

Auftraggeber: Name
Adresse
PLZ Ort

Gutachten

gemäß § 6 (4) 5. der Förderungsrichtlinien 2016 i.d.g.F. 2018 für die
Altlastensanierung oder -sicherung über die Wertsteigerung der als
Altlast N00 Deponie [REDACTED] ausgewiesenen Grundstücke des
Grundbuchs 00222 [REDACTED] in A-PLZ [REDACTED]



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1. Auftrag | 4 |
| 1.2. Bewertungsstichtag | 4 |
| 1.3. Unterlagen und Grundlagen der Bewertung | 4 |
| 1.4. Literatur | 5 |
| 1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens | 6 |
| 2. Befund | 7 |
| 2.1. Liegenschaft/Grundbuch | 7 |
| 2.1.1. Eintragungen im B-Blatt | 7 |
| 2.1.2. Eintragungen im C-Blatt (nicht bewertungsrelevant) | 7 |
| 2.2. Standortbeschreibung | 7 |
| 2.2.1. Bezirk und Stadt | 7 |
| 2.2.2. Verkehrserschließung | 8 |
| 2.2.3. Umfahrung Zwölfaxing B 233 | 8 |
| 2.2.4. Ver- und Entsorgung | 8 |
| 2.2.5. Infrastruktur Umgebung (Umkreis 5 km): | 9 |
| 2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte | 10 |
| 2.4. Umweltsituation | 12 |
| 2.4.1. Hochwasser | 12 |
| 2.4.2. Erdbebengefährdung | 12 |
| 2.4.3. eHora Pass | 13 |
| 2.5. Beschreibung der Liegenschaft | 13 |
| 2.5.1. Flächenwidmung | 14 |
| 2.6. Nutzungs- und Bestandrechte | 15 |
| 2.7. Kontamination | 15 |
| 2.7.1. Erläuterungen | 15 |
| 2.7.2. Begriffsdefinition | 15 |
| 2.8. Beschreibung der Altlast | 16 |
| 2.8.1. Sicherungsmaßnahmen | 18 |
| 2.8.2. Gefährdungsabschätzung | 18 |
| 2.8.3. Sanierungsziel | 19 |
| 2.8.4. Maßnahmen zur Altlastenbehandlung | 19 |
| 3. Wertermittlung | 22 |
| 3.1. Allgemeines | 22 |
| 3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren | 23 |
| 3.2.1. Ermittlungsmethode | 23 |
| 3.2.2. Sachwertermittlung | 23 |
| 3.2.3. Ertragswertermittlung | 24 |
| 3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode | 24 |
| 4. Bewertung | 25 |
| 4.1. Vergleichswerte Ackerflächen (unbelastet) | 25 |
| 4.2. Verkehrswert (unbelastete Ackerfläche): | 25 |
| 4.3. Zustand und Nutzung während der Altlastensicherung | 25 |
| 4.4. Zustand und Nutzung nach der Altlastensicherung | 26 |
| 4.5. Voraussetzungen Wertsteigerung | 26 |
| 4.6. Wertsteigerung | 26 |
| 5. Zusammenfassung | 27 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| 6. Beilagen..... | 28 |
| 6.1. Fotos..... | 28 |
| 6.2. Variantenstudie | 29 |

MUSTER

Wertsteigerungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von Name beauftragt, ein Gutachten gemäß § 6 (4) 5. der Förderungsrichtlinien 2016 i.d.g.F. 2018 für die Altlastensanierung oder -sicherung über die allfällige Wertsteigerung nach Sanierung der als Altlast N00 Deponie [REDACTED] ausgewiesene Grundstücksteile im Ausmaß von ca. 15.000 m² des Grundbuchs 00222 [REDACTED] EZ 0 in A-PLZ [REDACTED] zur Vorlage bei der Kommunalkredit Public Consulting GmbH zu erstellen.

1.2. Bewertungsstichtag

14.03.2022

1.3. Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft am 14.03.2022
- Besprechung mit [REDACTED] und [REDACTED], am 14.03.2022
- Variantenstudie DI Trugina & Partner vom 09.03.2022, GZ: 7734
- Grundbuchsauszug vom 24.02.2022
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (www.immoservice-austria.com/)
- Flächenwidmung, Bebauungs- und Katasterplan der Gemeinde Zwölfaxing
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.atlas.noel.gv.at, www.bing.com, maps.google.at)
- Abfrage Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at/vfka)
- Lärmkarte (www.laerminfo.at)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde nicht möglich da kein Bauakt vorhanden
- Immobilienpreisspiegel 2021 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

Pläne/Bescheide

- Bescheid 1532-509/79 vom 28.09.1979 – baubehördliche Bewilligung
- Bescheid III/1-19.435/4-1979 vom 26.07.1979 – wasserrechtliche Bewilligung
- Bescheid III/1-19.435/43-91 vom 17.05.1991 – wasserrechtliches Verfahren
- Bescheid 131-233/92 vom 29.04.1992 - baubehördliche Bewilligung (Überdachung Gasfenster)
- Bescheid WA1-ALV-19.435/95-04 vom 25.06.2004 – wasserrechtliches Verfahren
- Berufung zu Bescheid WA1-ALV-19.435/95-04 vom 25.06.2004
- Bescheid Rep.Ö BMLFUW-UW.4.1.15/0040-I/6/2007 vom 29.06.2010

Beilagen

- Fotos vom 14.03.2022
- Variantenstudie DI Trugina vom 09.03.2022, GZ: 7734

1.4. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *ÖNORM S 2093 Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorgenutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung; 01.04.2009*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage*
- *Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *Ing. Johann Scheifinger:*
 - *Risikofaktor Kontamination, ZLB 2010/69, Seite 103*
 - *Bewertung kontaminierter Liegenschaften, ZLB 2012/61, Seite 88*
 - *Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien, Der Sachverständige, Heft 4/2008, Seite 178*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über Grundstücks-teile Gst.Nr. 651, EZ 0 vorgenommen.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden.

Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

GRUNDBUCH 11006 Korneuburg
EINLAGEZAHL 111
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 122/2003
***** A1

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.111 GST-Fläche 500
Baufl. (Gebäude) 370
Baufl. (befestigt) 130 Mustergasse 11
***** B

1 ANTEIL: 1/1
Musterfrau Maria
GEB: 1970-01-01 ADR: Mustergasse 11, Korneuburg 2100
a 1099/2000 Kaufvertrag 2000-02-30 Eigentumsrecht
b 122/2003 Anschrift
***** C

1 a
1099/2000
WOHNUNGSRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2000-02-30
für
Leopold Musterfrau, geb 1940-01-01,
2 a 3000/2002 Pfandurkunde 2002-06-31
PFANDRECHT EUR 152.000,--
für Musterbank AG
***** HINWEIS

2.1.1. Eintragungen im B-Blatt

- Übergabsvertrag 21.06.2000

2.1.2. Eintragungen im C-Blatt (nicht bewertungsrelevant)

- Bestehende Belastungen sind dem oben angeführten Grundbuchsauzug zu entnehmen.

2.2. Standortbeschreibung

2.2.1. Bezirk und Stadt

Niederösterreich besteht aus 20 Bezirken, die wiederum in 573 Gemeinden gegliedert sind, sowie aus vier Statutarstädten (Krems an der Donau, St. Pölten, Wels und Wiener Neustadt). Das Bundesland hat eine Fläche von ca. 19.200 km² (davon ca. 39% Waldfläche) und ca. 1,690.000 Einwohner.

Die Gemeinde [REDACTED] liegt im Bezirk Bruck an der Leitha und hat aktuell eine Bevölkerung von 1.743 Einwohnern auf 6,76 km² in einer Seehöhe von 168 m ü. A.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist ca. 1 km östlich des Stadtzentrums der Gemeinde [REDACTED] situiert.

2.2.2. Verkehrserschließung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist über die [REDACTED] erreichbar. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die [REDACTED], die Zu- und Abfahrt zum Grundstück über.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort nicht erreichbar.

2.2.3. Umfahrung Zwölfaxing B 233

Die Umfahrung Zwölfaxing beginnt am Knoten Himberg Ost der B 15, Umfahrung Himberg, verläuft am östlichen Rand des Bundesheergeländes Richtung Norden und bindet an der S 1 Anschlussstelle Schwechat Süd in den bestehenden Kreisverkehr ein.¹

Im März 2021 wurden die Einsprüche gegen den positiven UVP-Bescheid nach Durchlauf aller Instanzen durch den VwGH zurückgewiesen, derzeit ist die Grundeinlöse im Gange.

Die Straße verläuft unmittelbar im südöstlichen Anschluss der Altlast.



Übersichtsluftbildplan der geplanten Trasse (Quelle: www.noe.gv.at)

2.2.4. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist nicht ans öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Kanal, Gas, Strom) angeschlossen.

¹ Quelle: www.noe.gv.at/noe/Autofahren/B_233_Umfahrung_Zwoelfaxing.html

2.2.5. Infrastruktur Umgebung (Umkreis 5 km):

| Nahversorgung | Anzahl | Entfernung |
|--------------------------|---------------|-------------------|
| Bäckereien | 2 | ca. 4 km |
| Lebensmittel/Supermärkte | 6 | ca. 1 km |
| Apotheken | 3 | ca. 3 km |
| Postämter | 2 | ca. 1,5 km |

| Schulen und Kinder | Anzahl | Entfernung |
|---------------------------|---------------|-------------------|
| Kindergärten | 3 | ca. 1 km |
| Volksschulen | 3 | ca. 1 km |
| Mittelschule | 2 | ca. 4 km |
| AHS | 1 | ca. 4 km |

| Gesundheit | Anzahl | Entfernung |
|--------------------|---------------|-------------------|
| Ärzte f. Allgemein | 3 | ca. 1 km |
| Zahnarzt/Facharzt | 6 | ca. 3 km |
| Altenheime | 3 | ca. 4 km |

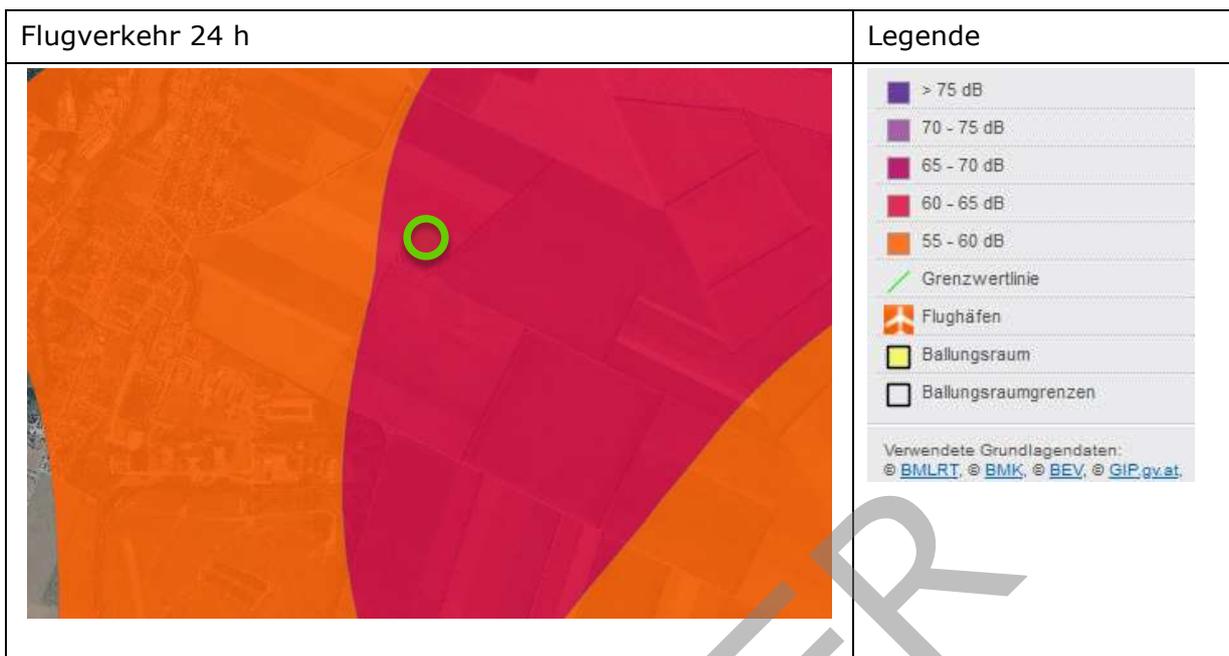
| Sonstiges | Anzahl | Entfernung |
|------------------|---------------|-------------------|
| Drogerien | 3 | ca. 4 km |
| Banken | 3 | ca. 4 km |
| Tankstelle | 3 | ca. 1 km |

