

An
Land NÖ, pA Amt der NÖ-Landesregierung
Abteilung Gebäudeverwaltung

Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Melk, am 24.11.2023

BEWERTUNGSGUTACHTEN

der Liegenschaft

EZ 593

Gst.Nr. 339/33

Grundbuch 03029 Öhling

Bezirksgericht Amstetten

in 3362 Oed-Öhling

Verkehrswert: € 57 000,00



INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	3
1. Auftrag.....	3
2. Augenschein.....	4
B. GRUNDLAGEN	5
1. Literatur und Unterlagen.....	5
2. Rechtliche Grundlagen / Umsatzsteuer.....	6
3. Sonstige Anmerkungen.....	6
C. BEFUND	8
1. Grundbuchsstand.....	8
2. Makrolage – Lageplan.....	10
3. Mikrolage.....	12
4. Infrastruktur.....	14
5. Flächenwidmung.....	15
6. HORA-Pass.....	16
7. Hochwasserkarte.....	18
8. Gefahrenzonenplan.....	20
9. Geogene Gefahrenzonen.....	22
10. Lärmkataster.....	24
11. Sendemastkataster.....	26
12. Erschließung Ver- und Entsorgung.....	26
13. Aufschließungskosten.....	26
14. Kontamination.....	27
15. Allgemeine Beschreibung des Objektes.....	29
D. BEWERTUNG - GUTACHTEN	30
1. Das Vergleichswertverfahren.....	31
2. Gutsbestand.....	34
3. Vergleichswertberechnung.....	35
4. Plausibilisierung.....	35
5. Verkehrswert.....	36
E. ANHANG	37
1. Aufschließungsabgabe.....	37

A. ALLGEMEINES

1. Auftrag

Frau Birgit Mayer beauftragt per Mail am 02.11.2023 im Namen der Land NÖ, pA Amt der NÖ-Landesregierung Abteilung Gebäudeverwaltung, ein Gutachten über den Verkehrswert (andere Bezeichnungen: Marktwert, Fair Value, Market Value, Open Market Value) des vorgenannten Objektes zu erstatten.

Annahmen:

Eine Baugrunduntersuchung sowie Erhebungen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sowohl hinsichtlich Baugrunds als auch der Gebäude, die erheblichen Einfluss auf den Wert des Objektes haben können, sind nicht Gegenstand der Beauftragung. **Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Kontaminations- und Altlastenfreiheit.** Der nachstehende Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster hat rein informativen Charakter.

Ebenso ist die Erhebung nicht im Grundbuch einverleibter Rechte und Lasten sowie bewertungsrelevanter Einflussfaktoren, die nicht aus den seitens des Auftraggebers übergebenen Unterlagen ersichtlich sind, nicht Gegenstand der Beauftragung (z.B. Gebührenrückstände bei Versorgungsunternehmen, Abgabenrückstände oder Stundungen bei dinglicher Wirkung von Bescheiden, monetäre Belastungen-Geldlasten (z.B. Darlehen, Kautionen, etc.). **Die Begutachtung erfolgt unter der Annahme, dass keine diesbezüglichen Lasten vorliegen.**

Die im C-Blatt des Grundbuches eingetragenen Pfandrechte wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht wurden bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Sämtliche der Bewertung zu Grunde gelegten Flächen (Grundfläche, Nutzfläche etc.) sind den übergebenen Plänen, den auftraggeberseitigen Angaben bzw. dem Grundbuch entnommen; eine Vermessung bzw. Überprüfung der Planmaße ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Das Gutachten erfolgt grundsätzlich auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der vom gefertigten SV durchgeführten Besichtigung der Liegenschaft.

Das vorliegende Gutachten dient nur für den angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

Besondere Annahmen:

Es gibt keine besonderen Annahmen.

2. Augenschein

Der Lokalaugenschein fand am 22.11.2023 um 14:30 Uhr an Ort und Stelle statt.

Beim Augenschein war anwesend:

- Frau Birgit Mayer als Vertreter vom Amt der LÖ-Landesregierung, Abteilung Gebäudeverwaltung
- Herr Mag. Gunnar Prokop als Sachverständiger

Die gesamte Befundaufnahme dauerte 15 Minuten, wobei in dieser Dauer die Fahrzeiten für Hin- und Rückfahrt noch nicht eingerechnet sind.

Zur anschaulichen Dokumentation des Zustandes und der Beschaffenheit der Liegenschaft wurden bei der Befundaufnahme Farbfotos angefertigt, die im Gutachten aufgenommen wurden.

B. GRUNDLAGEN

1. Literatur und Unterlagen

- 1.) Der Flächenwidmungsplan
- 2.) Der im Zuge des Augenscheines an Ort und Stelle aufgenommene Befund
- 3.) Erhebungen am Immobilienmarkt
- 4.) Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag Wien
- 5.) Bienert Sven/ Funk Margret, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, ÖVI-Edition
- 6.) Seiser Franz Josef/ Kainz Franz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH
- 7.) Bienert Sven, Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler
- 8.) Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 30. Auflage, Oppermann Verlag
- 9.) Stabentheiner Johannes Dr., Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Manz Verlag Wien
- 10.) Heiss Raimund – Stabentheiner Gerhard, Die Gemeinde und ihre Immobilien, Manz Verlag Wien
- 11.) Wendlinger Peter Dr., Immobilienkennzahlen, 2. Auflage, Linde Verlag
- 12.) Bewertungsstichtag: Als **Bewertungsstichtag** gilt der **22.11.2023**
- 13.) Zubehör:

Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, sowie auch alle Gebäudeausstattungen, wie vorhandene Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlage, etc.

Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke, sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

2. Rechtliche Grundlagen / Umsatzsteuer

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. Nr. 150/1992) sowie unter Anwendung der ÖNORM B 1802-1. In Übereinstimmung mit dem Budgetbegleitgesetz 1998 ist betreffend die umsatzsteuerlichen Bestimmungen bei Immobilientransaktionen folgender Hinweis erforderlich:

Wird bei der Verwertung der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft oder Teilen von dieser die Umsatzsteuer von 20% in Rechnung gestellt, so ist die Umsatzsteuer dem in diesem Gutachten ausgewiesenen Wert hinzuzurechnen. Im Anlassfall wäre gegebenenfalls eine Vorsteuerkorrektur eventuell nicht nötig.

Sollte bei der Verwertung keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, wären allfällig bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die zuständige Finanzbehörde abzuführen.

3. Sonstige Anmerkungen

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802-1 nimmt der Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, indem darauf hingewiesen wird, dass der nachstehend ausgewiesene Verkehrswert einer Schätztoleranz unterliegt.

