

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 1/26x

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 12.02.2026, 14 E 1/26x, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: TeamBank Österreich – Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien

vertreten durch: Dr. Peter Hauser, Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg

Verpflichtete Partei: Danijel Cikos
geboren am 14.09.1996
2225 Maustrenk Nr. 162

Wegen: € 30.549,11 samt Anhang
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Blfd. Nr. 7 und 8, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Roseggergasse 7a/Peter Roseggergasse 7



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 12.02.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 7 und 8, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Roseggergasse 7a/Peter Roseggergasse 7

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 26.03.2026 (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 Vergleichswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 414, GB 06001 Angern an der March** am 26.03.2026 unter Anwesenheit von:

1. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
2. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 13.02.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Angern an der March

Energieausweis:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist.

Rückstände:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Angern an der March vom 11.06.2026 ist ein Rückstand von € 73,50 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Hinzuweisen ist, dass der Rückstand bei der Rundung des Verkehrswertes berücksichtigt wurde.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 13.02.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06001 Angern an der March				EINLAGEZAHL 414	
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					

Letzte TZ 80/2026					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE		GST-ADRESSE	
716/3 Gärten(10)		1360		Peter Roseggergasse 7a Peter Roseggergasse 7	
Legende:					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a gelöscht					
***** B *****					
7 ANTEIL: 1/2					
Dragana Cikos					
GEB: 1994-03-14 ADR: Peter Roseggergasse 6, Angern an der March 2261					
a 4541/2017 Kaufvertrag 2017-05-08 Eigentumsrecht					
b 1404/2018 Schenkungsvertrag 2018-02-07 Eigentumsrecht					
c 1404/2018 Zusammenziehung der Anteile					
8 ANTEIL: 1/2					
Danijel Cikos					
GEB: 1996-09-14 ADR: Peter Roseggergasse 6, Angern an der March 2261					
a 4541/2017 Kaufvertrag 2017-05-08 Eigentumsrecht					
b 1404/2018 Schenkungsvertrag 2018-02-07 Eigentumsrecht					
c 1404/2018 Zusammenziehung der Anteile					
***** C *****					
16 a 4541/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-05-17					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 326.400,--					
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und					
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft					
(FN 205340x)					
b gelöscht					
17 auf Anteil B-LNR 8					
a 80/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur					
Hereinbringung von vollstr. EUR 30.549,11					
zzgl. Nebenforderung EUR 2.834,87					
samt 12,49 % Z aus EUR 30.549,11 seit 05.11.2025					
samt EUR 355,18 an Zinsen					
Kosten EUR 2.041,52 samt 4 % Z seit 07.11.2025					
Antragskosten EUR 1.347,40 für TeamBank Österreich -					
Niederlassung der Team Bank AG Nürnberg (FN 305043v) (14 E					
1/26x)					
18 auf Anteil B-LNR 7					
a 80/2026 Abweisung Einleitung des Versteigerungsverfahrens (14					
E 1/26x)					
***** HINWEIS *****					
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.					