MUSTER

2.3. Umgebungslärm / Lärmfokarte

Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Flughäfen. In Ballungsräumen sind das gesamte Straßen- und Schienennetz sowie Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC-Anlagen zu berücksichtigen. In der nachfolgend abgebildeten Konfliktzonenkarte wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet.





(Quelle: maps.laerminfo.at)

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

| | Tag-Abend-Nachtlärmindex | Nachtlärmindex |
|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Straßenverkehrslärm | 60 dB | 50 dB |
| Schienenverkehrslärm | 70 dB | 60 dB |
| Fluglärm | 65 dB | 55 dB |
| Lärm von IPPC-Anlagen | 55 dB | 50 dB * |

2.4. Umweltsituation

2.4.1. Hochwasser

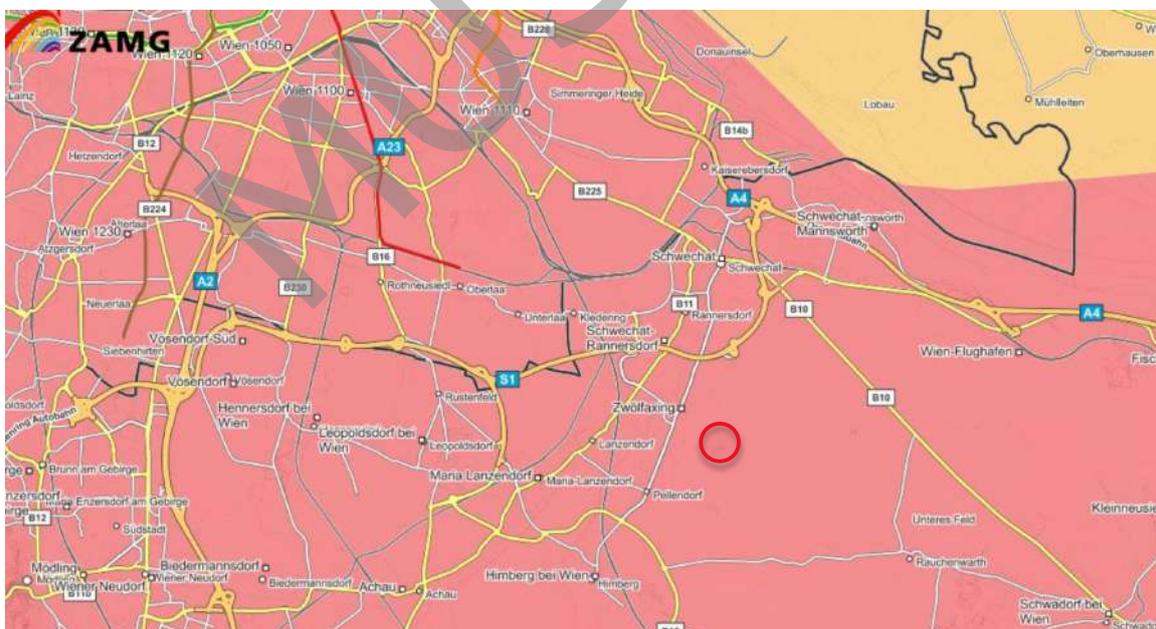
Die Hochwasserrisikozone zeigt keine unmittelbare Gefährdung von Überschwemmungen:



Hochwasserrisikozone Quelle: www.hora.gv.at

2.4.2. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdungskarte weist Zone 3 (Grad VII aus - starke Gebäudeschäden) aus.²



Erdbebengefährdungskarte Quelle: www.hora.gv.at

² Gemäß ÖNORM EN 1998-1

2.4.3. eHora Pass

| Naturgefahr: | | Gefährdung: |
|--------------|--|-------------|
| Hochwasser | | keine Daten |
| Lawinen | | keine Daten |
| Erdbeben | | mittel |
| Rutschungen | | mittel |
| Windspitzen | | mittel |
| Blitzdichte | | niedrig |
| Hagel | | hoch |
| Schneelast | | niedrig |

HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)

2.5. Beschreibung der Liegenschaft

Auf den gegenständlichen Grundstücksteilen wurde von 1971-1988 eine Mülldeponie von der Stadtgemeinde Schwechat betrieben³ ⁴. Zwischen 1971 bis 1976 wurden Bauschutt sowie betriebliche- und hausmüllartige Abfälle und zwischen 1979 bis 1988 Hausmüll abgelagert.

Ab 1989 wurden die Deponie umgrenzende „Gasfenster“ zur passiven Entgasung errichtet.⁵ Hierbei handelt es sich um 5 m breite und 1,2 m tiefe Gasdrainagen, welche mit Grobkies verfüllt und zur Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser mit einem Blechdach abgedeckt wurden.

