

Dipl.-Ing. Dr. Christian Wallner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,

2500 BADEN, KAISER-FRANZ-RING 39
Telefon/Fax: 02252 / 89 3 17, Handy: 0676 / 618 97 48
e-mail: christian.wallner@air-line.at, christian.wallner@gerichts-sv.at

2833 BROMBERG, STÖGERSBACH 20
Telefon: 02629 /8631

Mag. Markus Hirschler

Kaiser-Ebersdorferstraße 218/Top 1

1110 Wien

Bromberg, 19.Juni 2023

GUTACHTEN

in der Rechtssache „Marchtrenker“ beim
Bezirksgericht Gänserndorf 14 E 18/23t-5

SACHVERHALT UND AUFTRAG

Es ist das Grundstück 4661 KG 06128 Zistersdorf im Auftrag von Mag. Markus Hirschler zu schätzen. Stichtag ist der 6.Juni 2023.

BEFUND

Am 6.Juni 2023 wurde ein Lokalaugenschein durchgeführt. Anwesend waren Mag. Schwab und Herr Ing. Günter Marchtrenker.

Das gegenständliche Grundstück wurde besichtigt.

Das Grundstück ist lang und relativ schmal und liegt neben Weg

GSTNr 4660.

Derzeit wird das Grundstück als Acker benützt, wobei es gemeinsam mit dem Nebengrundstück bewirtschaftet wird. Eine Grenze zum Nachbargrundstück 4662 ist in der Natur nicht erkennbar.

Im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zistersdorf ist das Grundstück als Gfrei-1 (Grünlandfreihaltezone) gewidmet.

Im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wird diese Fläche als „Potentialfläche für Betriebsbauland“ beschrieben.

GUTACHTEN

Das Grundstück 4661KG 06128 Zistersdorf ist zu schätzen.

Dieses Grundstück wird derzeit als Acker genutzt.

Im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wird diese Fläche als „Potentialfläche für Betriebsbauland“ beschrieben.

Es liegt daher ein „Grünland mit Entwicklungspotential“ vor.

Grundlage für die Bewertung ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz.

Im Sinne des § 7 LBWG sind die besonderen Verhältnisse zu berücksichtigen.

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Anzumerken ist, daß der Sachverständige entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz die Realität in das Verfahren einzubringen hat, wobei er die rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen hat, ohne jedoch eine rechtliche Beurteilung durchzuführen.

Im Erkenntnis vom 14.9.2011 5 Ob169/11f wird im Absatz 3 folgendes ausgeführt:

1. 3.) *Dass für die Bewertung eines Grundstücks neben der bestehenden Widmung auch realistisch beurteilte künftige Verwendungsmöglichkeiten samt ihrer Auswirkung auf den Marktwert entscheidend sind, wenn sie im Zeitpunkt der Enteignung als wahrscheinlich vorausgesehen werden können, entspricht ebenfalls ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0058043; RS0110846; zuletzt 6 Ob 161/10k und 3 Ob 46/11b, jeweils mwN). Es sind also realistisch beurteilte Verwendungsmöglichkeiten dann, wenn sie bereits eine Auswirkung auf den Marktwert haben, sich das Entwicklungspotential also schon auf den Marktpreis auswirkt bei der Wertermittlung zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0058043 [T3]; 9 Ob 82/10i; 6 Ob 161/10k).*

In einem weiteren Erkenntnis vom 21.11.2013 1Ob201/13k wird festgestellt:

7. *Die Übernahme des vom Sachverständigen verwendeten Begriffs „Grünland mit Entwicklungspotential“ wäre zwar der rechtlichen Beurteilung zuzuordnen. Mit der Kritik, man habe damit etwas erfunden, was in keiner Rechtsvorschrift existiere, übersieht die Revisionswerberin aber, dass dies genauso auf die Kategorie Bauerwartungsland (auch Bauhoffnungsland), deren Existenz sie ja selbst zugesteht, zutrifft (Kerschner aaO; vgl*

RIS-Justiz RS0099352). Zudem wurde eine Bewertung nach Zwischenstufen („mehr als Grünland, weniger als Bauerwartungsland“) in der Literatur bereits befürwortet (Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich², 195 mit graphischer Darstellung [„höherwertiges Grünland“]). Da die Beurteilung der zukünftigen Wahrscheinlichkeit einer Umwidmung von Grünland in Bauland und der Reaktion des Marktes auf tatsächlich und rechtliche Möglichkeiten einer solchen Änderung der Flächenwidmung und auch die Bewertung betroffener Grundstücke immer einen gewissen spekulativen Charakter hat (vgl Rummel, Bewertung von Bauerwartungsland, Der Sachverständige 2002, 115) und keine gesetzlichen Vorgaben für die Bewertung einer Liegenschaft als Bauerwartungsland bestehen, ist den Vorinstanzen keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung vorzuwerfen, wenn sie die Festsetzung der Enteignungsentschädigung im Anlassverfahren als noch vertretbar angesehen haben.

Da im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ diese Fläche als „Potentialfläche für Betriebsbauland“ beschrieben ist, ist daher der Wert für „Betriebsgebiet“ anzunehmen.

Nach Angaben der Stadtgemeinde wird für Betriebsgebiet ein Betrag von € 20,00/m² bezahlt.

Unter der Berücksichtigung der Entwicklungen am Immobilienmarkt, der lokalen Gemeindeentscheidungen, der derzeitigen Zinssituation und der Marktlage ergibt sich daher folgende Berechnung:

Realisierungszeitraum (Umwidmung) liegt im Durchschnitt bei ähnlichen Verfahren bei 7 Jahren.

Der Abzinsungsfaktor für den angegebenen Realisierungszeitraum von 7 Jahren beträgt bei einem angenommenen Zinssatz von 4 % **0,75992** (Kranewitter Seite 346).

$$€ 20,00/m^2 \times 0,75992 = € 15,20/m^2$$

**Für das gegenständliche Grundstück beträgt der Wert eines
Quadratmeters € 15,20**





Abbildung 35 und Abbildung 36: Ausschnitt SR-Plan, Orthofoto (NÖ Atlas, Mai 2016)

Im südöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Katastralgemeinde Zistersdorf, östlich des Bauland Sondergebietes-Bauhof und des südlich angrenzenden Bauland Betriebsgebietes, sind im Örtlichen Entwicklungskonzept zwei Flächen als Potentialflächen für Betriebsbauland definiert worden. Dieser Bereich soll nun ebenfalls die Widmung Grünland Freihaltefläche zugewiesen bekommen (langfristige Flächensicherung).



Dipl.-Ing. Dr. Christian Wallner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,

2500 BADEN, KAISER-FRANZ-RING 39
Telefon/Fax: 02252 / 89 3 17, Handy: 0676 / 618 97 48
e-mail: christian.wallner@air-line.at, christian.wallner@gerichts-sv.at

2833 BROMBERG, STÖGERSBACH 20
Telefon: 02629 / 8631