Überdies wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu realisieren ist. Ein angemessener Verwertungszeitraum für die Liegenschaften wird wie folgt festgesetzt:

- Eigentumswohnungen: ca. 1 – 2 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. ½ Jahr
- Mehrfamilienwohnhaus: ca. ½ - 1 Jahr
- Gewerbeobjekte: ca. 1 – 2 Jahre
- Spezialliegenschaften:> 2 Jahre

Darüber hinaus wird für den Verkehrswert ein funktionierender Markt mit 3 - 5 Interessenten angenommen.

Der ausgewiesene Verkehrswert erfüllt die Anforderungen an die internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS 13, IAS 16 und IAS 36 (Immobilien die durch das Unternehmen als Eigentümer selbst genutzt werden), IAS 40 (Immobilien, die zu Finanzanlagezwecken gehalten werden), den Definitionen von RICS, als auch den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG. Die Immobilien können auf Basis des vorliegenden Gutachtens, falls bereits eine Vorbewertung erfolgt ist, einem Impairment Test gemäß IAS 36 unterzogen werden, um sicher zu stellen, dass der Wert der Immobilie nicht mit mehr als ihrem erzielbaren Betrag (recoverable amount) bewertet wird (IAS 36.1). Die notwendige Gegenüberstellung des Buchwertes mit dem im Gutachten ausgewiesenen erzielbaren Betrag (Verkehrswert) muss im Anlassfall von der Auftraggeberin durchgeführt werden.

C. BEFUND

1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03029 Öhling EINLAGEZAHL 593
BEZIRKSGERICHT Amstetten

Letzte TZ 2489/2023

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
339/33 G Gärten(10) * 949

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

[REDACTED]

a 1756/2021 IM RANG 1266/2021 Kaufvertrag 2021-05-18 Eigentumsrecht
b 1756/2021 Vorkaufsrecht

***** C *****

3 a 1756/2021 Kaufvertrag 2021-05-18

[REDACTED]

b gelöscht

4 a 1756/2021

VORKAUFSRECHT gem P IX Kaufvertrag 2021-05-18 für
Land Niederösterreich

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

***** GEBÜHR: EUR 1,77

Grundbuch

02.11.2023 13:39:09

Ist die Kennzeichnung „G“ vor der jeweiligen Grundstücksnummer vorhanden, so ist das zugehörige Grundstück im Grenzkataster einverleibt. Die Kennzeichnung „*“ gibt an, dass das betreffende Grundstück nachweislich vermessen wurde und die Fläche gesichert in einer Planurkunde dokumentiert ist. Eine vermessungstechnische Prüfung der Grundstücksfläche ist nicht Auftragsgegenstand.

Der zur Ausarbeitung des Gutachtens zur Verfügung gestellte Grundbuchsauszug wird nur insoweit und auszugsweise wiedergegeben, als dies für die Verkehrswertermittlung von Bedeutung ist. Der zitierte Text ist demnach keine allumfassende und allenfalls auch nicht dem letzten Stand entsprechende Abschrift des Grundbuches.

Die im C-Blatt des Grundbuches eingetragenen Pfandrechte wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht wurden bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

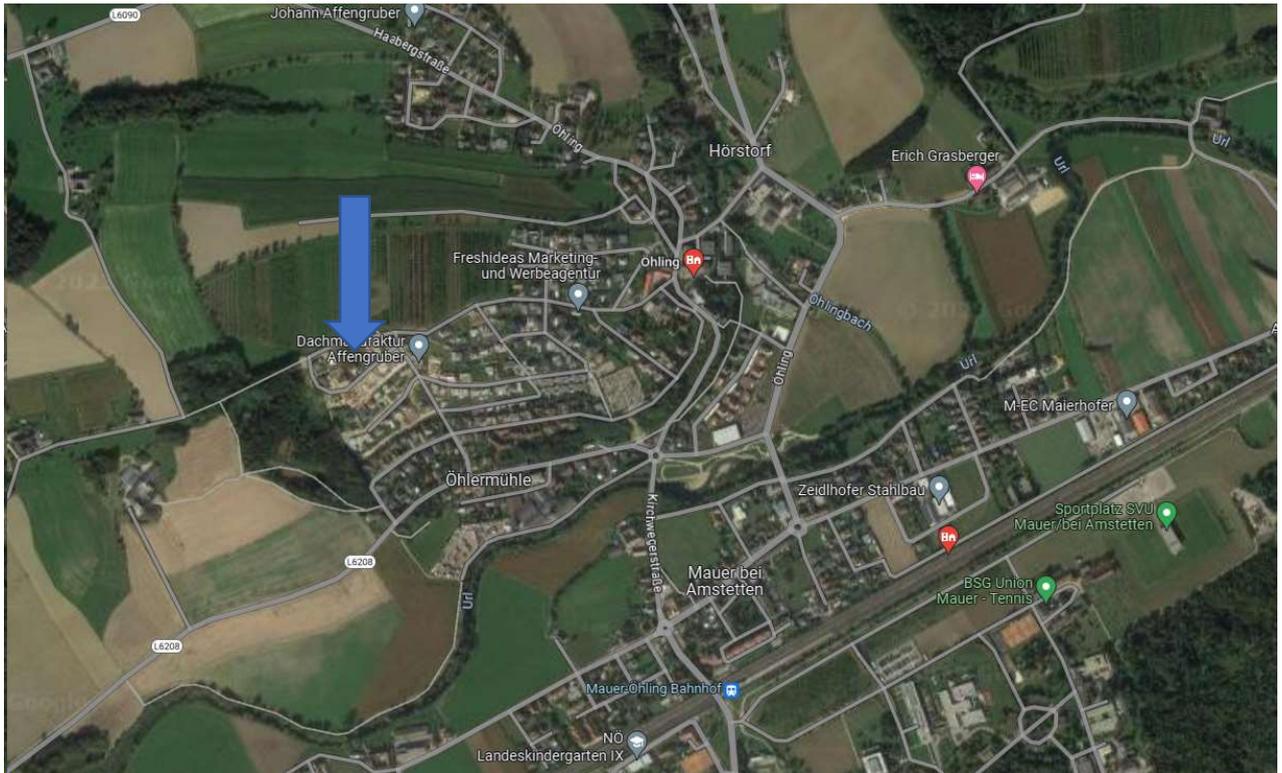
2. Makrolage – Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bezirk Amstetten in der Gemeinde Oed-Öhling.

Der Bezirk Amstetten umfasst eine Fläche von ca. 1.188 km², liegt im Mostviertel und gliedert sich in 3 Städte, 18 Marktgemeinden und 13 Gemeinden.