Die Deponie liegt östlich des Siedlungsgebiets Zwölfaxing, ca. 700 m vom Siedlungsrand entfernt, inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Geländeoberkante liegt zwischen 175 und 176 m über Adria. Die Deponiefläche beträgt ca. 15.000 m² und umfasst das östliche Drittel des Gst. 651, der restliche Teil des Grundstücks wird von einer weiteren Anschüttung, der Deponie Eulenhaupt, eingenommen.



Luftaufnahme Altablagerung „Deponie Zwölfaxing“ (rot umrandet) sowie der umliegenden Altablagerungen

³ baubehördliche Bewilligung, Bescheid 1532-509/79 vom 28.09.1979

⁴ wasserrechtliche Bewilligung, Bescheid III/1-19.435/4-1979 vom 26.07.1979

⁵ baubehördliche Bewilligung (Überdachung Gasfenster), Bescheid 131-233/92 vom 29.04.1992

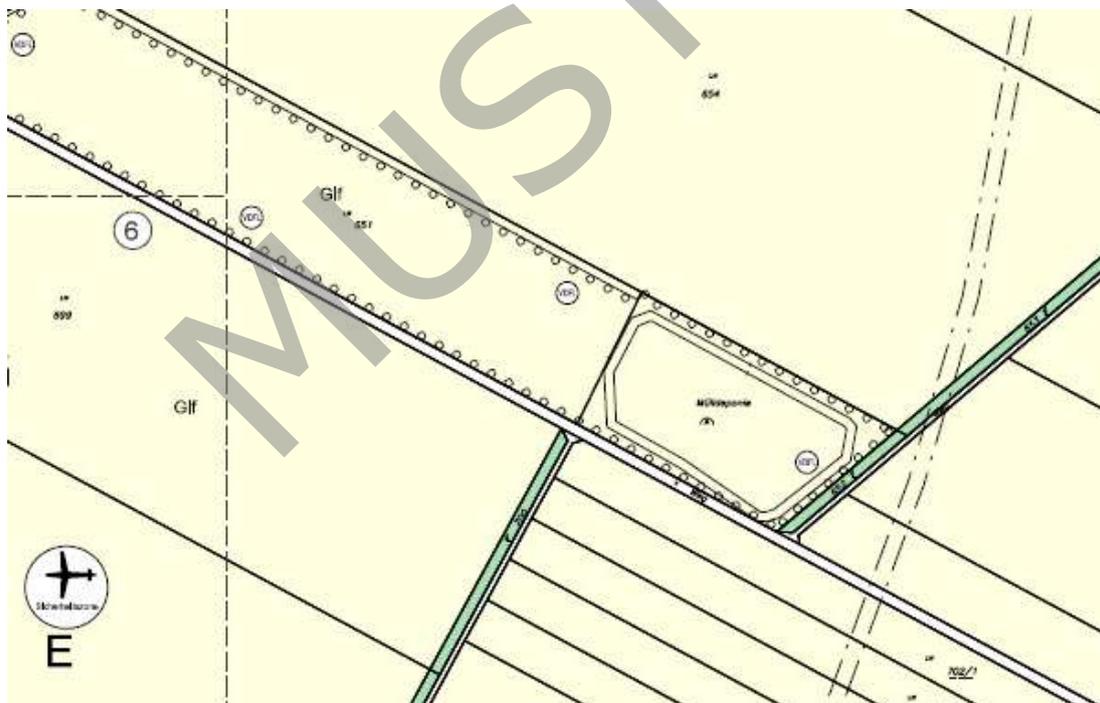


Orthofoto (Quelle: www.atlas.noel.gv.at)

Im gegenständlichen Gutachten werden nur jene Teilflächen der im Altlastenatlas verzeichneten Grundstücke behandelt, die den unmittelbaren Sanierungsbereich betreffen. Die Beurteilung erfolgt daher ausschließlich über den als Altlast ausgewiesenen Grundstücksteil.

2.5.1. Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan weist **Grünland Land- und Forstwirtschaft** mit dem Zusatz Verdachtsfläche auf.



Flächenwidmung (Quelle: Gemeinde Zwölfaxing)

Auszug NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Grünland § 20 (2):

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

2.6. Nutzungs- und Bestandrechte

Nach Auskunft der Stadtgemeinde Schwechat besteht für das gegenständliche Grundstück kein Bestandverhältnis mit dem Grundeigentümer, es existiert lediglich eine schriftliche Vereinbarung über eine jährliche pauschale Ernteausfallsentschädigung in der Höhe von € 2.877,84 brutto.

2.7. Kontamination

2.7.1. Erläuterungen

Der Landeshauptmann hat nach den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) dem Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Verdachtsflächen bekannt zu geben.

Die Altlasten werden vom Umweltbundesamt im Verdachtsflächenkataster geführt, der sämtliche entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte beinhaltet und aufgrund einer Erstabschätzung des Gefährdungspotentials als Verdachtsflächen beurteilt wurden. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster bedeutet nicht zwangsweise, dass von der Liegenschaft eine erhebliche Gefahr ausgehen muss. Dies ist vielmehr durch entsprechende Boden- und Grundwasseruntersuchungen nachzuweisen.

Der Altlastenatlas ist eine Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, in der jene Altablagerungen und Altstandorte als Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen ausgewiesen werden, die aufgrund einer Gefährdungsabschätzung als sanierungsbedürftig beurteilt wurden. In der Altlastenatlas-VO werden auch jene Altlasten, bei denen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, als gesichert oder saniert gekennzeichnet.

2.7.2. Begriffsdefinition

Unter Bodenkontaminationen werden von Menschen verursachte Einträge organischer oder anorganischer Schadstoffe im Boden verstanden, die zur Beeinträchtigung bzw. Gefährdung von Menschen, Tieren, Pflanzen oder Grundwasser führen können. Bei den Schadstoffen handelt es sich in der Regel um mehr oder weniger fest gebundene Bodenkörper, die in vielen Fällen zu einer langfristigen Speicherung führt.

