kopie des Erdgeschossgrundrisses eines mit Bescheid
vom 16.10.2020 genehmigten Einreichplanes ist.
Im Bescheid vom 16.10.2020 wurde der konsenslose Zubau einer nachträglichen
Baubewilligung zugeführt. Es war zu diesem Zeitpunkt daher der aktuelle Gesetzesstand
anzuwenden. Da eine Überbauung einer Grundgrenze mit einem Vollwärmeschutz nur bei
Altbauten zulässig ist, wurde in Auflage 3 vorgeschrieben, dass anstelle der Außendämmung
eine Innendämmung auszuführen ist.
Auch die NÖ BO 2014 zum jetzigen Stand weißt hinsichtlich der Überbauung einer
Grundgrenze mit einem Vollwärmeschutz folgenden Wortlaut auf:*

Seite 1 von 3

§ 49 (2)

Eine Grundstücksgrenze darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut

- durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
 - durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer
- sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, sowie
- durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
- in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4

§ 52 (4)

Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Wärmeschutzverkleidungen insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde, angebracht werden.

Da es sich um eine neue Bewilligung handelt, welche im Jahr 2020 erteilt wurde, kann eine Überbauung der Grundgrenze mit einem Vollwärmeschutz nicht zur Kenntnis genommen werden und ist daher mit Bescheid die angezeigte Ausführung zu untersagen.

Hinweis: Um den Vollwärmeschutz Außen anbringen zu können, wäre eine Verlegung der Grundgrenze erforderlich, sodass der Vollwärmeschutz auf Eigengrund zu liegen kommt."

Die Niederschrift über den am 02.06.2021 aufgenommenen Aktenvermerk mit ASV für Bautechnik DI Michael Kriz liegt bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

II.

Für die Vergebühung der Niederschrift vom 02.06.2021 sind Bundesabgaben von € 14,30 vorzuschreiben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Aufgrund Ihres Schreibens vom 12.05.2021, welches per E-Mail am 17.05.2021 der Baubehörde der Marktgemeinde Jedenspeigen übermittelt wurde betreffend die Bauanzeige über eine Außenwanddämmung auf der Liegenschaft Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen, wird mitgeteilt, dass gem. § 49 (2) und § 52 (4) NÖ Bauordnung 2014 die Anbringung an der Außenwand seitens der Baubehörde der Marktgemeinde Jedenspeigen untersagt wird.

§ 49 (2)

Eine Grundstücksgrenze darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut

- durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
 - durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer
- sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, sowie
- durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
- in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4

§ 52 (4)

Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Wärmeschutzverkleidungen insgesamt bis 20 cm an **vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden** sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde, angebracht werden.

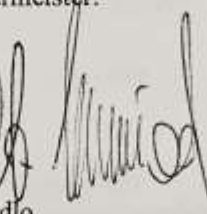
Die verursachten Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Für die Vergebührung der Niederschrift vom 02.06.2021 sind Bundesabgaben von € 14,30 vorzuschreiben.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Jedenspeigen eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Jedenspeigen (p.A. Bahnstraße 2, 2264 Jedenspeigen, e-mail: gemeinde@jedenspeigen.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Der Bürgermeister:



Alfred Kridlo

Beilagen:
Niederschrift v. 02.06.2021
Kopie der Bauanzeige
Zahlschein

HINWEIS:
Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 14,30⁸¹² für die Niederschrift vom 02.06.2021 vorgeschrieben.

Schreiben der Marktgemeinde Jedenspeigen betreffend der Betonablagerungen auf dem öffentlichen Gemeindegrund vom 04.03.2025

**MARKTGEMEINDE
JEDENSPEIGEN**

Bahnstrasse 2, 2264 Jedenspeigen, Tel: 02536/8224
Fax: 02536/8224-20, gemeinde@jedenspeigen.gv.at
www.jedenspeigen.at, www.facebook.com/Jedenspeigen

Jedenspeigen, 04. März 2025

Frau
Stefani Slavulovic
Hofherrgasse 23/12/31
1100 Wien

Ergeht gleichzeitig an:
Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen

Aktenvermerk vom 04.04.2025

Betonablagerungen wurden vom öffentlichen Grund entfernt

Zahl: 81 /2025
Betrifft: Betonablagerungen auf dem öffentlichen Gemeindegrund
Anlage: Flächenwidmungsplan, Orthofoto
Fotos vom 04.03.2025

Sehr geehrte Liegenschaftseigentümerin Frau Stefani Slavulovic!

