



Agrar-EN • Norbert Ecker • Oberpilsbach 6 • 4840 Vöcklabruck

Herrn
Baumeister DI Gernot Stadler

Pfarrhofgries 2
4840 Vöcklabruck

Norbert Ecker

Oberpilsbach 6
A - 4840 Vöcklabruck / Oberösterreich

Tel.: +43 / (0)7672 / 29 757 - 11

Fax: +43 / (0)7672 / 29 757 - 88

Mobil: +43 / (0)664 / 513 22 11

E-Mail: norbert.ecker@agr-ar-en.at

Pilsbach, 28.05.2024

Aktenzeichen 8 E 4/24v – 4

Ermittlung des Verkehrswertes

Gutachten Teil B

Detailgutachten für die Grundstücke:

Lt. GB- Auszug vom 18.04.2024

GE Doppelberger Melanie – Doppelberger Robert je zur Hälfte

Rohrwies 6

4871 Vöcklamarkt

Gstk. 173	KG 50031 Walkering	EZ 105
Gstk. 175/4	KG 50031 Walkering	EZ 105
Gstk. 175/5	KG 50031 Walkering	EZ 105
Gstk. 175/6	KG 50031 Walkering	EZ 105

Bewertungsstichtag: 08. Mai 2024 (Tag der Begehung)

Grundlagen des Gutachtens:

- a) Besichtigung der Parzellen
- b) Grundbuchsauszug vom 18.04.2024
- c) Doris digitale Karte inter Map Land OÖ
- d) Vergleichspreise ImmonetZT
- e) Verdachtsflächenkataster Umwelt Bundesamt
- f) eBOD digitale Bodenkarte des BM

1) Zweck der Bewertung:

Herr SV Baumeister DI Gernot Stadler wurde vom Bezirksgericht Vöcklabruck mit der Wertermittlung oben genannter Liegenschaft beauftragt.

Für die Ermittlung des Wertes der landwirtschaftlichen Flächen wurde ich durch Herrn SV Baumeister DI Gernot Stadler beauftragt.

2) Befund und Systematik:

Gstk. 175/5

175/6

175/4

173



Die Grundstücke 175/5 und 175/6 werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind eben. Die Fläche 175/6 wird durch einen offenen Graben durchschnitten.

3) Flächenwidmungsplan:

Die Grundstücke 173, 175/5 und 175/6 sind im gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Vöcklamarkt als Grünland, das Grundstück 175/4 überwiegend als Wohnbaugebiet, ausgewiesen.



4) Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Vöcklabruck
Gemeinde	Vöcklamarkt
Katastralgemeinde	Walkering (50031)
Grundstück	173;175/4;175/5;175/6

Information:

Das Grundstück 173;175/4;175/5;175/6 in Walkering (50031) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

5) Auszug aus der digitalen Bodenkarte eBOD

Lage und Vorkommen

im Gebiet der Flußterrassen eben, im Rückstaugebiet

Bodentyp

kalkfreier Typischer Gley aus feinem und grobem Schwemmaterial der Vöckla

Wasserverhältnisse

feucht; Grundwassereinfluß, viele Wasseraustrittstellen am Hangfuß sprechen für nahegelegene Schlierengrenze; hohe Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit

Horizonte

(jeweils untere Begrenzung in cm)

A(25); G1(60-70); G2(100)

Bodenart und Grobanteil

- A sandiger Lehm mit geringem Grobanteil
- G1 sandiger Lehm oder Lehm mit mäßigem Grobanteil
- G2 sandiger Lehm mit hohem Grobanteil;
der Grobanteil besteht aus Kies und Schotter

Humusverhältnisse

- A stark humos; Anmoormull

Kalkgehalt

kalkfrei

Bodenreaktion

- A,G1 stark sauer
- G2 sauer

Erosionsgefahr

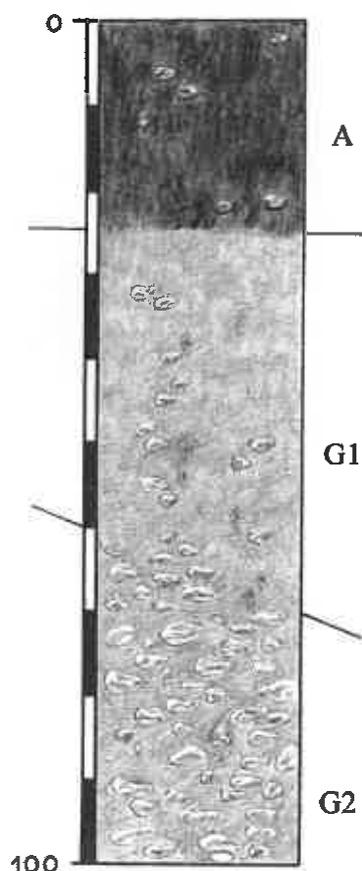
mäßig überstauungsgefährdet

Bearbeitbarkeit

Befahren erschwert und bei Beweidung Vertrittschäden infolge der Feuchtigkeitsverhältnisse

Natürlicher Bodenwert

geringwertiges bis mittelwertiges Grünland



6) Gutachten

Dieses Gutachten wurde aufgrund der gesetzlichen Vorgabe gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 sowie unter Beachtung der Grundsätze des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes (EisbEG) BGBl. 71/1954 in der derzeit geltenden Fassung erstellt.