Nach ständiger Rechtsprechung des OGH sind bereits vorhandene Baurestmassen im Boden als Kontamination zu betrachten, weil diese zumindest im Fall der Entsorgung eine potenzielle Umweltgefährdung darstellen.⁶

Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind jene Materialien als kontaminiert zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der

⁶ Siehe u.a. OGH 9Ob56/08p

Baurestmassendeponie gemäß Anhang I der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

2.8. Beschreibung der Altlast⁷

Bei der Altablagerung „Deponie Zwölfaxing“ handelt es sich um einen ehemaligen Sand- und Schotterabbau östlich des geschlossenen Siedlungsgebietes von Zwölfaxing, welcher zwischen 1971 bis 1976 mit Bodenaushub, Bauschutt sowie mit betrieblichen- und hausmüllartigen Abfällen verfüllt wurde. Zwischen 1979 und 1988 wurde die Deponie vor allem zur Ablagerung von Hausmüll genutzt. Die Ablagerungsfläche beträgt rund 15.000 m², die Kubatur wird bei Ablagerungstiefen von 7-10 m auf ca. 110.000 m³ geschätzt.

Entsprechend den Kriterien für die Prioritätenklassifizierung ergibt sich für die Altablagerung die Priorität 3.

| | |
|------------------------------------|---|
| Bezirk: | Bruck an der Leitha, |
| Gemeinde: | Zwölfaxing, |
| Katastralgemeinde: | Zwölfaxing, |
| Grundstücksnummern: | 651 |
| Lage der Altlast : | Altlast im GIS anzeigen |
| Art der Fläche: | Altablagerung |
| Deponietyp: | Kommunale Deponie |
| Art der Ablagerungen: | Aushubmaterial/Abraum, Hausmüll, Industrie-/Gewerbemüll, Bauschutt |
| Fläche Altlast (m ²): | 15.000 m ² |
| Volumen Altlast (m ³): | 110.000 m ³ |
| Schadstoff(e) | Deponiegas (Kohlendioxid, Methan) |
| Datum Eintrag Altlastenatlas: | 15.07.2020 |
| Datum der Prioritätenfestlegung: | 15.07.2020 |
| Priorität: | 3 |

Übersicht Altlast (Quelle: www.altlasten.gv.at/atlas/verzeichnis/Niederosterreich/Niederosterreich-N89.html)

Die Ablagerungen erfolgten zunächst ohne technische Maßnahmen zur Erfassung des Sickerwassers oder der Deponiegase als Grubenfüllung. Ab 1979 wurden folgende technische Maßnahmen zur Erfassung des Sickerwassers getroffen:

- Planierung der Deponiesohle
- Einbau von Sickerwasserdrainagerohren
- Errichtung eines 2,5 m tiefen Sickerwassersammelschachts mit einem Pumpensumpf
- Abdichtung der Böschungen mit Lehm sowie die Abdeckung der geschlossenen Deponie mit lehmigem Material bzw. mit bewuchsfähigem Aushubmaterial

Ab dem Jahr 1989 wurden die Deponie umgrenzende „Gasfenster“ zur passiven Entgasung errichtet. Hierbei handelt es sich um 5 m breite und 1,2 m tiefe Gasdrainagen, welche mit Grobkies verfüllt wurden und zur Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser mit einem Blechdach abgedeckt wurden.

⁷ gem. Gefährdungsabschätzung und Prioritätenklassifizierung vom Bundesumweltamt vom 21.08.2019

Untergrundverhältnisse:

Aus geologischer Sicht befindet sich die Deponie im Bereich der quartären Flussschotter und Sande der Gänserndorfer Terrasse. Der Untergrund im Bereich um die Ablagerung wird aus einer Deckschicht aus Lößlehm mit einer Mächtigkeit von 2-3 m gebildet. Die darunterliegenden trockenen Kiese, welche im Bereich der Altablagerung vollständig abgebaut wurden, reichen bis zu einer Tiefe von ca. 10 m. Unterhalb dieses Schichtkomplexes befindet sich in einer Tiefe von 9-11 m ein Schluffhorizont mit einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 2 m, welcher aber nicht durchgehend vor-handen ist. Darunter lagern wieder sandige Kiese, die den Grundwasserleiter bilden. Diese Sedimente werden ab einer Tiefe von 18 bis 21 m von wechselnden Sand- und Schlufflagen unterlagert. Der Grundwasserstauer befindet sich in einer Tiefe von etwa 60 m. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 15-18 m.

Die Strömungsrichtung des Grundwasserkörpers ist im Bereich der Fläche nach Nordost gerichtet. Der kf-Wert beträgt etwa $1 \cdot 10^{-4}$ der Grundwasserleiter kann daher als gut durchlässig bezeichnet werden. Das hydraulische Gefälle beträgt ca. 0,25%.

Der Grundwasserdurchfluss beträgt über die gesamte Durchflussbreite ca. 185 m³/Tag.

Schutzgüter und Nutzungen:

Die Altablagerung befindet sich im Zustrombereich des Grundwasservorkommens „Unteres Schwechattal-Mannswörter Au“, das mit einer Entnahmemenge von 2-3 m³/s einen ergiebigen Grundwasserkörper darstellt. Im Grundwasserabstrom befinden sich bis in eine Entfernung von bis zu 1 km mehrere Nutzwasserbrunnen. Die Fläche wird weitgehend von Ackerflächen begrenzt. An der nordwestlichen Seite grenzt die „Deponie Eulenhaupt“ an die Altablagerung. Die Altablagerung weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf.

Auszug aus der Variantenstudie von DI Trugina:

Bei der Deponie handelt es sich um einen ehemaligen Sand- und Schotterabbau, der zwischen 1971 und 1988 verfüllt wurde.