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Jedenspeigen teilt mit, dass die von Ihrer Liegenschaft Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen stammenden Betonklötze und Betonbrocken sowie Schuttablagerungen (Beilage Fotos vom 04.03.2025), welche von Ihnen wiederrechtlich auf öffentlichen Grund auf Grundstück Nr. 487/1, EZ 593, KG Jedenspeigen, in der Flächenwidmung Grünlandfläche und auf dem ebenfalls öffentlichen Gemeindegrund auf dem Grundstück Nr. 488/1, EZ 593, KG Jedenspeigen, abgelagert wurden, mit sofortiger Wirkung unverzüglich zu entfernen sind.

Sie werden aufgefordert die Betonklötze und Betonbrocken sowie die Schuttablagerungen **bis spätestens Freitag, dem 28.03.2025** durch eine hierfür befugte Entsorgungsfirma (z.B. Fa. Kolar, Dürnkrot) vom öffentlichen Gemeindegrund entfernen zu lassen, um den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen.

Sollte dieser schriftlichen Aufforderung bis zum 28.03.2025 nicht Folge geleistet werden, wird die Verwaltungsübertretung unverzüglich an die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf zum Strafvollzug weitergeleitet.

Der Bürgermeister:

Alfred Kridlo



Hinzuweisen ist, dass die Betonklötze entfernt wurden und im Keller gelagert wurden:



Schreiben der Marktgemeinde Jedenspeigen vom 21.10.2022

MARKTGEMEINDE JEDENSPEIGEN

Bahnstrasse 2, 2264 Jedenspeigen, Tel: 02536/8224
Fax: 02536/8224-20, gemeinde@jedenspeigen.gv.at
www.jedenspeigen.at, www.facebook.com/Jedenspeigen

Fa. Fokus Bau und Stahl GmbH.
z. Hd. Hr. Predrag Bibovic
Josef-Fuhs-Strasse 6
2102 Klein-Engersdorf

Aktenzeichen: BAU-21/2020
Bearb.: Marion Kridlo
Zahl: 592 /2022
Datum: 21.10.2022

Betreff: Baubehördliche Bewilligung
Ausfolgung der Unterlagen mit AZ.: BAU-21/2020

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Jedenspeigen als Baubehörde I. Instanz hat dem Bauwerber Harald Raffelsberger, Hamsterweg 25, 2230 Gänserndorf, auf Grund des Ansuchens vom 23.09.2020 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von kleinteiligen Zubauten in 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9 auf dem Grundstück Nr. 490, KG Jedenspeigen, EZ 864, Grundbuch Jedenspeigen erteilt.

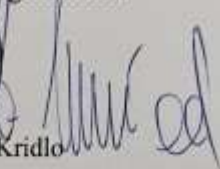
Sie wurden der Baubehörde von der neuen Grundstückseigentümerin Fr. **Stefani Slavulovic**, Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen, als Bauführer bekanntgegeben.

Gemäß § 25 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung folgt Ihnen die Behörde hiermit eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides, sowie der sonstigen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) aus.

Weiters wird Ihnen auch der Bescheid vom 09.06.2021 samt der Niederschrift vom 02.06.2021 betreffend die Untersagung der Ausführung der Bauanzeige zur Anbringung der Außenwanddämmung des Badezimmers und des WC, auf dem Grundst. Nr. 490, EZ 864, Vogtgasse 9, 2264 Jedenspeigen, übermittelt.

Sie werden darauf aufmerksam gemacht, dass Sie, sollten Sie die Funktion als Bauführer zurücklegen, dies gemäß § 25 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung der Baubehörde mitzuteilen haben.

Bürgermeister:

 
Marion Kridlo

Beilagen:

- Baubewilligungsbescheid vom 29.10.2020 und Niederschrift vom 16.10.2020
- Einreichplan und Baubeschreibung
- Bescheid betreffend die Untersagung zur Anbringung der Außenwanddämmung des Badezimmers und des WC vom 09.06.2021 u. Niederschrift vom 02.06.2021

Bescheid „Spruch“ baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von kleinteiligen Zubauten vom 29.10.2020

**MARKTGEMEINDE
JEDENSPEIGEN**

Bahnstrasse 2, 2264 Jedenspeigen, Tel: 02536/8224
Fax: 02536/8224-20, gemeinde@jedenspeigen.gv.at
www.jedenspeigen.at, www.facebook.com/Jedenspeigen

Herrn
Harald Raffelsberger
Hamsterweg 25
2230 Gänserndorf

Aktenzeichen: BAU-21/2020
Bearb.: Marion Kridlo

Zahl: 653 /2020
Datum: 29.10.2020

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Jedenspeigen als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 23.09.2020, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung von kleinteiligen Zubauten in 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9, auf dem Grundstück Nr. 490, KG Jedenspeigen, EZ 864, Grundbuch Jedenspeigen.