Übersicht Bezirksgrenzen in NÖ / Quelle: geoland.at

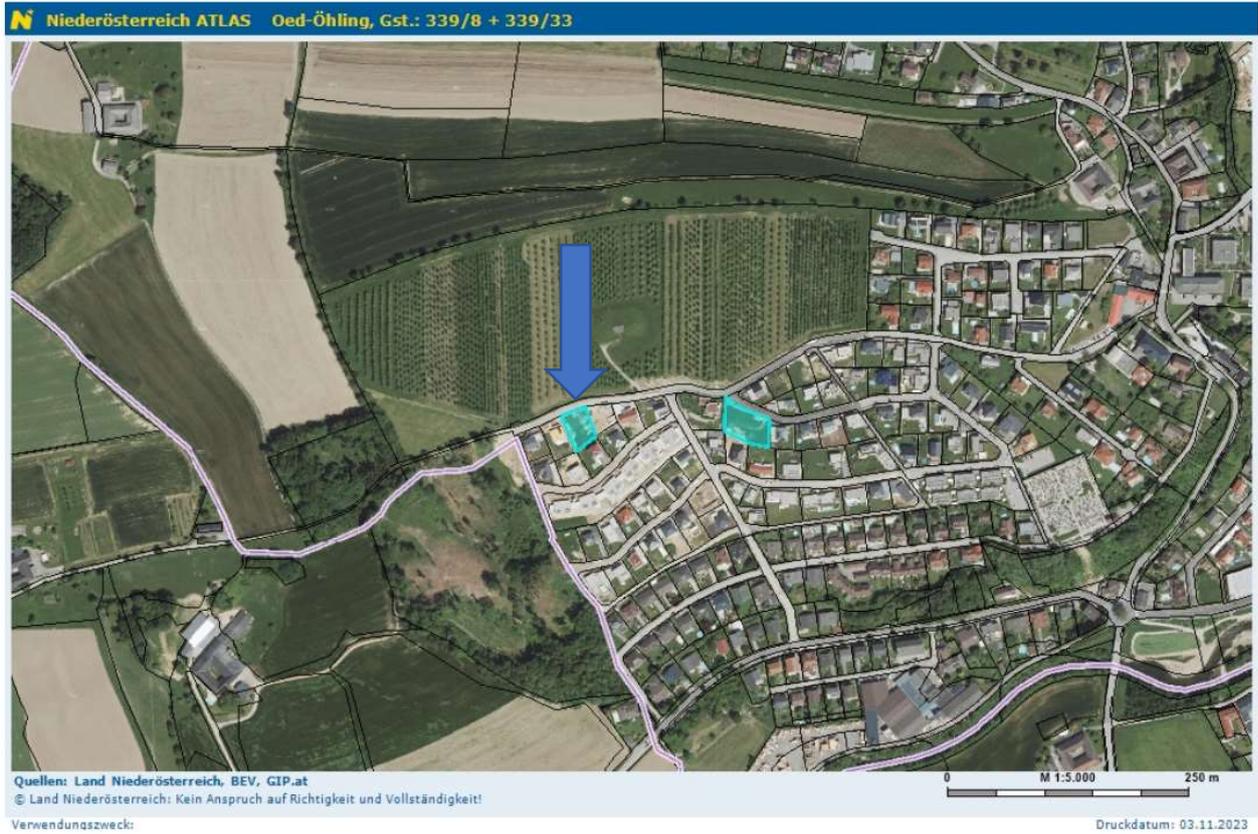


Luftbild /Quelle: maps.google.at

3. Mikrolage



Bezirke in NÖ / Quelle: geoland.at



Luftbild /Quelle NÖ Atlas



Luftbild /Quelle NÖ Atlas

4. Infrastruktur

Das zu begutachtende Objekt befindet sich in der Gemeinde Oed-Öhling in der Katastralgemeinde Öhling in der Gartenstraße/Birnenweg.

Oed-Öhling ist eine Marktgemeinde im Bezirk Amstetten im Mostviertel in Niederösterreich. Die Grenze im Südosten bildet die Url, die in einer Höhe von 300 Meter über dem Meer fließt. Von deren Tal steigt das Land zu teilweise bewaldeten Höhen von 400 Meter an. Der Südosten wird vom Öhlingbach entwässert, der Nordwesten von der Phyrra.

Oed-Öhling besteht aus den zwei Ortschaften bzw. Katastralgemeinden Oed Markt und Öhling. Die Orte liegen beiderseits der Westautobahn A1 und an der Wiener Straße B1. Mit dem Auto fährt man ca. 10 Minuten über die B1.

Der Bahnhof Mauer-Oehling liegt an der Westbahn. Mit dem Zug fährt man ca. 18 Minuten nach Amstetten.

Jeder Ortsteil besitzt ein eigenes Gemeindeamt, eine eigene Volksschule, sowie einen Kindergarten.

Die Gemeinde liegt an der Moststraße, mit ihren Moststraße-Wirtshäusern und Heurigen.

Oed-Öhling ist ein beliebter Wohnstandort für den Nahraum von Amstetten. Zahlreiche Vereine und verschiedene Sportvereine bestimmen durch ihre Aktivitäten das öffentliche Leben mit.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Amstetten.

