**Ludwig Schleritzko**
Landesrat

**Landtag von Niederösterreich**
Landtagsdirektion
Eing.: 17.05.2022
Zu Ltg.-**2029/A-5/443-2022**
~~Ausschuss~~

Herrn
Präsident des NÖ Landtages
Mag. Karl Wilfing

St. Pölten, am 17. Mai 2022

B. Schleritzko-F-24/102-2022

Sehr geehrter Herr Präsident!

Die im Rahmen der Anfrage der Abgeordneten Dr. Helga Krismer-Huber betreffend „Grundablöse Ostumfahrung Wr. Neustadt“, eingebracht am 7. April 2022, Ltg.-2029/A-5/443-2022, an mich gerichteten Fragen beantworte ich soweit diese in meine Zuständigkeit fallen und vom Anfragerecht umfasst sind, wie folgt:

Der Verkehrswert pro m² wird von einem externen unabhängigen Gutachter für jedes Projekt bzw. jeden Projektabschnitt ermittelt. Beauftragt werden gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige aus dem Liegenschaftsbewertungsbereich. Wie bei jeder klassischen statistischen Auswertung ergibt sich ein Mittelwert mit einer Streuung (Standardabweichung) und somit eine untere und eine obere Preisgrenze. Es wird vom Gutachter auf Basis der bei der Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse innerhalb dieser Preisgrenze der Wert festgesetzt.

Im gegenständlichen Fall der B 17 UF Wr. Neustadt – Teil 2 wurde der Wert an der oberen Preisgrenze festgemacht, weil:

- die erhebbaren Kauftransaktionen mittlerweile häufig nicht den aktuellsten Kaufpreis abbilden
- die dynamischen Entwicklungen am Kapitalmarkt (Zinssatzentwicklung, Inflation, ...) berücksichtigt werden müssen

3109 St. Pölten Landhausplatz 1 Haus 1 Telefon +43 (0) 2742 9005 DW 12313 Fax +43 (0) 2742 9005 DW 13655
lr.schleritzko@noel.gv.at Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Es gibt daher keinen „höheren“ Verkehrswert, sondern nur einen Verkehrswert, der in 2 Schritten (Schritt 1: Erhebung von Transaktionen, Schritt 2: Berücksichtigung aller übrigen Einflussfaktoren) nach Stand der Bewertungstechnik ermittelt wird.

Bei Großprojekten ist es üblich, dass sich die Standortgemeinden an den Kosten des für den Erwerb notwendigen Grundes beteiligen. Diese Beiträge werden den betroffenen Grundeigentümern in Form des Infrastrukturzuschlags pro m² ausbezahlt.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass ein Vergleich der unterschiedlichen Projekte in Bezug auf deren Grundeinlösepreise aufgrund der dynamischen Entwicklungen am Immobilien- und Grundstücksmarkt in der näheren Vergangenheit nicht zielführend ist. Zum Zeitpunkt der gutachterlichen Festsetzung der Werte bei der „B 25 Umfahrung Wieselburg“ sowie der „B 6 Umfahrung Harmannsdorf-Rückersdorf“ herrschten im Zusammenhang mit der Grundpreissituation andere Rahmenbedingungen vor, die mit den aktuellen Grundpreisentwicklungen nicht vergleichbar sind. Das Preisbandgutachten für die „B 25 UF Wieselburg“ wurde im Jahr 2015, jenes der „B 6 Umfahrung Harmannsdorf-Rückersdorf“ im Jahr 2018 erstellt.

Beim Projekt „B 25 Umfahrung Wieselburg“ gab es 2 Infrastrukturzuschläge. Die Höhe des Infrastrukturzuschlags für ackerbaulich genutzte und als Grünland gewidmete Grundstücke belief sich auf 4,50 €/m² und jener für Waldflächen auf 1,0 €/m².
Beim Projekt „B 6 Umfahrung Harmannsdorf“ wurde ein Betrag in der Höhe von 2,50 €/m² an die Betroffenen ausbezahlt.

Ein Vergleich der Höhen der Grundeinlösen des Projektes „B 17 UF Wr. Neustadt – Teil 2“ mit den Projekten „B 25 Umfahrung Wieselburg“ und „B 6 Umfahrung Harmannsdorf-Rückersdorf“ erscheint aufgrund der regional und zeitlich projektbezogen erhobenen Kauftransaktionen, die als Basis für die gutachterliche Festsetzung des Verkehrswertes dienen, nicht zielführend. Darüber hinaus wurden die Preisbandgutachten in zeitlich langem Abstand voneinander erstellt und berücksichtigen somit auch dahingehend unterschiedliche Rahmenbedingungen des Kapital- und Grundpreismarktes. Als Wiederbeschaffungskosten wurden in beiden Fällen 6,5% der jeweiligen Grundeinlöse ausbezahlt.

Beim Projekt „B 25 Umfahrung Wieselburg“ gab es ausschließlich gütliche Einigungen mit den betroffenen Grundeigentümern. Im Falle des Projekts „B 6 Umfahrung Harmannsdorf-Rückersdorf“ kam es in 5 Fällen zu einer Grundeinlösung, die im Behördenverfahren abgewickelt wurde.

Bei jeder Grundeinlöse für Straßenbauprojekten gilt das „Gleichheitsgebot“. Jeder im Bewertungsabschnitt bzw. Einlöseabschnitt betroffene Grundeigentümer bekommt den gleichen Basispreis, der mit dem vom Gutachter im Preisbandgutachten festgelegten Verkehrswert abgegolten wird. Damit sind Bevorzugungen/Benachteiligungen der Parteien a priori ausgeschlossen!
Davon zu unterscheiden ist die „Betroffenheit“ der Parteien, die in jedem Einlösefall unterschiedlich ist und vom Gutachter im Parteien-Einzelgespräch zusätzlich zu klären und zu beurteilen ist. Dies erfolgt im Rahmen der Ermittlung der sogenannten „Nebenschäden“ (= individueller Schaden).
Ein unbedeutender randlicher Anschneideschaden ist anders (niedriger) zu bewerten, als ein Schaden, der eine Liegenschaft zentral betrifft. Dieser individuelle Schaden muss verpflichtend vom Gutachter nach Stand der Technik und normierten Berechnungsmethoden bewertet werden. Für alle Betroffenen gelten einheitliche Berechnungsmethoden. Analog ist die Herangehensweise bei Restflächeneinlösen, geringen Begradigungen, Erwerbsverlust, usw.

Es werden jedenfalls auf Grundlage des Gleichheitsgebotes alle Parteien gleichbehandelt, die Ermittlung der Höhe der Nebenschäden ist jedoch bei jeder Partei unterschiedlich, da die Betroffenheit bei gleicher mathematischer Grundlage aus bewertungstechnischer Sicht individuell zu bewerten ist, damit der Schaden monetär abgegolten werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

LR Schleritzko eh.