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

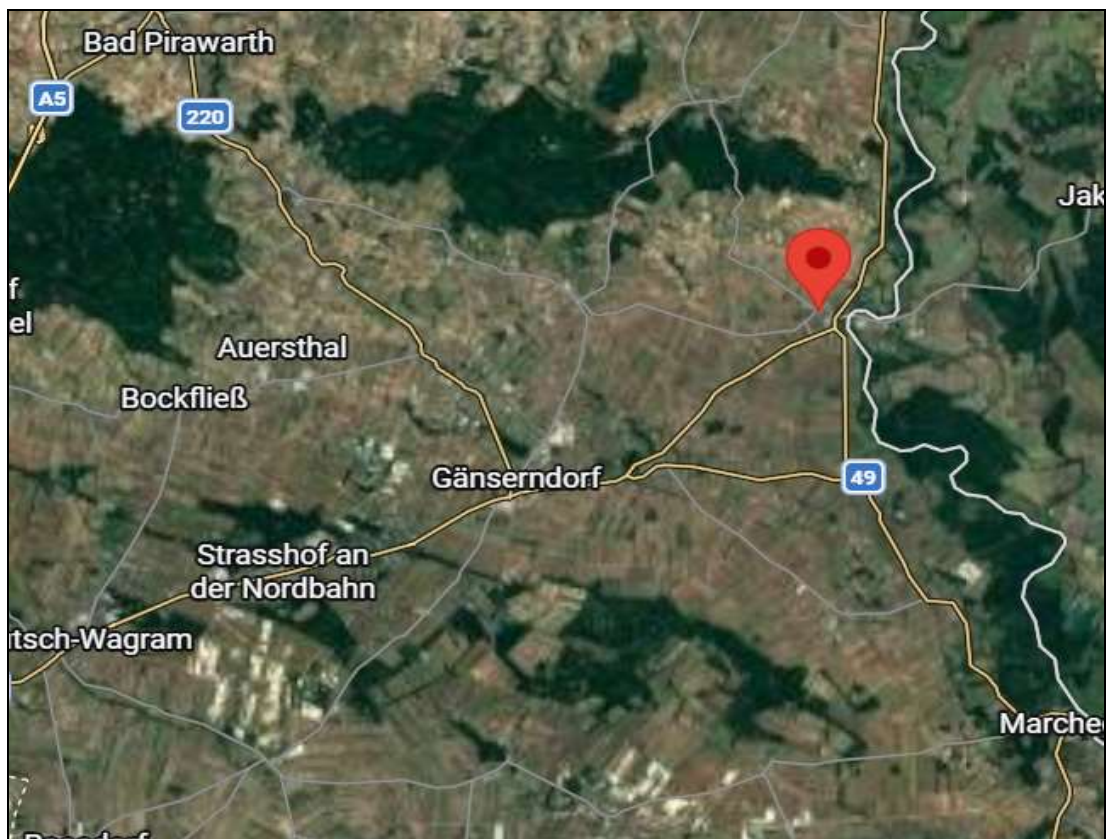


Abbildung 3:



Abbildung 4:

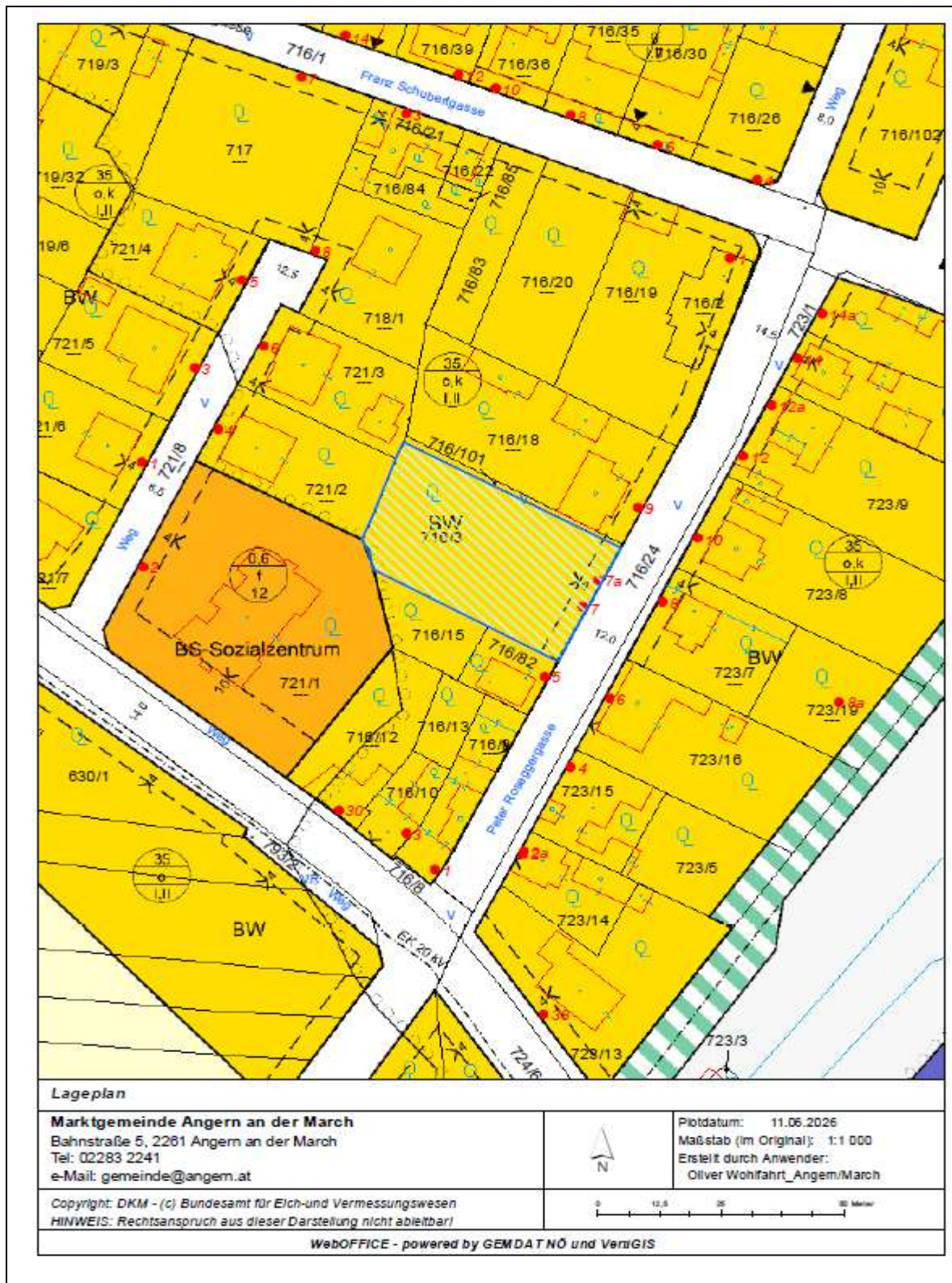


A satellite map of a residential area in Angern West, Austria. A red location pin is placed on a street labeled 'Peter Roseggasse'. To the left of the pin is a large green area labeled 'Spielplatz Angern West'. Further left, the text 'Austria' is visible. Several buildings are marked with numbers: 5, 6, 8, and 9. The map shows a mix of greenery and urban structures.