Im Jahr 1979 wurde der Stadtgemeinde Schwechat die wasserrechtliche Bewilligung für den Betrieb einer Mülldeponie mit einem Volumen von ca. 107.000 m³ erteilt. Der Betrieb war bis Ende 1988 befristet.

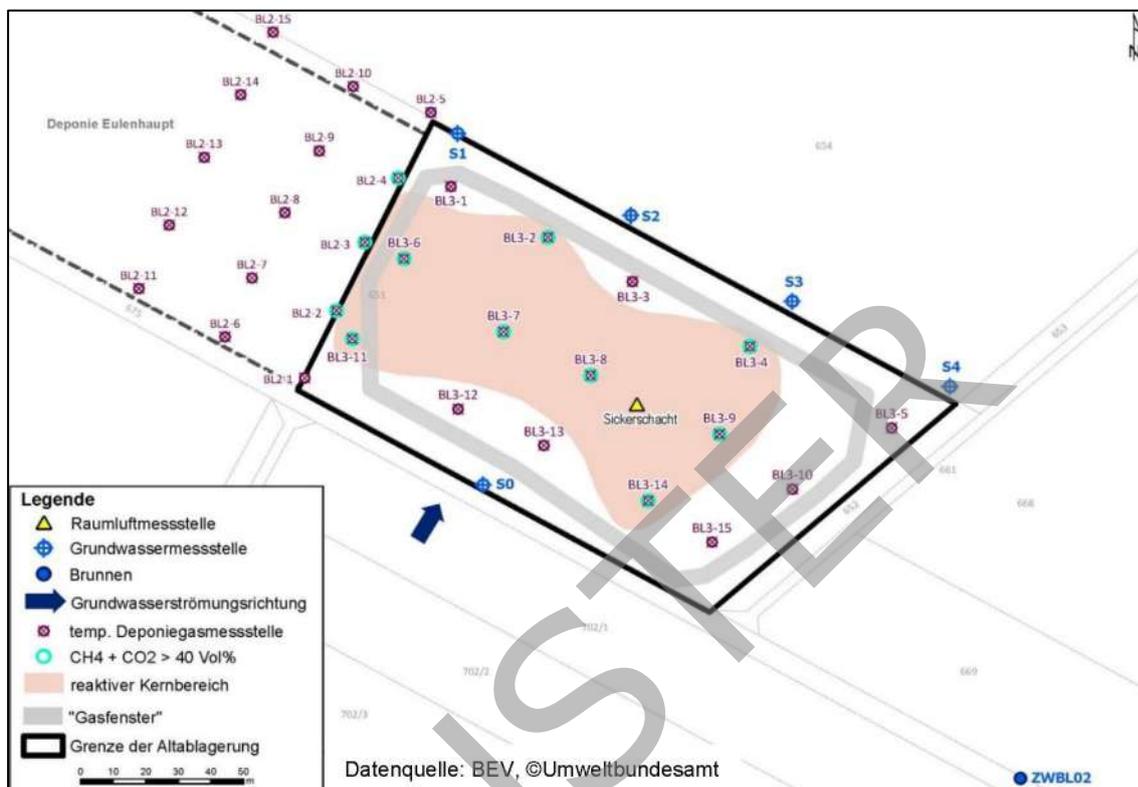
Im Jahr 1991 wurden zur Unterbindung von Vegetationsschäden an angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen Einrichtungen zur passiven Entgasung hergestellt. Weiters wurden Einrichtungen zur GW-Beweissicherung in Form einer Anstrom- und 4 Abstromsonden hergestellt, halbjährliche Grundwasser- und jährliche Sickerwasseruntersuchungen wurden vorgeschrieben.

2003 wurde die Deponie in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Von 2015 bis 2016 wurden ergänzende Untersuchungen gem. § 13 ALSAG durchgeführt. Am 15.07.2020 wurde die Deponie als Altlast mit der Priorität 3 in den Altlastenatlas eingetragen.

2.8.1. Sicherungsmaßnahmen

In der Variantenuntersuchung von DI Trugina & Partner vom 09.03.2022, GZ. 7734 wurden 2 Varianten geprüft - Variante 1 (Oberflächenabdichtung) und Variante 2 (Sperrbrunnen)

Gemäß dieser Variantenuntersuchung erstreckt sich die Deponie auf einer Fläche von ca. 15.000 m².



Lageplan der Boden-, Raumluft und Grundwassermessstellen

2.8.2. Gefährdungsabschätzung

Aus den Erkundungsergebnissen geht zusammengefasst folgende Gefährdungsabschätzung hervor:

- die Ablagerung weist noch ein hohes Deponiegaspotential auf, es ist aber von keiner weitreichenden Ausbreitung von Deponiegas auszugehen
- das Sickerwasser weist noch eine hohe organische Belastung auf, aber es ist von einer wesentlichen Erfassung auszugehen

Maßgebendes Schutzgut für die Bewertung des Ausmaßes der Umweltgefährdung ist die Luft.

Als Sanierungsziel ist zu gewährleisten, dass es zu keinem verstärkten Austrag von Schadstoffen aus der Altlast kommt.

Aus der Dauer der Belastung durch Auswaschungen wird eine Betriebsdauer von Sanierungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund 30 Jahren abgeleitet.

2.8.3. Sanierungsziel

Auszug Variantenstudie DI Trugina:

In den Hinweisen des Umweltbundesamts zu den Zielen der Sanierung wird darauf hingewiesen, dass

- *die Altablagerungen ein hohes Deponiegasbildungspotential aufweisen*
- *das Sickerwasser hohe organische Belastung ausweist und die nicht erfasste Sickerwassermenge zu minimieren ist*
- *generell zu gewährleisten ist, dass es zu keinem verstärkten Austrag von Schadstoffen aus der Altlast kommt*

Sanierungsziel Grundwasser

Darauf aufbauend wird als standortbezogenes Sanierungsziel die Einhaltung der Schwellenwerte der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser im Abstrom der Deponie vorgeschlagen. Der maßgebende Parameter dafür, bei dem regelmäßige Überschreitungen des Schwellenwerts der QZV auftreten, ist Ammonium.