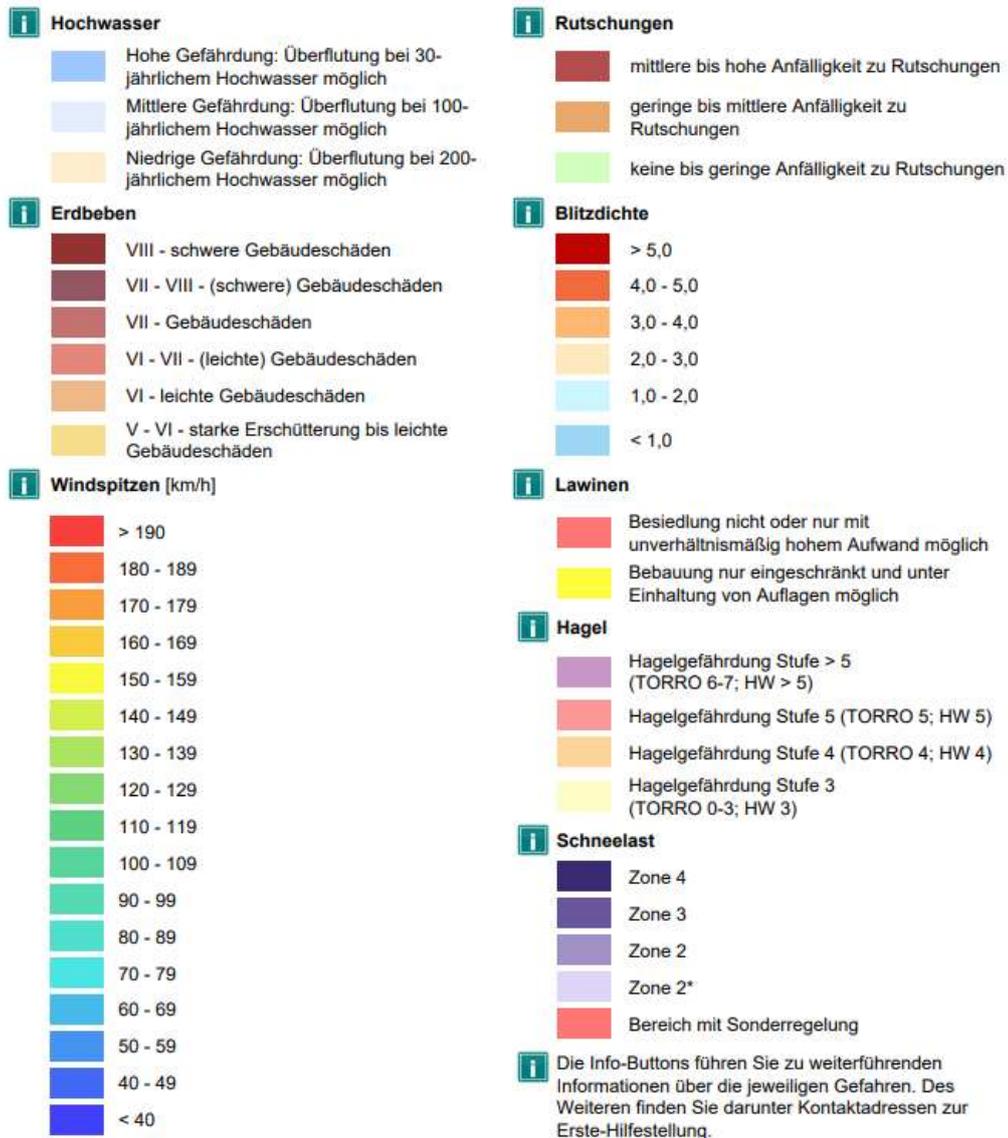
6. HORA-Pass

Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren (Hochwasser-Lawinen-Erdbeben-rutschung-Sturm-Blitz-Hagel-Schnee) und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich.

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus

Legende und weiterführende Informationen



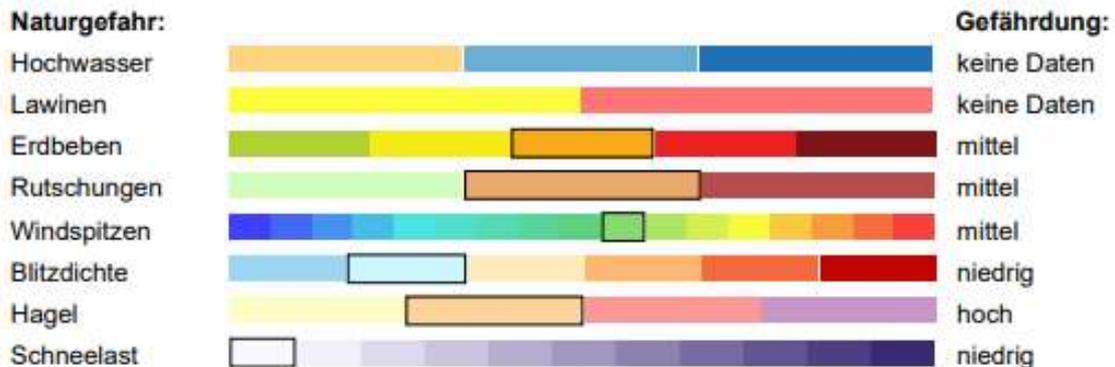
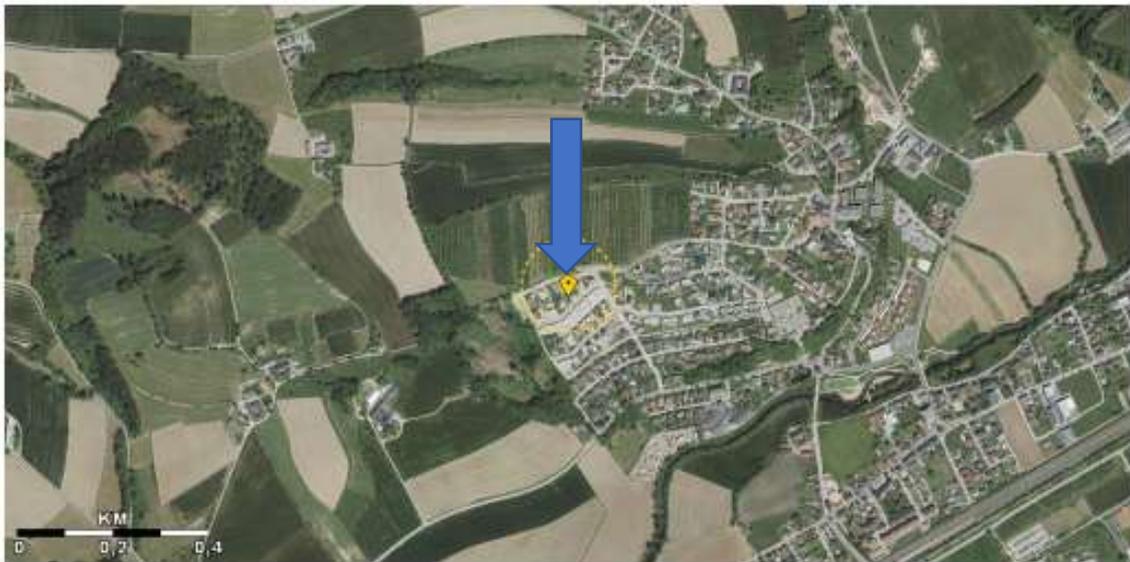
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLRT lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass

Adresse: -
 Seehöhe: 336 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,10013° N | 14,79090° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