2.2. Bebaubarkeit:

Laut Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Angern an der March ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 716/3 BW



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 7 und 8, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Rosegggasse 7a/Peter Rosegggasse 7

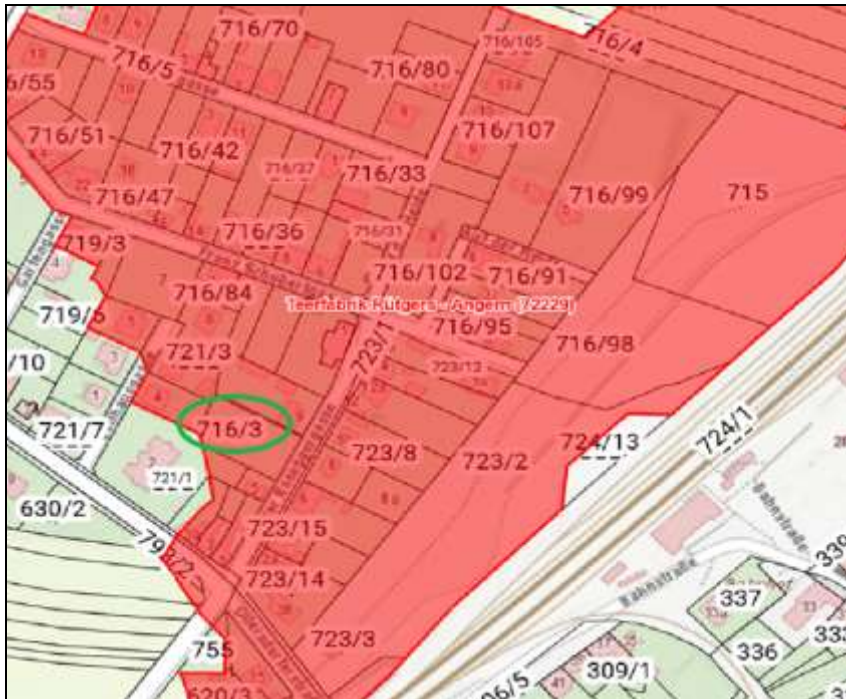
UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK





Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abfrage (Umweltbundesamt) die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ eingetragen ist. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich auf dem ehemaligen Werksgebiet der ehemaligen „Teerfabrik Rütgers Angern“

Auszug Abfrage – Altlast N53T



Grundstück	
Attribut	Wert
Grundstücksnummer	716/3
Vermessungsamtnummer	6
Fläche [m²]	1.360
Einlagezahl	414
KG+GstNr.	06001716/3

Flächen	
Übersicht	
●	Altlast
●	erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
●	dekontaminiert/gesichert/Beobachtung abgeschlossen
●	beurteilt "keine Altlast"

Beschreibung Standort



Der Altstandort „Teerfabrik Rütgers - Angern“ liegt unmittelbar westlich des Bahnhofes von Angern an der March. Im Zeitraum von 1860 bis 1924 wurde eine Teerprodukten-Fabrik sowie eine Fabrik zur Produktion von Holzimprägnierungsmitteln und eine Holzimprägnierungsanlage betrieben. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 11,2 ha befand sich im nördlichen Teil auf rund 5,2 ha die Fabrik zur Herstellung von Teerprodukten, im Südtail auf rund 3,5 ha die Holzimprägnierungsanlage sowie daran anschließend im Südwesten rund 2,5 ha Lagerflächen.

Beurteilung Kontamination/Risiko



Beim Altstandort „Teerfabrik Rütgers – Angern“ handelt es sich um einen rund 11,2 ha großen Standort, auf dem etwa 1860 bis 1924 eine Teerproduktenfabrik sowie eine Fabrik zur Produktion von Holzimprägnierungsmitteln und eine Holzimprägnierungsanlage betrieben wurden. Am Standort wurden Untergrundbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und untergeordnet mit Mineralöl (MKW) sowie aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und phenolischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Ausgehend von den Untergrundverunreinigungen hat sich im Grundwasser eine weitreichende Schadstofffahne mit PAK (v.a. Naphthalin) und BTEX sowie untergeordnet mit heterozyklischen aromatischen und phenolischen Kohlenwasserstoffen sowie Arsen ausgebildet. Die abströmenden Schadstofffrachten sind sehr groß, mittel- bis langfristig ist keine signifikante Rückbildung der Schadstofffahne zu erwarten.