Die Niederschrift über die durchgeführte Büroverhandlung liegt bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Bei der am 16.10.2020 durchgeführten Büroverhandlung wurde nachstehende Niederschrift aufgenommen:

„Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nr. 490 (EZ 864, KG Jedenspeigen) soll die Errichtung von kleinteiligen Zubauten nachträglich baubehördlich bewilligt werden.

Bautechnischer Befund:

Bezüglich der Beschreibung wird auf folgende Unterlagen verwiesen:

- *Einreichplan und Baubeschreibung und Bauphysik vom 23.07.2020, erstellt durch Architekt Dipl. Ing. Andreas Fürstenberger, 2213 Bockfließ.*

Am gegenständlichen Standort wurden bereits vor längerer Zeit Umbautätigkeiten und Zubauten durchgeführt, welche nunmehr nachträglich bewilligt werden sollen.

Bei den Bestandsgebäude (im Einreichplan grau dargestellt) handelt es sich um eine ehemalige Wohnung bestehend aus Küche, Zimmer, Kabinett im oberen Geschoss und einem Keller im unteren Geschoss. Lt. Bauplan aus dem Jahre 1912 ist vom unteren Geschoss eine Kellerröhre angedeutet.

Nunmehr ist vorgesehen die im Laufe der Zeit angebauten Bauteile bestehend aus Windfang, Bad, Vorraum, WC und zwei unbeheizten Abstellräumen, sowie von diversen baulichen Anlagen nachträglich einer Bewilligung zuzuführen.

Unterhalb des Bestandsgebäudes verläuft eine Kellerröhre, diese musste durch ein Schadensereignis saniert werden. Diesbezüglich wird auf das Sanierungskonzept von DI Johann Ertl, GZ 08/288 erstellt am 18.02.2008 sowie die Abnahme der Sanierungsmaßnahmen vom 27.08.2008, ebenfalls von DI Johann Ertl, verwiesen. Diese Unterlagen liegen im Bauakt auf.

Die Zubauten und der Bestandsbau finden im Bauland-Agrar statt. In diesem Bereich ist kein Bebauungsplan verordnet. Es besteht jedoch hinsichtlich Bauklasse und Anordnung des Gebäudes und des Zubaus kein Widerspruch zu den Bestimmungen des § 54 NÖ BO 2014. Das Grundstück wird vom südöstlich angrenzenden öffentlichen und als Verkehrsfläche gewidmeten Weg erschlossen.

Im Südwesten und Nordwesten sind die Flächen als Grünland- Land- u. Forstwirtschaft gewidmet. In alten Vermessungsunterlagen ist an dieser Stelle die Nutzung „V“ (Verkehrsfläche) eingetragen. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.

Die Bezugshöhe ist im Einreichplan nur teilweise ausgewiesen. Aufgrund in der Vergangenheit getätigten konsenslosen Zubauten sind diese im Nachhinein am Grundstück selbst nicht feststellbar. Seitens des Amtssachverständigen wird festgehalten, dass die Niveaulage des Grundstückes Nr. 487/1, welches im Eigentum der Gemeinde steht und das Grundst. 488/1 (Vogtgasse inklusive der daran rechtwinkeligen anschließenden Reiche), welche das Grundstück einrahmen, als Bezugsniveau heranzuziehen sind.

Da keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden, ist auch keine Vorschreibung von Pflichtstellplätzen angemessen.

Seitens des ASV wird angenommen, dass die Außenstiege zum Hauseingang, welche von der Vogtgasse abgeht, bereits dem ursprünglichen Baubestand zuzurechnen ist. Die Einfriedungen und Stützmauern hingegen sind als derzeit noch konsensloser Stand zu werten.