7. Hochwasserkarte

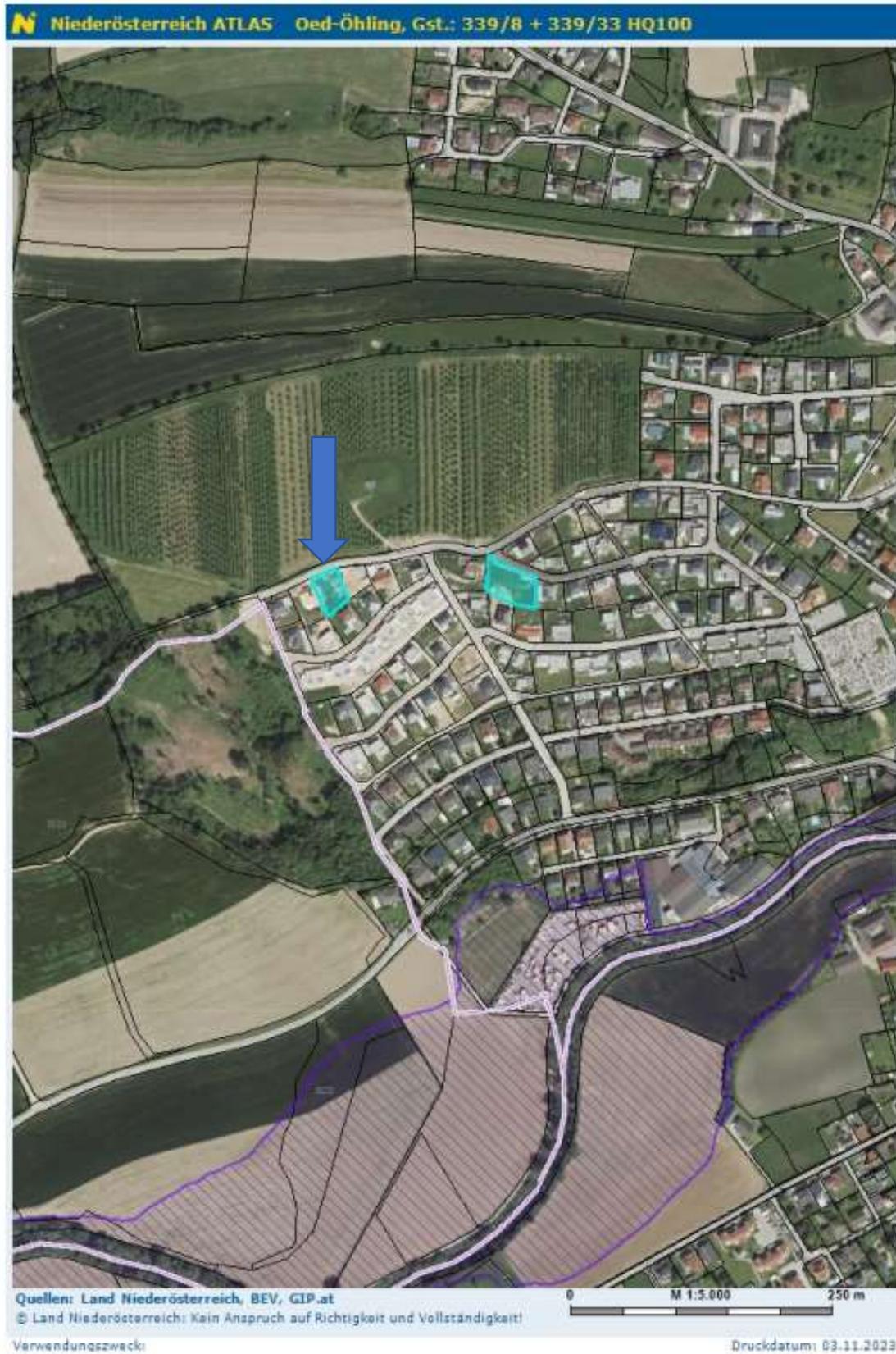
Rechtliche Hinweise:

Im Abflussbereich eines 30-jährlichen Hochwassers werden für viele Maßnahmen und Anlagen eine Bewilligung gemäß §38 Wasserrechtsgesetz 1959 benötigt. Dabei wird geprüft, ob die geplante Anlage/Maßnahme eine maßgebliche Verschlechterung der Hochwassersituation bewirken würde. Wirtschaftsbrücken und -stege sind bewilligungsfrei, bestimmte Gerinnequerungen sind meldepflichtig. Zuständige Wasserrechtsbehörde ist die jeweilige Bezirkshauptmannschaft bzw. das Magistrat.

Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

- keine Widmung von Bauland (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
- Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen
- Lagerungen von Öl müssen besonders gesichert sein.

Der Abflussbereich eines 300-jährlichen Hochwassers wird bei Planungen als Restrisikobereich dargestellt. Es sollte bewusst machen, dass es keinen absoluten Hochwasserschutz gibt. Sehr seltene Hochwasserereignisse können auch einen höheren Abfluss verursachen als ein 100-jährliches Hochwasser. Weiters können Hochwasserschutzanlagen versagen oder Dämme brechen. Für diese Fälle besteht in bestimmten flussnahen Bereichen ein Restrisiko. Dieser Restrisikobereich kann annähernd mit einem 300-jährlichen Hochwasser ermittelt werden. In diesem Restrisikobereich sollten vorsorgliche Maßnahmen zur Schadensminimierung getroffen werden.



Quelle NÖ Atlas

Das gegenständliche Grundstück liegt außerhalb der Hochwasser-Gefahrenzone HQ100.

8. Gefahrenzonenplan

Gefahrenzonenplan (GZP) des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinerverbauung:

Gefahrenzonenpläne werden immer für Gemeindegebiete erstellt. Die Gefahrenzonen werden sowohl unter Beachtung eines 150-jährlichen Katastrophenereignisses als auch unter Berücksichtigung von häufig beobachteten Ereignissen ermittelt.

Zonen und Bereiche von GZP:

Rote Gefahrenzone: hier ist die Gefährdung so groß, dass eine ständige Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Hier ist die Möglichkeit einer Bebauung sehr stark eingeschränkt oder auch ausgeschlossen. In Roten Zonen ist die Neuwidmung von Bauland nicht zulässig. Bestehendes und unbebautes Bauland ist in der Regel in Grünland umzuwidmen.

Gelbe Gefahrenzone: hier ist die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke beeinträchtigt und die Möglichkeit der Bebauung stark eingeschränkt. Eine Baulandwidmung ist nur in Ausnahmefällen und nur dann zulässig, wenn das tatsächliche Gefährdungspotenzial gering ist.

Blaue Vorbehaltsbereiche: ist für technische (z.B. Errichtung eines Geschiebeablagerungsbeckens) oder biologische Schutzmaßnahmen (z.B. Aufforstungen) freizuhalten oder bedürfen einer besonderen Art der Bewirtschaftung.

Braune Hinweisbereiche: weist auf andere als durch Wildbäche und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren hin wie z.B. Steinschlag, Rutschgebiete, Überflutungsbereiche. Vor einer Bautätigkeit oder Baulandwidmung ist das tatsächliche Gefährdungspotenzial zu ermitteln. Eine Baulandwidmung ist dann möglicherweise ausgeschlossen.

Violette Hinweisbereiche: kennzeichnen jene Flächen, deren gegenwärtiger Zustand erhalten werden muss wie z.B. Hochwasserrückhalteräume, natürliche Ablenkdamme, u.a., weil sie bereits einen natürlichen Schutz bieten. Hier darf die Beschaffenheit des Bodens bzw. die Beschaffenheit des Geländes nicht verändert werden.



Quelle NÖ Atlas

Das gegenständliche Grundstück liegt außerhalb des Gefahrenzonenplans für Wildbäche.

9. Geogene Gefahrenzonen

Geogene Naturgefahren sind Massenbewegungen, wie z.B. Hangrutschungen, Steinschlag, Felssturz, Muren.

Die geogene Gefahrenhinweiskarte zeigt Flächen auf einer Karte, auf der mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eine geogene Gefahr auftreten kann. Die geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ wurde mit statistischen Methoden zwischen 2009 und 2014 entwickelt.

Zonen und Bereiche von **Rutschprozessen**:

Graue Zone: nicht modelliert

Weißer Zone: Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung, d.h. Lokalaugenschein durch den geologischen Dienst des Landes NÖ.