Zusammenfassung Altlast sowie etwaige Baubewilligung

Auskünfte der Marktgemeinde Angern an der March

Betreffend der Grundstücke, welche sich in dieser Altlast befinden, wurden seitens der Marktgemeinde Angern an der March in Zusammenarbeit mit der NÖ Landesregierung im Jahr 2012 eine Bausperre verhängt. Trotz dieser Bausperre wurden jedoch vereinzelt (nach positiver Erstellung eines Gutachtens seitens der NÖ Landesregierung – Abteilung WA 2) Baubewilligungen erteilt. Grundlage für diese Baubewilligungen waren die Einhaltung diverser Auflagen (erteilt durch die NÖ Landesregierung) und ein abgeschlossener Bodenaustausch (vorgenommen durch die BALSAG – Bundesaltlastensanierungs g.m.b.H.). Gemäß Mitteilung der Marktgemeinde Angern an der March wurde dieser Bodenaustausch bis dato nicht durchgeführt.

Voraussetzungen für eine etwaige Baubewilligung:

- Auflagen zum Erdaustausch
- Einhaltung diverser Auflagen (erteilt durch die NÖ Landesregierung) - positives Gutachten

2.4. Baubehörde:

Mitteilung der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf vom 09.02.2026

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF			
Fachgebiet Umweltrecht			
2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1			
<u>Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230</u>			
Frau Dragana Cikoš Maustrenk 162 2225 Maustrenk			
Herr Danijel Cikoš Maustrenk 162 2225 Maustrenk			
GFW3-W-266/001 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)		Beilagen -	
		E-Mail: umwelt.bhgf@noe.gv.at Online-Terminvereinbarung: www.noe.gv.at/bhgf Telefon: 02742/9005-249 - www.noe.gv.at/datenschutz	
Bezug	Bearbeitung Koller Erika	02742/9005 Durchwahl 24257	Datum 09.02.2026
Betrifft Cikoš Dragana und Cikoš Danijel, 2261 Angern an der March, Peter Rosegergasse 6; Unsachgemäße Lagerung von Gebinden mit mineralölhaltigem Treibstoff auf Grdst. 716/3, KG Angern an der March - Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme			
Sehr geehrte Frau Cikoš! Sehr geehrter Herr Cikoš!			
Sie wurden bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 01.12.2025, aufgefordert, die beiden auf Grst. Nr. 716/3, KG Angern an der March, unsachgemäß gelagerten Gebinde mit mineralölhaltigem Treibstoff zu entfernen und fachgerecht entsorgen zu lassen oder auf einer technisch dichten und überdachten Fläche zwischenzulagern. Da keine entsprechenden Nachweise der Erfüllung dieser Maßnahmen bei der Behörde eingelangt sind, wurde am 05.02.2026 ein weiterer Lokalaugenschein durchgeführt.			
Seitens der Technischen Gewässeraufsicht der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf wurde hierzu folgende fachliche Stellungnahme vom 06.02.2026 abgegeben:			
<u>Befund</u> Hierzu erfolgte am 05.02.2026 seitens der Technischen Gewässeraufsicht ein unangekündigter Lokalaugenschein. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich die beiden Treibstoffkanister unverändert auf dem Grundstück Nr. 716/3, KG Angern, befinden. Seit der letzten Erhebung haben keine offensichtlichen Veränderungen am gegenständlichen Grundstück stattgefunden.			

Gutachten mit Maßnahmen

Der Aufforderung vom 30.09.2025 wurde bislang nicht nachgekommen.

Die vorhandenen Treibstoffkanister sind binnen zwei Wochen zu entfernen und fachgerecht auf einer technisch dichten und überdachten Fläche zwischenzulagern oder fachgerecht und nachweislich zu entsorgen.



Diese Gebinde sind auf unbefestigter Fläche gelagert und damit nicht vor Auslaufen geschützt. Die Gebinde stellen somit eine Gefährdung für den im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserschutz dar.

Mit E-Mail vom 09.12.2026 gaben Sie an, dass das Grundstück Nr. 716/3, KG Angern an der March, aufgrund einer Privatinsolvenz nicht mehr in Ihrem, sondern im Eigentum der Bank stehe. Gemäß aktuellem Grundbuch-Auszug vom 09.02.2026 hat sich an den Eigentumsverhältnissen jedoch nichts geändert und steht das genannte Grundstück nach wie vor in Ihrem Eigentum.

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf beabsichtigt daher, Ihnen als Grundeigentümer die Entfernung der beiden Gebinde mit mineralölhaltigem Treibstoff gemäß § 31 des Wasserrechtsgesetzes 1959 (WRG) mit Bescheid aufzutragen.

Dies wird Ihnen gemäß § 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bis spätestens 25.02.2026 zur Kenntnis gebracht.