Auf dem Einreichplan aus dem Jahre 1912 ist eine Kellerröhre angedeutet. Der Zugang erfolgte vom Untergeschoss ca. im Bereich des geplanten Haustechnikraumes. Lt. Aussage anwesender Nachbarn ist ein Teil der Kellerröhre im Bereich des Grundst. 487/1 (Gemeindeweg) eingestürzt und wurde die Einsturzstelle von der Oberfläche verfüllt. Es ist daher möglich, dass sich direkt unter den nun gegenständlichen Zubauten ein Hohlraum befindet.

Gutachten:

Das Bauvorhaben erfüllt die wesentlichen Voraussetzungen, welche im § 43 der NÖ BO 2014 aufgelistet sind und stimmt, soweit das aus den Plänen u. Beschreibungen erkennbar ist, mit den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 überein. Vorausgesetzt wird, dass die im Sachverhalt bzw. im Befund beschriebenen Ergänzungen eingehalten werden.

Folgende Auflagen sind erforderlich:

1. Der Bauführer hat die Ausführung bzw. Fertigstellung des Bauwerkes auf seine technische Richtigkeit und Bescheidkonformität zu überwachen. Weiters hat er darauf zu achten, dass die Bestimmungen der einschlägigen Gesetze eingehalten werden und nur Baustoffe, die den Regeln der Technik und welche für den Verwendungszweck geeignet sind, eingebaut werden und darauf zu achten, dass tragende Bauteile ausreichend stark dimensioniert werden.

2. Im WC und Bad sind die an der Grundgrenze liegenden Fenster zuzumauern, sodass wiederum eine öffnungslose Brandwand im Sinne der OIB Richtlinie 2 hergestellt wird. Als Ersatz für die nun fehlende Lüftungsmöglichkeit ist eine mechanische Lüftung jeweils vom WC bzw. Bad über Dach oder über eine Poterie auf Eigengrund ausmündend auszuführen.
3. Bei den Zubauten darf kein Bauteil die Grundgrenze überragen. Aus diesem Grund ist anstelle der Außendämmung von Bad u. WC die erforderliche Wärmedämmung an der Rauminnenseite anzubringen. Diese Dämmung muss entsprechend diffusionsdicht ausgeführt werden, sodass es durch anfallende Feuchte in den Bauteilen zu keiner Schimmelbildung kommen kann.
4. Erdberührte Bauteile sind ausreichend gegen Erdfeuchte zu isolieren.
5. Es ist darauf zu achten, dass die Fundamente ausreichend tief und frostfrei fundamentiert sind. Dies ist vor Ort durch den Bauführer nachzuprüfen.
6. Sämtliche absturzgefährdete Stellen sind durch kindersicher ausgeführte Geländer oder Brüstungen im Sinne und nach den Vorschriften der OIB Richtlinie 4 zu sichern.
7. Sämtliche bestehende Bauteile sind von einem befugten Fachmann auf ihre technische Eignung vor allem hinsichtlich der Standsicherheit (gilt auch für die Außenanlagen inkl. Stützmauer), Gebrauchstauglichkeit, etc. im Sinne des § 43 NÖ BO 2014 zu prüfen. Allfällige Mängel sind zu beheben. Hinweis: sollte durch eine Sanierung eine Bewilligungspflicht ausgelöst werden, ist rechtzeitig um eine entsprechende Bewilligung anzusuchen.
8. Der unter den Zubauten allfällig befindliche Hohlraum ist zu erkunden. Hierzu ist im Bereich des ehemaligen Zuganges das Mauerwerk zu öffnen. Sollte ein Hohlraum vorgefunden werden, ist dieser durch eine Einstiegsöffnung für Kontrolltätigkeiten zugänglich zu machen. Sollte die Kellerröhre nicht Ziegelgewölbt, sondern ein Erdkeller sein, ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung zu achten und der Keller planlich darzustellen. Hinweis: sollte durch ein Baugebrechen oder eine Sanierung eine Bewilligungspflicht ausgelöst werden, ist rechtzeitig um eine entsprechende Bewilligung anzusuchen.
9. **Zur Fertigstellungsmeldung sind folgende Atteste unaufgefordert der Baubehörde vorzulegen:**
 - a. **Bauführerbescheinigung** aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben bescheidgemäß, entsprechend der Auflagen und Bedingungen des Baubescheides, unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wurde.
 - b. **Elektroattest** über die ordnungsgem. Ausführung der Elektroinstallation – in Form eines bundeseinheitlichen Sicherheitsprotokolles, ausgestellt von einem befugten Fachmann.
 - c. **Bau- und Eignungsbefund** des Schornsteines, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister.
 - d. Bestätigung über die dichte Ausführung des Hauskanals. Dies betrifft auch den Altbestand.