Gelbe Gefahrenzone: Vorbegutachtung durch den geologischen Dienst des Landes NÖ, gegeben falls genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen usw. und Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten.

Orange Gefahrenzone: genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen usw. und Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten unverzichtbar.

Zonen und Bereiche von **Sturzprozessen**:

Graue Zone: nicht modelliert

Weißer Zone: Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung, d.h. Lokalaugenschein durch den geologischen Dienst des Landes NÖ.

Blaue Gefahrenzone: Vorbegutachtung durch den geologischen Dienst des Landes NÖ, gegeben falls genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen usw. und Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten.

Violette Gefahrenzone: genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen usw. und Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten unverzichtbar, Sicherungsmaßnahmen wahrscheinlich.



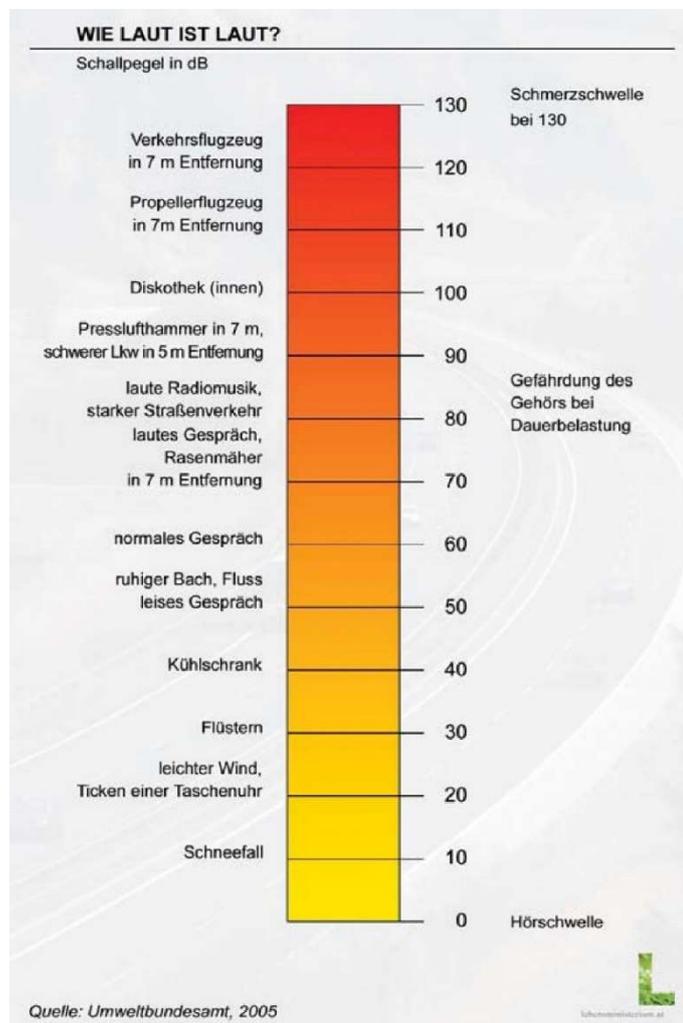
Quelle NÖ Atlas

Das gegenständliche Grundstück liegt am Rand des Gefahrenzonenplans.

10. Lärmkataster

Das Verkehrsaufkommen bestimmt maßgeblich die Höhe der Lärmemission. Die genaue Kenntnis der Verkehrsdaten ist daher eine wesentliche Grundlage für die Erstellung der strategischen Lärmkarten. Für die hochrangige Verkehrsinfrastruktur des Bundes sind die entsprechenden Daten jährlich zu berichten.

Dem Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz entsprechend berichtet das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie jährlich die Autobahnen und Schnellstraßen sowie die Haupteisenbahnstrecken in Österreich.



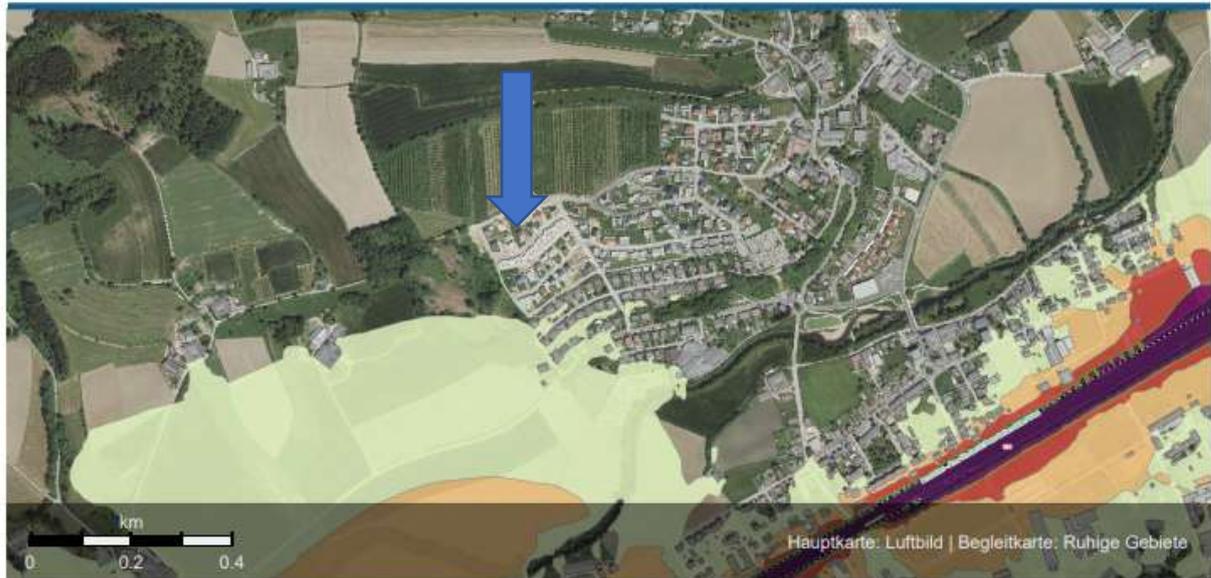
Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr (das sind rund 80 Züge/Tag).