Rechtsgrundlage:

§ 45 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991

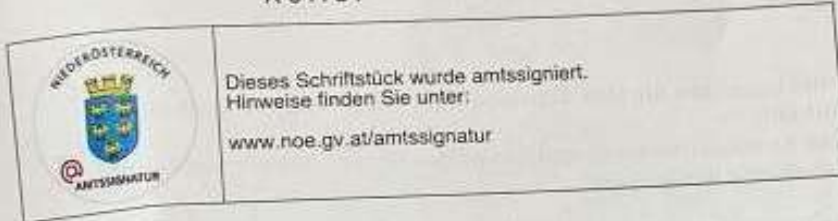
Ergeht an:

2. Marktgemeinde Angern an der March, z. H. des Bürgermeisters, Bahnstraße 5,
2261 Angern an der March

zur Kenntnis

1. Abteilung Wasserwirtschaft, Wasserwirtschaftliches Planungsorgan

Für die Bezirkshauptfrau
Koller



Hinzuweisen ist, das laut Auskunft der Markgemeinde Angern an der March die unsachgemäß gelagerten Gebinde mit mineralölhaltigen Treibstoff bis dato nicht entfernt wurden.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG Gruppe Wasser Abteilung Wasserwirtschaft Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1															
Marktgemeinde Angern an der March 10. Mai 2018															
An die Marktgemeinde Angern an der March z. H. des Bürgermeisters Bahnstraße 5 2261 Angern an der March		<table border="1"><tr><td colspan="2">Vermerk</td></tr><tr><td>MUGL</td><td>ZONSCHEG</td></tr><tr><td>BRUNGER</td><td>GRUBINGER</td></tr><tr><td>RAHN</td><td>WESSE</td></tr><tr><td>WILLINGER</td><td>MOIZ</td></tr><tr><td>BREI</td><td>THURAU</td></tr></table>		Vermerk		MUGL	ZONSCHEG	BRUNGER	GRUBINGER	RAHN	WESSE	WILLINGER	MOIZ	BREI	THURAU
Vermerk															
MUGL	ZONSCHEG														
BRUNGER	GRUBINGER														
RAHN	WESSE														
WILLINGER	MOIZ														
BREI	THURAU														
WA2-WG-711/050-2018 Beilagen Einreichunterlagen Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)		<table border="1"><tr><td>E-Mail: post.wa2@noel.gv.at</td><td>UID:</td></tr><tr><td>ATU37165802</td><td></td></tr><tr><td>Fax 02742 / 9005 – 14090</td><td>Internet:</td></tr><tr><td>http://www.noel.gv.at</td><td></td></tr></table>		E-Mail: post.wa2@noel.gv.at	UID:	ATU37165802		Fax 02742 / 9005 – 14090	Internet:	http://www.noel.gv.at					
E-Mail: post.wa2@noel.gv.at	UID:														
ATU37165802															
Fax 02742 / 9005 – 14090	Internet:														
http://www.noel.gv.at															
Bezug	BearbeiterIn Dipl.-Ing. Johann Punesch	(D 27 42) 9005 Durchwahl 14355	Datum 07. Mai 2018												
Betrifft MG Angern an der March, Gutachten für baubehördliche Genehmigung in der Altlast N53 (Gst.Nr. 716/3, Rosegggasse 7)															
Stellungnahme des Amtssachverständigen für Altlasten und Verdachtsflächen															
Die Marktgemeinde Angern an der March ersucht um Erstellung eines Gutachtens für die baubehördliche Genehmigung eines Einfamilienhauses auf den Gst.Nr. 716/3, 716/16, 617/17 KG Angern. Die betreffenden Grundstücke sind Teil der Altlast N 53 Teerfabrik Rütgers-Angern. Es wird auf die Stellungnahme des Amtssachverständigen für Altlasten und Verdachtsflächen vom 21. September 2017 verwiesen. Dem beiliegenden Kurzbericht über Bodenuntersuchungen ist zu entnehmen, dass auf der Fläche auch Materialien anzutreffen sind, die der Materialqualität Reststoff gemäß Deponieverordnung zuzuordnen sind. Dem geänderten vorliegenden Einreichplan (ursprünglich geplant ein Umbau eines bestehenden Gebäudes, dann Unterlagen zu einem Zweifamilienhaus, danach von zwei Einfamilienhäusern, jetzt Einfamilienhaus) ist zu entnehmen, dass die															

Dachflächenwasser nunmehr nicht in Sickerschächten versickert werden, sondern in das Kanalnetz eingeleitet werden

Aus meiner Stellungnahme vom 21. September 2017 bleiben daher noch die folgenden Punkte aufrecht

Vor Erteilung einer Baubewilligung sind folgende Arbeiten erforderlich

Entsorgung des im Aushubbereich kontaminierten Materials sowie Abdeckung der übrigen Bereiche mit zumindest 30 cm nicht verunreinigtem Oberboden

Vorlage der Entsorgungsnachweise, Nachweise der Abdeckung der übrigen Bereiche

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. P u n e s c h



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

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Marktgemeinde Angern an der March diese Arbeiten noch nicht durchgeführt wurden.