Ab Rechtskraft des Bescheides ist das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen.

Die Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis.“

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

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

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2020, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 155,20 vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 23.07.2020 wurden am 01.10.2020 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

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

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 23.07.2020 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

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

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2020 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost zur Anwendung gelangte:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 100,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29	€	100,00
Kommissionsgebühren Sachverständiger Gemeinde und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden	€	27,60
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Amtsgang und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden	€	27,60
Summe Verfahrenskosten	€	155,20

✓ bez.

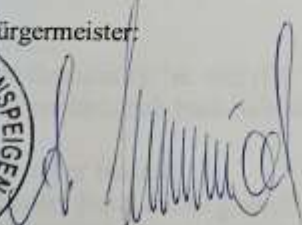
Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Jedenspeigen eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Jedenspeigen (p.A. Bahnstraße 2, 2264 Jedenspeigen, e-mail: gemeinde@jedenspeigen.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

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

Der Bürgermeister:



Alfred Kridlo

HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 75,40^{bez} für Ansuchen, Niederschrift vom 16.10.2020, Einreichplan, Baubeschreibung, Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile) vorgeschrieben.

Beilagen: Einreichplan, Baubeschreibung, Bauphysik, Niederschrift vom 16.10.2020, Zahlschein

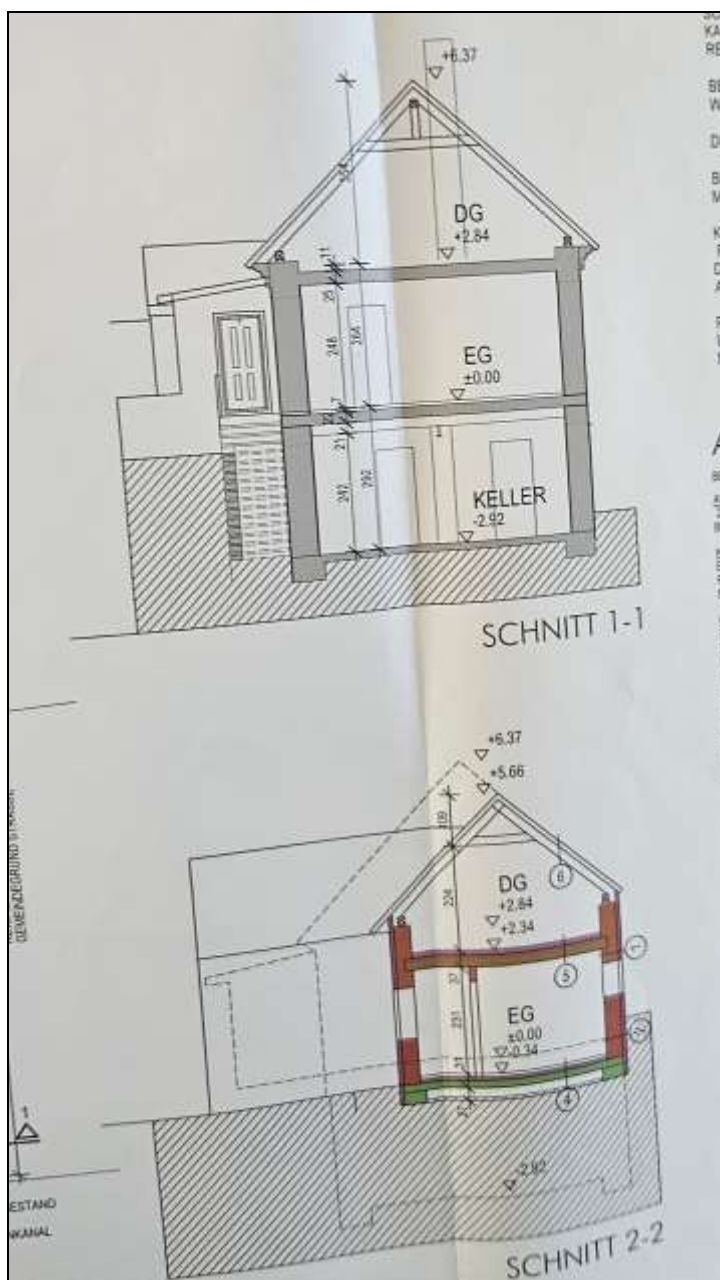
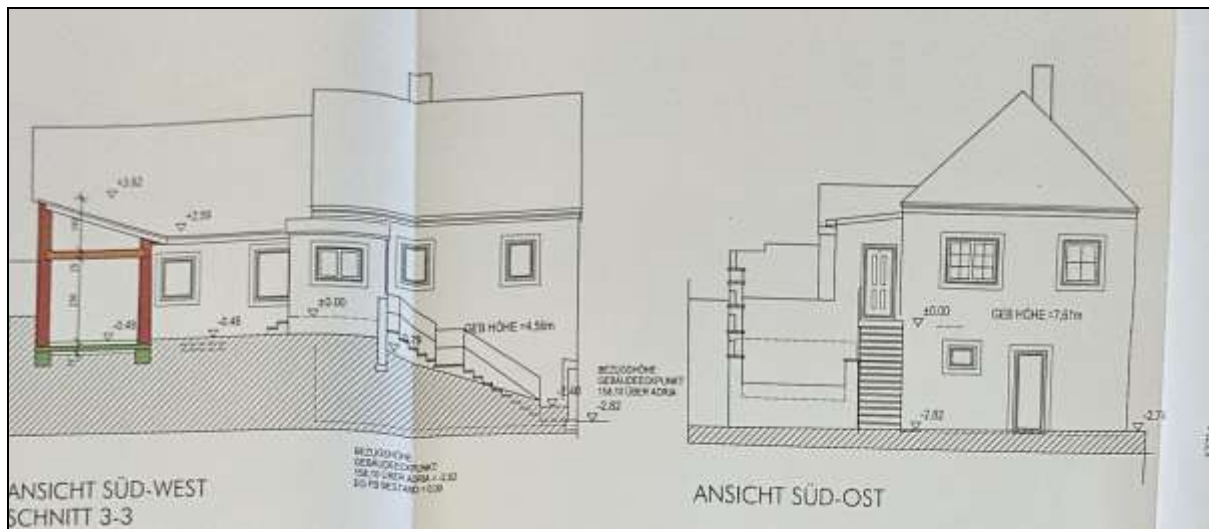
Seite 5 von 5