Lärmkarte Schienenverkehr:

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

Lärmkarte
Schienenverkehr

 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



2022 Schienenverkehr 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

Koordinaten:
48.09870° N
14.79298° E

Maßstab:
1 : 13.000



LEGENDE

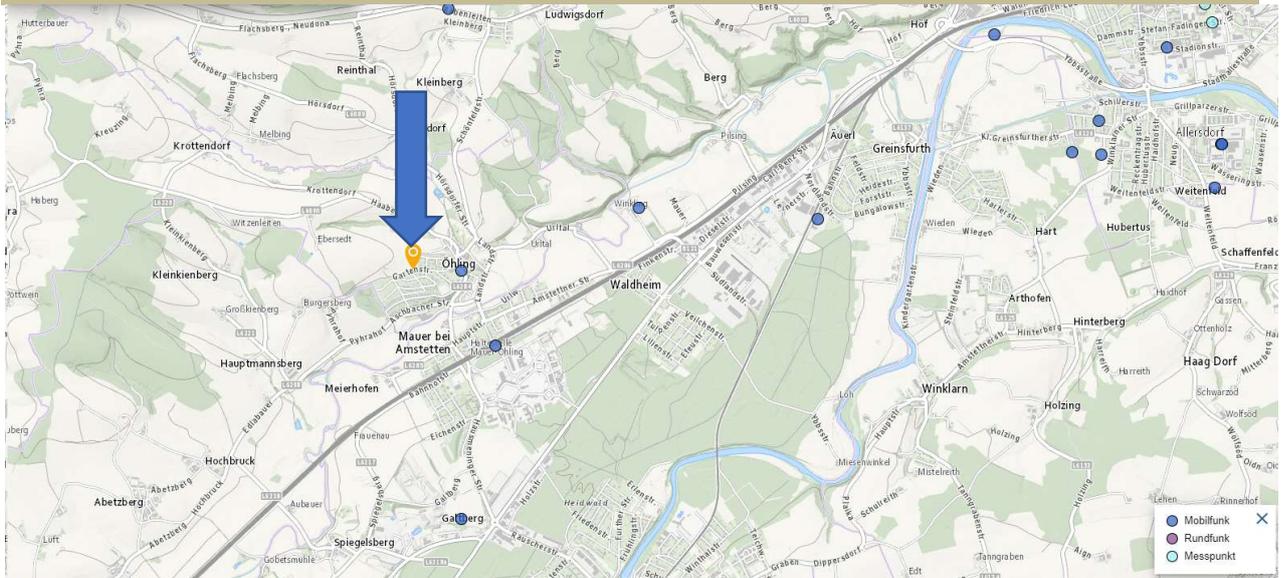


Quelle Laerminfo.at

Das bewertungsgegenständliche Gebäude liegt außerhalb der 55-60 dB Belastung.

Auf die Darstellung der Lärmkarte Autobahnen/Schnellstraßen und Landesstraßen wurde verzichtet, da das bewertungsgegenständliche Gebäude außerhalb der 55-60 dB Belastung liegt.

11. Sendemastkataster



Quelle senderkataster.at

12. Erschließung Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anschlüsse liegen am Grundstück.

Zufahrtsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Gartenstraße.

13. Aufschließungskosten

Die Aufschließungskosten errechnen sich wie folgt:

$$\text{Aufschließungsabgabe} = \sqrt{\text{Bauplatzfläche}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Bauklassenkoeffizient für die Bauklasse II beträgt 1,25. Laut Auskunft der Gemeinde ist der Einheitssatz € 520,00, somit ergibt sich bei einer Grundfläche von 949 m² eine **Aufschließungsabgabe** für die Bauklasse II

$$\sqrt{949} \times 1,25 \times € 520 = € 20.023,80$$

€ 20.023,80.

Siehe Bestätigung der Gemeinde im Anhang.

14. Kontamination

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind bei Vorhandensein einer Kontamination der zu bewertenden Liegenschaft die Kosten der Sicherung oder Sanierung bzw. die daraus resultierenden Einschränkungen bei der Nutzung der Liegenschaft durch entsprechende Wertminderungen zu berücksichtigen.

Dabei sind folgende Kosten zu berücksichtigen:

- Kosten für die Sanierung des Bodens
- Abrisskosten
- Entsorgungskosten
- Erhöhte Aufwendungen für Nachnutzung

Die und allfällig weitere Sanierungskosten sind abhängig von den öffentlichen Forderungen der Grundstücksnachbarn sowie der spezifischen Nachnutzung (z.B. erfordert die Nachnutzung als Wohngebiet einen höheren Aufwand als die einer Industriefläche). In manchen Fällen ist überhaupt nur eine bestimmte Nachnutzung möglich.

Bei der Ermittlung der Wertabschläge für die Sanierung von Kontaminationen ist die Berücksichtigung der Nachnutzung von größerer Bedeutung, da seitens der Behörden differenzierte Auflagen und unterschiedliche Sanierungszielvorgaben erteilt werden, die in der Folge zu den unterschiedlichsten Höhen der Sanierungskosten führen.

Die Höhe der Sanierungs- bzw. Entsorgungskosten wird sehr stark von der verwendeten Methode, der Preisentwicklung durch die Konkurrenzsituation von Sanierungs- und Entsorgungsbetrieben, sowie von sich ändernden behördlichen Vorschriften bzw. Handlungsmodalitäten beeinflusst.

Der Zeitraum zwischen Kontaminationsgutachten und Verkehrswertermittlung sollte daher nicht zu weit auseinander liegen.

Bei der Verkehrswertermittlung von kontaminierten Liegenschaften muss auch die psychologische Komponente berücksichtigt werden, die den Interessentenkreis für einen Kauf einschränkt. Die Kaufinteressenten fürchten die vielen Unwägbarkeiten, die

mit dem Erwerb solcher Flächen entstehen können. Einflussfaktoren sind dabei der Stand der Altlastenerkennung, die planungsrechtliche Situation sowie die öffentliche Meinung. Neben den oben erwähnten Kosten wäre also zusätzlich noch ein Abschlag für den merkantilen Minderwert bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Dieses Bewertungsgutachten geht in allen Berechnungen von einer kontaminationsfreien Liegenschaft aus.

Verdachtsflächenkataster

Bundesland: Niederösterreich

Bezirk: Amstetten

Gemeinde: Oed-Öhling (30522)

Katastralgemeinde: Öhling (03029)

Grundstücksnummer: 339/33

Information: Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

15. Allgemeine Beschreibung des Objektes

Den Zustand und die Beschaffenheit der Liegenschaft zeigen Fotos:



D. BEWERTUNG - GUTACHTEN

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der **Verkehrswert** zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften werden gegenwärtig drei Wertermittlungsverfahren verwendet:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Es ist zulässig eine Liegenschaft nach verschiedenen Ermittlungsverfahren zu bewerten, die gewonnenen Ergebnisse zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Bemessung der Liegenschaft zu gewinnen.

Bei vorgenannten Grundstücken wurde das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Zur Überprüfung wurden die Werte des Immobilienpreisspiegels, der jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegeben wird, mit dem Verkehrswert plausibilisiert.

1. Das Vergleichswertverfahren

Die Grundstücke weisen die Widmung „**Bauland – Wohngebiet**“ auf.

Die Bewertung nach dem § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen.

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken, die wirklich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe).

Es wurden neben den Abfragen bei ImmoNetZT, Erkundigungen beim Bauamt eingeholt, bei der Zeitschrift GEWINN recherchiert, bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, Bodenpreise abgefragt und dies neben der Erfahrung des Sachverständigen für die Beurteilung des Grundwertes herangezogen.