Schreiben der Marktgemeinde Angern an der March vom 13.04.2018


Angern – Mannersdorf – Ollersdorf – St. Ildefonso – Grub

Angern, am 13.04.2018
Bearbeiter: Ulrike Gugler, DW 21
Aktenzahl: 131/2018
Betreff: Bauvorhaben Cikos

~~Amt der NÖ Landesregierung~~
~~13. APR. 2018~~
~~WA2-WG-711/049-2017~~
~~Pu~~

Amt der NÖ Landesregierung
z. Hd. DI Johann Punesch
Abt. WA2
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

ELEKTRONISCHES
VERSAND

Sehr geehrter Herr DI Punesch,

die Marktgemeinde Angern/March ersucht neuerlich um Erstellung eines Gutachtens für die baubehördliche Genehmigung eines Einfamilienwohnhauses auf der Parzell 716/3, KG Angern Peter Rosegggasse 7 im Bereich der ehemaligen Teerfabrik Rütgers, Altlast N53T.

Einreichplan, Baubeschreibung und Beurteilungsnachweis der Firma GeoData in der Anlage.

Am 21.9.2017 wurde von Ihnen bereits ein Gutachten über damals zwei geplante Einfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück unter der Aktenzahl WA2-WG-711/049-2017 erstellt.

Durch die geänderte Situation ersuche ich Sie nochmals um Beurteilung.

Vielen Dank im Voraus

Der Bürgermeister

Robert Meißl




Marktgemeinde Angern/March
Bahnstraße 5, 2261 Angern
Tel: 02283/2241, Fax: 02283/3606
www.angern.at, e-mail: gemeinde@angern.at

Marchfelder Bank, IBAN: AT57 4211 0260 4132 0000; BIC: MVOGAT22XXX
Raiffeisen Regionalbank, IBAN: AT09 3209 2000 0230 0010; BIC: RLNWATWWGAE
UID Nr. Re.Aussteller ATU16238603

Schreiben der Geo data vom 08.11.2017

GEO data Gesellschaft für geologische Messgeräte Ges.m.b.H.
Technisches Büro - Chemisches Labor

2242 Prottes, Matzner Straße 28 / Top 5
Tel.: +43(0)2282 / 3568
Email: service@geo-data.at
Web: www.geo-data.at

GEO data
EN ISO 9001:2008 und ISO 17025:2005

Proj.-Nr.: 10074 Prottes, am 8. 11. 2017

Beurteilungsnachweis

gemäß Deponieverordnung 2008, BGBl. II 39/2008, vom 30. 1. 2008,
sowie Änderungen, BGBl. II 185/2009, vom 24. 6. 2009 und BGBl. II 178/2010,
vom 16. 6. 2010, BGBl. II 104/2014, vom 13. 5. 2014 und BGBl. II 291/2016, vom 27. 10. 2016

Projektbezeichnung: Neubau Einfamilienhaus
Peter Rosegger-Gasse 7
2261 Angern an der March

Auftraggeber: Manuel RAHIMIC
Peter Rosegger-Gasse 7
2261 Angern an der March

Probenahme durch: GEO-data Ges.m.b.H., 2242 Prottes
Mag. Norbert ANTRETTER

Probe / Probenahme: 1 Sammelprobe, Probenahme nach ÖNORM S 2126

Datum der Probenahme: 24. 10. 2017

Datum der Analysen: 24. 10. – 6. 11. 2017

Sachbearbeiter: Mag. Norbert ANTRETTER

Ausstellungsdatum: 8. 11. 2017

Gültigkeitsdatum: 7. 11. 2020

Inhaltsverzeichnis:

- Allgemeiner Textteil
- Anlage 1: Formulare A bis E gemäß ÖNORM S 2126
- Anlage 2: Probenahmeskizze/-plan
- Anlage 3: Bohr-/Schurfprofile
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Analysenergebnisse
- Anlage 6: Analysenmethoden und Bestimmungsgrenzen

Gesamte zu deponierende Menge:
ca. 100 000 kg Aushubmaterial (SN 31424-37), deponierbar auf Reststoffdeponie





DIN Nr. 0452645 - EN 65812 - 10 Normung - ATU 1783700

Grundlegende Angaben zum Abfall

1. Abfallerzeuger

Manuel RAHIMIC
Peter Rosegger-Gasse 7
2261 Angern an der March

2.2. Abfallbesitzer

Manuel RAHIMIC
Peter Rosegger-Gasse 7
2261 Angern an der March

GLN-Nummer: —

2.3. Abfallinformation gemäß §16 DVO 2008

Siehe Beilage 1

2.4. Anfallsort

Peter Rosegger-Gasse 7
2261 Angern an der March

Parz. Nr.: 716/3, 716/16 und 716/17

KG: Angern (06001)

2.5. Abfalleigenschaften

Aussehen:	erdig, steinig, Teerstücke
Geruch:	keiner
Farbe:	braun
Korngröße:	von 0,002 bis 2,0 cm

Störkorn (95% Perzentil) geschätzt: 2,0 cm
 Konsistenz: fest
 Aktivität: wenig reaktiv

2.6. Beschreibung der allfälligen Kontamination

Kontamination mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

2.7. Beschreibung der Abfallbehandlung

keine

2.8. Zusammenfassung der Vorerhebungen und Voruntersuchungen

Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück ergaben Kontaminationen mit PAK (siehe Kurzbericht der GEOdata Ges.m.b.H., Proj. Nr. 9811, vom 13. 7. 2017).