Es wird darauf hingewiesen, dass bis dato keine Fertigstellungsanzeige erfolgt ist.

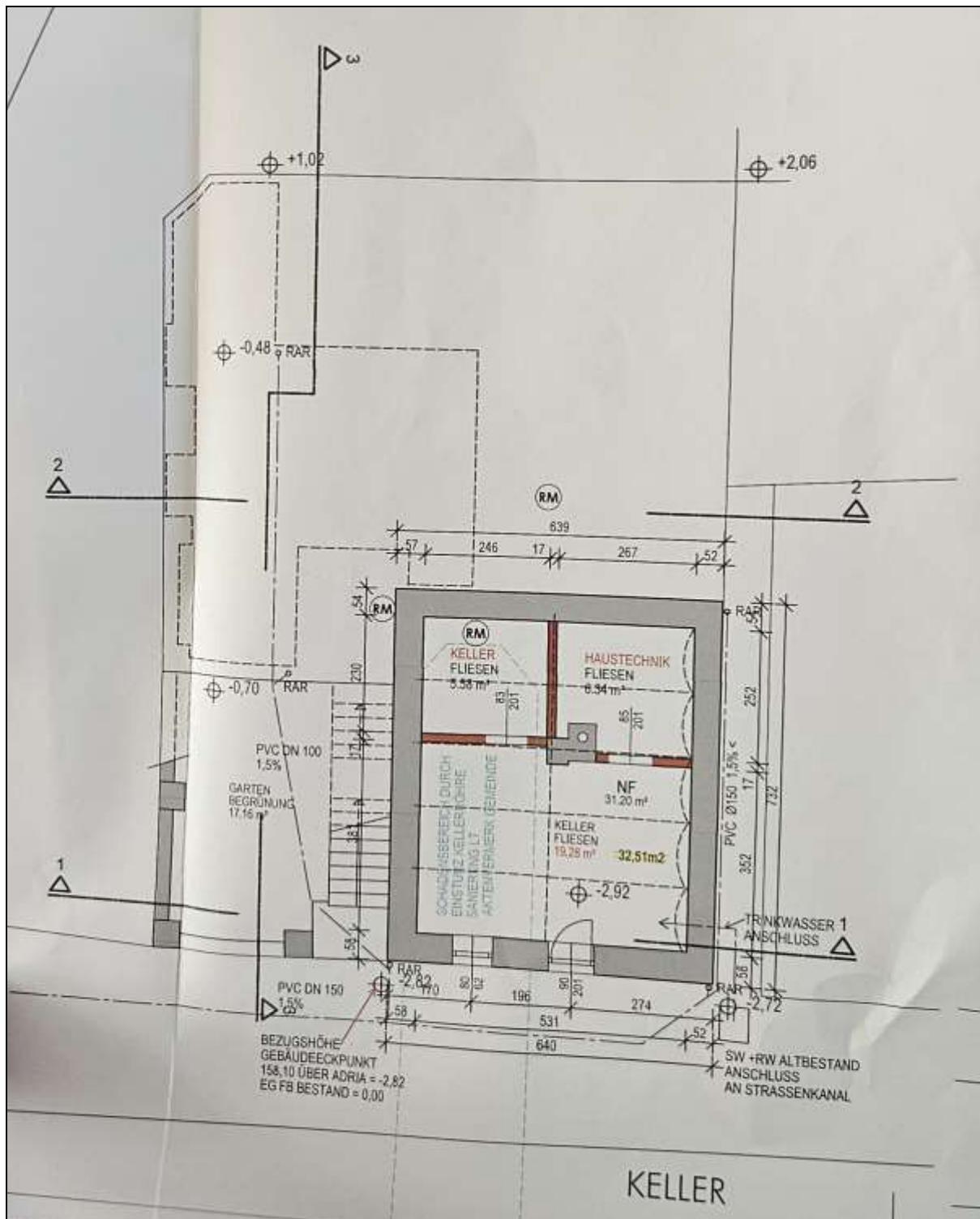
2.7. Pläne:

Einreichplan für die Bewilligung von kleinteiligen Zubauten vom 23.07.2020

EINREICHPLAN													
FÜR DIE BEWILLIGUNG VON KLEINTEILIGEN ZUBAUTEN													
ADRESSE: 2264 JEDENSPEIGEN, VOGTGASSE 9 KG: 06114 JEDENSPEIGEN EZ: 864 GST:490													
 Marktgemeinde Jedenspeigen Verwaltungsabgabe Euro 7,80 Bundesabgabe Euro 7,80 bezahlt am: 11.10.2020 VA. Nr.: BAU-21/2020													
EPL-01a													
PART: <table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td></tr></table>		A	B	C	D	E							
A	B	C	D	E									
PLANNR: 409_EPL01a_2264VOGTG9_200723													
GRUNDRISS KE, EG, 1 OG SCHNITT 1-1, 2-2 ANSICHTEN LAGEPLAN													
<table border="1"><tr><td>GRUNDERGENTÜMER ELENA DEIJ ABLEGASSE 27/II 1160 WIEN</td><td><i>Harold Rasthofer Hornstrang 25 1230 Gaudenzdorf</i></td></tr><tr><td>BAUWERBER ELENA DEIJ ABLEGASSE 27/II 1160 WIEN</td><td><i>[Signature]</i></td></tr><tr><td>BAUFÜHRER</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">BEHÖRDE Dieser Einreichplan wurde der Baukommission am 16.10.2020 vorgelegt und wurde genehmigt. 2020  Bürgermeister: <i>[Signature]</i></td></tr><tr><td colspan="2">PLANNERFASSEN  ARCHITEKT DIPLOM-ING. ANDREAS FÜRSTENBERGER STAATLICH BEFUGIGTER ARCHITECT ZUSCHRIKNER A-2213 Bockmühl, Gartengasse 72 Mobil: 0699/11899 200 architekt@fuerstenberger.at</td></tr><tr><td colspan="2">STAATLICH BEFUGIGTER UND BEZUGTER ZUSCHRIKNER 2013 BOCKMÜHL, GARTENGASSE 72 ANWB. 0699-11899 200 architekt@fuerstenberger.at</td></tr></table>		GRUNDERGENTÜMER ELENA DEIJ ABLEGASSE 27/II 1160 WIEN	<i>Harold Rasthofer Hornstrang 25 1230 Gaudenzdorf</i>	BAUWERBER ELENA DEIJ ABLEGASSE 27/II 1160 WIEN	<i>[Signature]</i>	BAUFÜHRER		BEHÖRDE Dieser Einreichplan wurde der Baukommission am 16.10.2020 vorgelegt und wurde genehmigt. 2020  Bürgermeister: <i>[Signature]</i>		PLANNERFASSEN  ARCHITEKT DIPLOM-ING. ANDREAS FÜRSTENBERGER STAATLICH BEFUGIGTER ARCHITECT ZUSCHRIKNER A-2213 Bockmühl, Gartengasse 72 Mobil: 0699/11899 200 architekt@fuerstenberger.at		STAATLICH BEFUGIGTER UND BEZUGTER ZUSCHRIKNER 2013 BOCKMÜHL, GARTENGASSE 72 ANWB. 0699-11899 200 architekt@fuerstenberger.at	
GRUNDERGENTÜMER ELENA DEIJ ABLEGASSE 27/II 1160 WIEN	<i>Harold Rasthofer Hornstrang 25 1230 Gaudenzdorf</i>												
BAUWERBER ELENA DEIJ ABLEGASSE 27/II 1160 WIEN	<i>[Signature]</i>												
BAUFÜHRER													
BEHÖRDE Dieser Einreichplan wurde der Baukommission am 16.10.2020 vorgelegt und wurde genehmigt. 2020  Bürgermeister: <i>[Signature]</i>													
PLANNERFASSEN  ARCHITEKT DIPLOM-ING. ANDREAS FÜRSTENBERGER STAATLICH BEFUGIGTER ARCHITECT ZUSCHRIKNER A-2213 Bockmühl, Gartengasse 72 Mobil: 0699/11899 200 architekt@fuerstenberger.at													
STAATLICH BEFUGIGTER UND BEZUGTER ZUSCHRIKNER 2013 BOCKMÜHL, GARTENGASSE 72 ANWB. 0699-11899 200 architekt@fuerstenberger.at													