§ 2 Abs. 1 LBG: Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Bodenwert:

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren nach Vorgabe des § 4 Abs.1–3 Liegenschaftsbewertungsgesetz ermittelt.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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 den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

7) Vergleichspreise:

Im Zuge der Ermittlung von Vergleichspreisen zeigt sich folgendes Bild. Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr ist in der betroffenen Region sehr verhalten. Der Druck auf land- und forstwirtschaftliche Flächen ist aufgrund der dynamischen Entwicklung zur Baulandwerdung hoch.

Es wurden Vergleichspreise vergleichbarer Grundstücke aus den Katastralgemeinden

50017 Hörgersteig 50028 Vöcklamarkt
 50021 Oberalberting 50024 Pfaffing herangezogen.

Vergleichspreise				
LN				
TZ	€/m ²	€/m ² valorisiert*	Kauffläche in m ²	Kaufsumme in €
1802 2020	8,00	8,61	1.147,00	9.875,67
1802 2020	5,11	5,50	8.575,00	47.162,50
7051 2020	7,51	8,08	22.455,00	181.436,40
8272 2022	16,78	17,19	688,00	11.826,72
486 2023	6,37	6,37	15.977,00	101.773,49
Zwischensummen		45,75	48.842,00	352.074,78
		linearer Mittelwert pro m ²		quantifizierter Mittelwert pro m ²
		9,15		7,21
ermittelter Vergleichswert € / m ²			8,18	
* mit 2,5 % pro Jahr valorisiert bis 2023				

7a) Der Vergleichspreis für landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) wird mit € ~ 8,20 / m² festgelegt.

7b) Der Vergleichspreis für Bauland beträgt lt. Bodenpreis.at € 77,60 / m².

8) Berechnung:

Landwirtschaftliche Flächen:

<u>Gstk. 175/5</u>	<u>KG 50031</u>	<u>EZ 105</u>	
Basispreis	€	8,20	
Abschlag 10%	€	0,82 Kleinfläche Kat 2	
Wert	€	7,38	
Fläche	m ²	2.114,00	
Summe	€		<u>15.601,32</u>

<u>Gstk. 175/6</u>	<u>KG 50031</u>	<u>EZ 105</u>	
Basispreis	€	8,20	
Abschlag 10%	€	0,82 4 Kleinfläche Kat 2	
Abschlag 15%	€	1,23 nicht ackerfähig	
Wert	€	6,15	
Fläche	m ²	1.536,00	
Summe	€		<u>9.446,40</u>

<u>Gstk. 173</u>	<u>KG 50031</u>	<u>EZ 105</u>	
Basispreis	€	8,20	
Abschlag 20%	€	1,64 Kleinfläche Kat 1	
Wert	€	6,56	
Fläche	m ²	686,00	
Summe	€		<u>4.500,16</u>

<u>Gstk. 175/4</u>	<u>KG 50031</u>	<u>EZ 105</u>	
Basispreis	€	77,60	
Abschlag 35%*	€	27,16	
Wert	€	50,44	
Fläche	m ²	2.271,00	
Summe	€		<u>114.549,24</u>

*Der Abschlag beruht darauf, dass nicht die ganze Parzelle als Bauland gewidmet ist. Eine solitäre Nutzung der nicht gewidmeten Fläche ist jedoch nicht möglich, so wird der reduziert Wert über die ganze Fläche berechnet.

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten:

Zusammenfassung:

Gstk. 175/5	€	15.601,32
Gst. 175/6	€	9.446,40
Gstk. 173	€	4.500,16
Summe landwirtschaftliche Flächen	€	29.547,88

Gstk. 175/4 **€** **114.549,24**

Verkehrswert mit Rechten und Lasten:

3 a 2474/2009 DIENSTBARKEIT der Durchleitung von Wässern hins Gst 175/6 gem Pkt I. Servitutsvertrag 24.06.2009 für ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, FN 71396w

Gst. 175/6 **€** **9.446,40**

Festgehalten wird, dass die erforderliche Pflege im Bereich des DL-Servituts vom Servitutgeber durchgeführt wird und im vorgenannten Entschädigungsbetrag die Abgeltung für die Pflege (2 x jährliches Mähen mit der Sense sowie 1 x jährliches Räumen mit dem Minibagger) bereits kapitalisiert enthalten ist.

Gesamtentschädigung laut Servitutsvertrag

- **€** **26.750,00**
- **€** **17.303,60**

Verkehrswert mit den Rechten und Lasten:

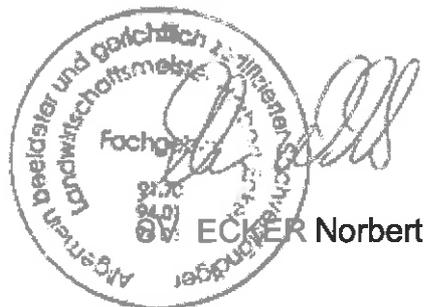
Zusammenfassung:

Gstk. 175/5	€	15.601,32
Gst. 175/6	- €	17.303,60
Gstk. 173	€	4.500,16
Summe landwirtschaftliche Flächen	€	2.797,88

Gstk. 175/4 **€** **114.549,24**

Anmerkung: Die Grundstücke liegen teilweise im Gefahrenbereich der gelben Zone.
Bei der Nutzung als Grünland stellt dies jedoch keine Wertminderung dar.

f.d.R.d.A.



Pilsbach, 28.05.2024