PROBENNAHME

Probenahmeplan

Allgemeine Informationen

- Abfallkennung: Neubau Einfamilienhaus, Peter Rosegger-Gasse 7
- erstellt durch: Mag. Norbert ANTRETTER
- Auftraggeber: Manuel RAHIMIC
- Abfallproduzent: Manuel RAHIMIC
- Probenahme durch: GEO-data Ges.m.b.H.,
Mag. Norbert ANTRETTER
- Datum der Probenahme: 24. 10. 2017
- Zielsetzung: Erstellung eines Beurteilungsnachweises
- Schlüsselnummer: 31424-37
- Bezeichnung: Bodenaushub, sonstig verunreinigt
- Spezifikation: nicht gefährlich
- Ort: Peter Rosegger-Gasse 7, 2261 Angern an der March
(GLN —)
- Art und Weise der Entstehung: Bodenaushub für den Neubau von Einfamilienhäusern
- Identifizierung von Zugangsproblemen, die das Probenahmeverfahren beeinträchtigen könnten: keine

3.1.2. Sonstige Angaben

- Angaben der Techniken bei der Probenahme: Handschaufel, Spaten
- Angaben der Ausrüstung: Sicherheitsschuhe, Helm, Messlatte, Handschaufel
- Identifizierung der Methodologie zur Probenkodierung: Sammelprobe Nr. 10074-1
qualifizierte Stichproben Nr. 10074-1/1 bis 10074-1/3

Mitteilung „Amt der Niederösterreichischen Landesregierung“ vom 21.09.2017

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG Gruppe Wasser Abteilung Wasserwirtschaft Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1		Marktgemeinde Angern an der March 25. Sep. 2017								
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109										
An die Marktgemeinde Angern an der March z. H. des Bürgermeisters Bahnstraße 5 2261 Angern an der March										
WA2-WG-711/049-2017 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)		<table border="1"><tr><td>E-Mail: post.wa2@noel.gv.at</td><td>UID: ATU37166802</td></tr><tr><td>Fax 02742 9005 - 14090</td><td>Internet: http://www.noel.gv.at</td></tr><tr><td>Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005</td><td>DVR: 0059986</td></tr></table>			E-Mail: post.wa2@noel.gv.at	UID: ATU37166802	Fax 02742 9005 - 14090	Internet: http://www.noel.gv.at	Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005	DVR: 0059986
E-Mail: post.wa2@noel.gv.at	UID: ATU37166802									
Fax 02742 9005 - 14090	Internet: http://www.noel.gv.at									
Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005	DVR: 0059986									
Bezug:	Bearbeiterin Dipl.-Ing. Johann Punesch	(0 27 42) 9005 Durchwahl 14355	Datum 21. September 2017							
Betrifft MG Angern an der March, Gutachten für baubehördliche Genehmigung in der Altlast N53 (Gst.Nr. 716/3, 716/16, 617/17, Roseggergasse 7)										
Stellungnahme des Amtssachverständigen für Altlasten und Verdachtsflächen										
Die Marktgemeinde Angern an der March ersucht um Erstellung eines Gutachtens für die baubehördliche Genehmigung von zwei Einfamilienhäusern auf den Gst.Nr. 716/3, 716/16, 617/17 KG Angern.										
Die betreffenden Grundstücke sind Teil der Altlast N 53 Teerfabrik Rütgers-Angern.										
Es wird auf die Stellungnahme des Amtssachverständigen für Altlasten und Verdachtsflächen vom 13. Juni 2017 verwiesen.										
Dem beiliegenden Kurzbericht über Bodenuntersuchungen ist zu entnehmen, dass auf der Fläche auch Materialien anzutreffen sind, die der Materialqualität Reststoff gemäß Deponieverordnung zuzuordnen sind.										
Der Gutachter kommt daher auf Seite 5 zur Schlussfolgerung, dass „für die Entsorgung des Materials eine Vollanalyse gemäß DVO 2008 und die Erstellung eines Beurteilungsnachweises erforderlich ist“.										
Dem vorliegenden Einreichplan ist zu entnehmen, dass die Dachflächenwässer beider Häuser in jeweils zwei Sickerschächten versickert werden sollen.										

Dieser Umstand war den bisherigen Unterlagen, noch nicht zu entnehmen und einer zusätzlichen Mobilisierung von Kontaminationen führen.

Es wird in diesem Zusammenhang angemerkt, dass ursprünglich ein Umbau des bestehenden Gebäudes geplant war, dann Unterlagen zu einem Zweifamilienhaus, jetzt von zwei Einfamilienhäusern vorgelegt wurden.