Keller



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan.

2.8. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 864, Grundbuch 06114 Jedenspeigen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9

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

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

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

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

3.1.1. **Sachwert:**

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



☰ Zusammenfassen...



Vergleichswerte gewählt/gesamt 3/3 i ⓘ

arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	25,00 € ⓘ
---	-----------

Standardabweichung	0,00 € ⓘ
--------------------	----------

Variationskoeffizient	0,0 % ⓘ
-----------------------	---------

95%-Toleranzintervall	25,00 € - 25,00 € ⓘ
-----------------------	---------------------

Marker	Beschreibung Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis kor. / m²	↕
1	Bauland Jedenspeigen 682m entfernt	249/2024	24.11.2023	873 m²	25,00 €	25,00 €	↗
2	Bauland Jedenspeigen 693m entfernt	4993/2025	20.05.2025	973 m²	25,00 €	25,00 €	↗
3	Bauland Sierndorf an der March 1.775m entfernt	7871/2025	25.09.2025	930 m²	25,00 €	25,00 €	↗

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 25,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 25,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Blfd. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 864, Grundbuch 06114 Jedenspeigen, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 490	172 m ²		
	à	€ 25,00	
		€	4 300,00
Bodenwert		€	4 300,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 500,00
Wohnnutzfläche ca.	61,95 m ²	€	154 875,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des durchgeführten Instandhaltungsarbeiten)			
Wertminderung in	63%	€	97 571,25
		€	57 303,75
Investitionsrückstau angenommen. € 350 pro m ²		€	21 682,50
		€	35 621,25
Bauzeitwert		€	35 621,25
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	4 300,00
Bauzeitwert		€	35 621,25
		€	39 921,25
Nebenraum samt Keller			
pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	44 921,25
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 3 im Gutachten - Rückstände EVN-Wasser)		€	2 246,06
Verkehrswert		€	42 675,19

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

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 6**, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 864, Grundbuch 06114 Jedenspeigen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9, **ohne Berücksichtigung** der Rückstände bei der Marktgemeinde Jedenspeigen sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 09.04.2026 beträgt gerundet:

EUR 42.700,-
(Euro Zweiundvierzigtausendsiebenhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 6**, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 864, Grundbuch 06114 Jedenspeigen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 490, mit der Adresse 2264 Jedenspeigen, Vogtgasse 9, **mit Berücksichtigung** der Rückstände bei der Marktgemeinde Jedenspeigen sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 09.04.2026 beträgt gerundet:

EUR 41.600,-
(Euro Einundvierzigtausendsechshundert)



Wien, am 26.06.2026

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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