Demzufolge wird als Sanierungszielwert der Schwellenwert der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser für Ammonium mit

- *Ammonium 0,45 mg/l*

im Grundwasserabstrom der Deponie festgelegt.

In Anlehnung an die Bestimmungen der Qualitätszielverordnung bezüglich der Ermittlung der Gefährdung der Grundwasserbeschaffenheit wird vorgeschlagen, für den Nachweis der Einhaltung des Sanierungszieles den Mittelwert aus 3 aufeinander folgenden Messungen als maßgebend heranzuziehen.

Sanierungsziel Deponiegas

In Bezug auf Gefährdungen durch Deponiegas wird als Sanierungsziel das Unterbinden von Deponiegasmigrationen auf angrenzende Flächen festgelegt.

2.8.4. Maßnahmen zur Altlastenbehandlung

Nach Variante 1 wäre eine Sicherung der Altablagerung durch Oberflächenabdichtung und nach Variante 2 durch Errichtung einer Sperrbrunnenreihe vorgesehen.⁸

Auszug Variantenstudie DI Trugina (Pkt 6.1. Variante 1 Oberflächenabdichtung):

Zum Zweck der Minimierung des Sickerwasseranfalls wird die Oberflächenabdeckung der Deponie neu hergestellt. Zur Herstellung eines ausreichenden Oberflächengefälles (ca. 5 %) wird die Deponieoberfläche dachförmig hergestellt entsprechend einer Überhöhung von rd. 2,2 m über umliegendes Gelände.

Die Fläche der herzustellenden Oberflächenabdichtung beträgt ca. 13.000 m²

Folgender Aufbau ist vorgesehen:

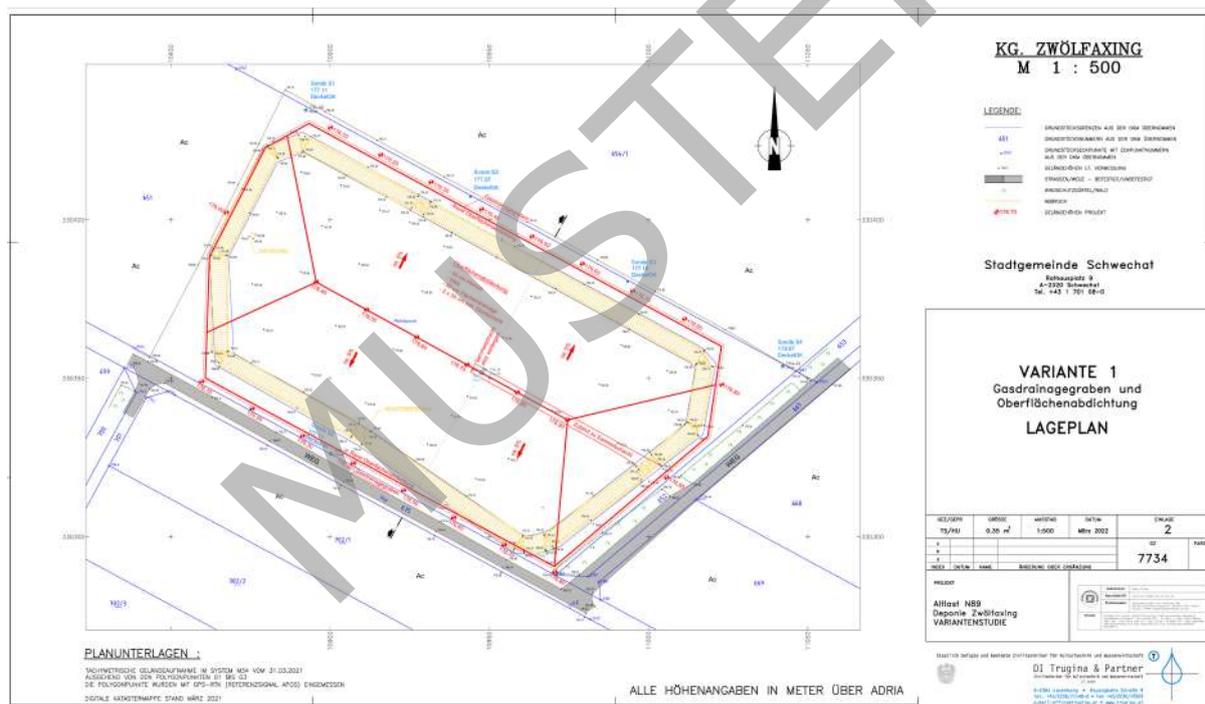
⁸ Die Kosten sowie die sonstigen Vor- und Nachteile der jeweiligen Ausführung sind der Variantenstudie DI Trugina Pkt 6.3. und 6.4. zu entnehmen

- Unterbauplanum, Gefälle ca. 5 %
- 2 x 25 cm mineralische Dichtschicht, $kr:s$ 1 x 10⁻⁹ m/s
- 50 cm Flächendränage (Entwässerungsschicht)
- Geotextil (200g/m²)
- 50 cm kulturfähiges Eigenmaterial (Rekultivierungsschicht)

Um Deponiegasmigrationen auf Nachbargrundstücke weiterhin ausschließen zu können, sind entlang des Randes der Oberflächenabdichtung Gasdränagegräben vorgesehen. Die Gasdränagegräben, Gesamtlänge ca. 470 m, Breite 0,8 m, werden bis zur Unterkante der oberflächennah anstehenden Schluffschicht ausgehoben und mit Kies verfüllt. Gemäß den vorliegenden Bodenprofilen der Sondenbohrungen ergeben sich damit Aushubtiefen von rd. 3 m.