Das Kaufvertragsdatum der Vergleichsliegenschaften sollte dem Bewertungsstichtag möglichst nahekommen. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 5 Jahre sind. Im gegenständlichen Fall wurden die Vergleichsobjekte in den Jahren 2019 bis 2021 ver- bzw. gekauft.

Recherchen bei der Zeitschrift GEWINN ergeben für Grundstücke in Oed-Oehling Werte von € 55,00 bis € 70,00 pro m².

Die Plattform **bodenpreise.at** weist für Oed-Oehling im Jahr 2022 für Bauland einen Wert von € 60,95 pro m² aus.

Vergleichswerte							bereinigter
Nr.	Datum Kaufvertrag	EZ	Fläche	Preis pro m ²	Zeit	Anmerkung	Kaufpreis pro m ²
1	09.07.2019	20	838	€ 52,00	15,8%		€ 60
2	23.06.2021	19	729	€ 55,00	7,6%		€ 59
3	10.12.2019	20	866	€ 52,00	15,8%		€ 60
4	18.05.2021	593	949	€ 52,32	7,6%	1	€ 56
5	09.07.2019	20	949	€ 52,00	15,8%		€ 60
6	09.07.2019	20	850	€ 52,00	15,8%		€ 60
7	22.10.2019	20	789	€ 52,00	15,8%		€ 60
8	22.10.2019	20	828	€ 52,00	15,8%		€ 60
9	22.10.2019	20	731	€ 52,00	15,8%		€ 60
10	18.06.2020	588	733	€ 45,00	11,6%		€ 50
11	01.12.2021	417	934	€ 62,63	7,6%		€ 67
							€ 59,52
Anmerkung							
1 Um bereits bezahlte Aufschließungskosten bereinigt							

Diese Eingangsparameter ergaben ein Preisbild für den nicht aufgeschlossenen Grund unter Berücksichtigung der Lage und der Flächenwidmung Bauland – Wohngebiet in der Höhe von **€ 60,00/m²**.

Die Grundstücksnummer 339/33 weist eine Gesamtfläche von 949 m² auf.

2. Gutsbestand

1. Grundstücksnummern 339/33, EZ 593

Grundbuch 03029 Öhling, Bezirksgericht Amstetten

2. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

Siehe Grundbuchsauszug

3. Eigentümer:

Der Eigentümer der vorgenannten Grundstücke ist:

[REDACTED]
[REDACTED]

4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

Siehe Grundbuchsauszug

5. Maße- und Form-Topografie:

Siehe beiliegenden Plan.

6. Flächenwidmung:

Bauland – Wohngebiet

7. Bebauung des Grundstückes:

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind unbebaut.

8. Ver- und Entsorgung, Anschließung:

Die Grundstücke sind nicht aufgeschlossen.

3. Vergleichswertberechnung

**Vergleichswert über Bodenwert für m² Grund mit der
Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet
Inklusive Aufschließungskosten**

Grundstücksfläche	1 494,00 m ²	x € 60,00 =	€ 89 640,00
Aufschließungskosten		€ 14,55 =	€ 21 741,92
Verkehrswert:		€ 74,55 =	€ 111 381,92
Verkehrswert gerundet:		€ 74,30 =	€ 111 000,00

4. Plausibilisierung

Der Immobilienpreisspiegel, der jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegeben wird, weist für BAUGRUNDSTÜCKE im Bezirk AMSTETTEN folgende Werte aus:

Preisentwicklung Baugrundstücke	Bezirk: Amstetten
Wohnlage	
mäßig	50,76
normale	61,57
gute	93,75
sehr gute	143,63

Der Wert für normale Wohnlage ergibt einen Wert von € 61,57 pro m² Grundfläche, der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ergibt € 60,00.

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser

Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

5. Verkehrswert

Verkehrswert gerundet € 57 000,00

=====

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 593,
Gst.Nr. 339/33
Grundbuch 03029 Öhling,
BG Amstetten in 3362 Oed-Öhling
beträgt € 57 000,00**

In Worten: (Euro Siebenundfünfzigtausend)

Melk, am 24.11.2023

Der Sachverständige



Mag. Gunnar Prokop CIS ImmoZert

E. ANHANG

1. Aufschließungsabgabe

Marktgemeinde Oed-Oehling

3362 Oed-Oehling, Mostviertelplatz 1



Herr
Ing. Thomas Hinterecker
Hall 584
8911 Hall

Aktenzeichen: AUF-2/2020
Bearbeiter: Patrick Kreuzer DW 405
Datum: 10.02.2020

Betreff: Aufschließungsabgabe für das
Grundstück Nr. 339/33, KG Öhling

ABGABENBESCHIED

SPRUCH

Mit Bescheid vom 09.01.2020, AZ. BA-23/2019 wurde das Grundstück 339/33, KG Öhling, zum Bauplatz erklärt.

Aus diesem Grund wird Ihnen gemäß § 38 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung eine Aufschließungsabgabe in Höhe von

€ 20.023,80

vorgeschrieben.

Gemäß § 210 Bundesabgabenordnung wird diese Abgabe binnen einem Monat nach Zustellung dieses Bescheides fällig.

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

BEGRÜNDUNG

Auf Grund des im Spruch zitierten Bescheides ist der § 38 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung anzuwenden. Gemäß dieser Gesetzesstelle hat die Gemeinde dem Eigentümer eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (§ 11) erklärt oder
2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2, 3 und 5 erteilt wird.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die Aufschließungsabgabe nach Z. 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs .3 vorletzter Satz bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude im Sinn des § 23 Abs. 3 erster Satz oder eine großvolumige Anlage errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

Die Aufschließungsabgabe wurde gemäß § 38 Abs. 3 des obzitierten Gesetzes aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz errechnet, wobei die Berechnungslänge die Quadratwurzel der Fläche des jeweiligen Bauplatzes ist und der Bauklassenkoeffizient gemäß Abs. 5 von der Bauklasse abhängig ist.

Berechnung der Aufschließungsabgabe

Der Einheitssatz beträgt gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 520,00.

Der Bauklassenkoeffizient beträgt gemäß § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung für Grundstücke im Baulandbereich

in der Bauklasse I	um je	1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse		0,25 mehr,
in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung		2,00

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Bauplatz Nr.	Fläche in m ²	Berechn. x länge *	Baukl. x koeff.	Einheits-satz	= Aufschließungs-abgabe (in €)
339/33	949,00	30,8058	1,25	520,00	20.023,80
Gesamtsumme					20.023,80

* zur besseren Darstellung wurde die Berechnungslänge auf 4 Nachkommastellen gerundet

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Oed-Öhling (p.A. Mostviertelplatz 1, 3362 Oed-Öhling, e-mail:) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau kennzeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

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

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 als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die Bürgermeisterin



LAbg. KR Michaela Hinterholzer