Vor Erteilung einer Baubewilligung sind folgende Arbeiten erforderlich

- Gutachten einer Untersuchungsanstalt, dass der Untergrund an den Versickerungsstellen nicht kontaminiert ist.
- Entsorgung des im Aushubbereich kontaminierten Materials sowie Abdecken der übrigen Bereiche mit zumindest 30 cm nicht verunreinigtem Oberboden.
- Vorlage der Entsorgungsnachweise, Nachweise der Abdeckung der übrigen Bereiche und zur Untersuchung der Versickerungsstellen bei der Baubewilligung.

Mit freundlichen Grüßen
Dipl.-Ing. P u n e s c h



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

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 7 und 8, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Roseggergasse 7a/Peter Roseggergasse 7

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 Vergleichswertverfahren 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. Vergleichswert:

Die dem Gutachten zugrunde liegende Liegenschaft ist ein derzeit noch unbebautes Grundstück.

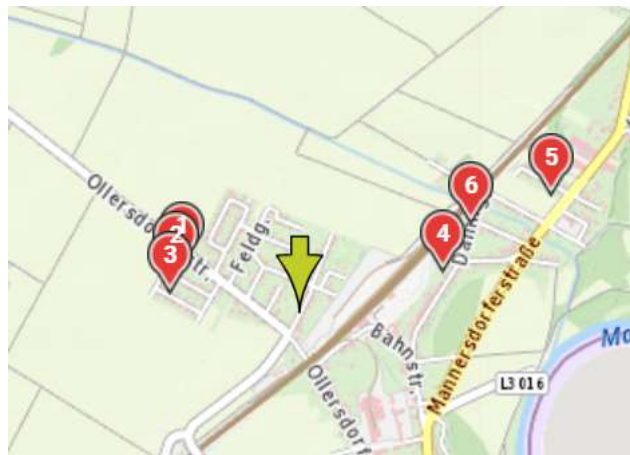
Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswertverfahren in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache sind und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 1).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des entsprechenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurde, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser persönlichen Umstände oder Verhältnisse wertmäßig erfasst werden kann und entsprechend berichtigt werden kann.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



☰ Zusammenfassen... 46,07 € | V=7 % ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 6/6 ⓘ ⓘ

arithmetisches Mittel 46,07 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 3,45 € ⓘ

Variationskoeffizient 7,5 % ⓘ

95%-Toleranzintervall 39,31 € - 52,82 € ⓘ

Marker	Beschreibung Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korr. / m ²	↑↓
1	Bauland Angern an der March 401m entfernt	6479/2025	28.07.2025	698 m ²	46,00 €	46,00 €	~
2	Bauland Angern 406m entfernt	4558/2024	02.05.2024	732 m ²	46,00 €	46,00 €	~
3	Bauland Angern 413m entfernt	7856/2022	28.07.2022	720 m ²	40,00 €	40,00 €	~
4	Bauland Angern 474m entfernt	10813/2022	22.09.2022	992 m ²	50,40 €	50,40 €	~
5	Bauland Mannersdorf an der March 887m entfernt	4697/2025	21.05.2025	700 m ²	48,00 €	48,00 €	~
6	Bauland Angern an der March 617m entfernt	9521/2025	19.11.2025	292 m ²	46,00 €	46,00 €	~

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert)
von ca.: **€ 46,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Abschlag von 70%
vorgenommen (siehe Seiten 12 bis 14 im Gutachten)

gerundet - € 14,- pro m²

Blfd. Nr. 7 und 8, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Roseggergasse 7a/Peter Roseggergasse 7

Bodenwert

Grundstücksfläche GST - Nr. 716/3	1360,00 m ²		
	a' € 14	€	19 040,00
Bodenwert		€	19 040,00

Bauzeitwert - nicht gegeben

Sachwert

Bodenwert	€	19 040,00
Bauzeitwert - nicht gegeben		
	€	19 040,00
Risikoabschlag von 20% (siehe Seite 17 im Gutachten)	€	3 808,00
	€	15 232,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Martabschlag von 30% aufgrund der allgemeinen derzeitigen geringen Nachfrage nach Grundstücken in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes (Siehe Seiten 12 bis 14 im Gutachten)	€	4 569,60
Verkehrswert	€	10 662,40

Berechnung des Hälfteanteils, B lfd NR. 8, 1/2 Anteil

€ 10.662,40/2	€ 5.331,20
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung.	-
	€ 799,68
Summe Verkehrswertanteil ½	€ 4.531,52
Summe Verkehrswertanteil ½ gerundet	€ 4.500,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 7 und 8, jeweils 1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Roseggergasse 7a/Peter Roseggergasse 7, zum Bewertungsstichtag 26.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 10.700-
(Euro Zehntausendsiebenhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 8, 1/2 Anteil – Hälfteanteil**, an der Liegenschaft **EZ 414, Grundbuch 06001 Angern an der March**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 716/3, mit der Adresse 2261 Angern an der March, Peter Roseggergasse 7a/Peter Roseggergasse 7, zum Bewertungsstichtag 26.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 4.500-
(Euro Viertausendfünfhundert)



Wien, am 11.06.2026

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):

Ansichts 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.