Der bestehende Sammelschacht wird um ca. 3 m verlängert, ein Zufahrtsstreifen vom Güterweg im Südosten wird hergestellt.

Die Grundwasserbeweissicherung durch Probenahmen in den 5 vorhandenen GW- Sonden wird weitergeführt, nach Herstellung der Oberflächenabdichtung erscheint die Erstreckung des Untersuchungsintervalls auf 1x jährlich als sinnvoll.



Lageplan Variante 1 Oberflächenabdichtung (Quelle Variantenstudie DI Trugina)

Auszug Variantenstudie DI Trugina (Pkt 6.2. Variante 2 Sperrbrunnen):

Die Variante umfasst die Absicherung der Altlast gegenüber Verbreitung von Grundwasserkontaminationen durch die Errichtung einer den Abstrombereich umfassenden Sperrbrunnenreihe stromab der Deponie. Als Absicherung gegen über Deponiegasmigrationen wird ein umlaufender Gasdränagegraben hergestellt.

Die Pumpwassermenge ergibt sich mit $Q = ca. 3,6$ l/s (siehe Massenermittlung im Anhang)

Die Sperrbrunnenanlage besteht aus einer Brunnenreihe, Brunnenabstand ca. 60 m, die ca. 50 m stromab der Deponie angeordnet werden. Die Brunnen werden als Bohrbrunnen, Ausbau DN 200 hergestellt. Die Brunnen werden mit Unterwasserpumpen, elektrische

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potenzielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand

gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung derartiger Objekte das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Grundstücksteile (Ackerfläche) ist für die Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Vergleichswertverfahren heranzuziehen; dies unter Berücksichtigung des speziellen Bodenzustandes und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen.

4. Bewertung

4.1. Vergleichswerte Ackerflächen (unbelastet)

Kaufvertragsabfragen im Umkreis ab 2020:⁹

Abgefragte Vergleichswerte

| | Kaufpreis | Preis/m ² | Anpassung (Inflation) | Preis/m ² |
|--|-----------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2020, Fläche 17275 m ² | € 86.375 | € 5 | 1 | € 5 |
| 2 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2020, Fläche 7135 m ² | € 49.945 | € 7 | 1 | € 7 |
| 3 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2021, Fläche 41516 m ² | € 592.831 | € 14 | 1 | € 14 |
| 4 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2021, Fläche 18153 m ² | € 130.000 | € 7 | 1 | € 7 |
| 5 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2020, Fläche 19669 m ² | € 157.352 | € 8 | 1 | € 8 |

Zusammenfassende Statistiken

| | |
|--|--------|
| Anzahl der abgefragten Vergleichswerte | 5 |
| Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert | 5 |
| Mittelwert (Preis/m ²) | € 8,29 |
| Standardabweichung | € 3,15 |
| Marktanpassungsfaktor | 1 |
| angepasster Marktwert | € 8,29 |



Kaufvorgänge (Quelle: www.immoservice-austria.at)

4.2. Verkehrswert (unbelastete Ackerfläche):

15.000 m² x 8,29 = **€ 124.000.-** (gerundet)

4.3. Zustand und Nutzung während der Altlastensicherung

Die gegenständliche Fläche ist als landwirtschaftliche Grünfläche gewidmet. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der laufenden Sanierungsmaßnahmen ist keine landwirtschaftliche oder sonstige Nutzung möglich und insofern kann nicht davon ausgegangen werden, dass die bewertungsgegenständliche Fläche handelbar ist.

⁹ Abfragen www.immoservice-austria.at

4.4. Zustand und Nutzung nach der Altlastensicherung

Aufgrund der beschriebenen und angedachten Sicherungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die schadstoffbelasteten Ablagerungen auch nach der Altlastenbehandlung an Ort und Stelle verbleiben werden und sich dadurch der Charakter und das Erscheinungsbild der gegenständlichen Grundstücksfläche nicht verändern wird.

4.5. Voraussetzungen Wertsteigerung

Voraussetzung für eine etwaige Wertsteigerung wären insbesondere:

- Sanierung der Grundfläche durch Beseitigung der Altlast durch Bodenaushub (Austausch) und Entsorgung und/oder
- Umwidmung in Bauland ¹⁰

4.6. Wertsteigerung

Aufgrund der bereitgestellten Unterlagen, sonstigen Erhebungen und Informationen ist anzunehmen, dass derartige im Pkt 4.5. beschriebene Maßnahmen aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen nicht ergriffen werden. Unabhängig von der Ausführung der Sanierungsmaßnahme nach Variante 1 oder 2 (gemäß Pkt 2.8.4) ist davon auszugehen, dass der gegenständliche Bewertungsgegenstand auf lange Sicht¹¹ dem Markt entzogen bleibt und daher kein Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und damit keine Wertsteigerung dargestellt werden kann.

¹⁰ Anmerkung: obwohl der Flächenwidmungsplan (siehe Kommentar Pkt 2.5.1) eine Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe prinzipiell zulässt, ist während der laufenden Sanierungsmaßnahmen nicht von einer derartigen Bebauungsmöglichkeit auszugehen

¹¹ Siehe Ausführungen Pkt 2.8.4.

5. Zusammenfassung

| | |
|---|--|
| Liegenschaft: | 2322 Zwölfaxing GB 05224 Zwölfaxing, EZ 2, GST-NR 651 |
| Grundstücksgröße gesamt: | ca. 56.000 m ² |
| Grundstücksgröße (Deponie): | ca. 15.000 m ² |
| Nutzung der Liegenschaft: | ehemalige Mülldeponie |
| Verkehrswert (unbelastet): | € 124.000.- (€ 8,27.-/m ² Gst.) |
| Verkehrswert (während der Altlastensicherung): | € 0.- |
| Verkehrswert (nach Altlastensicherung): | € 0.- |
| Wertsteigerung: | € 0.- |

Wien, am 27. April 2022



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos



6.2. Variantenstudie

MUSTER