

## **Bericht**

**des Finanzausschusses**

**betreffend einer**

**Vermögensübertragung (Grundstücke 3121, .365 und .368, EZ 50, GB 43102 Bodendorf) an  
die Gemeinde Katsdorf**

[L-2017-57188/2-XXVIII,  
miterledigt [Beilage 355/2017](#)]

Die Landes-Immobilien GmbH ist Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 3121 mit den Bauflächen .365 und .368, EZ 50, GB 43102 Bodendorf, im Gesamtausmaß von 11.777 m<sup>2</sup>. Auf diesem Grundstück befindet sich das Gebäude der Landw. Berufs- und Fachschule Katsdorf mit der Adresse Breitenbruckerstraße 1, 4223 Katsdorf. Der Betrieb der Landw. Berufs- und Fachschule Katsdorf übersiedelt im Sommer 2017 an seinen neuen Standort in Hagenberg, sodass die Grundfläche in Katsdorf einer Verwertung zugeführt werden kann.

Der Gemeinde Katsdorf ist es ein großes Anliegen, die Schulliegenschaft für öffentliche Zwecke zu erwerben. Sie beabsichtigt, unter anderem darauf ein Gemeindeamt, Räume für die Musikschule sowie einen Veranstaltungssaal zu errichten. Gemäß Art. 55 Oö. L-VG bedarf diese Vermögensübertragung der Genehmigung des Oö. Landtags.

Ein erstes Gutachten vom 25. November 2013, erstellt von Ing. Christian Gahleitner (ein gerichtlich beeideter Sachverständiger aus U-BAT), weist für die ggst. Grundfläche einen Verkehrswert von € 1.436.600,-- aus. Bei diesem Wert wurden weder die Abbruchkosten berücksichtigt noch wurde ein besonderes Augenmerk auf die starke Zweckgebundenheit des Schulgebäudes (Vierkanthof) gelegt. Auch eine mögliche Nachnutzung im öffentlichen Interesse fand keine Berücksichtigung. Aus diesem Grund wurde der gerichtlich beeidete Sachverständige Dr. Ludwig Steinbach mit der Erstellung eines weiteren Gutachtens beauftragt.

Das bei Dr. Ludwig Steinbach in Auftrag gegebene Gutachten vom 14. April 2016 mit einem Verkehrswert von € 483.000,-- wies jedoch bezüglich der Bewertung eine nicht unbedeutende Differenz zum Gutachten von Ing. Gahleitner auf, sodass Letzterer von uns gebeten wurde, sein Gutachten aus dem Jahr 2013 zu überarbeiten und zu aktualisieren. In seinem Wertermittlungsgutachten vom 14. Juni 2016 ermittelt er einen Wert von € 947.600,--.

Da die beiden Gutachter bei ihrer Erstellung des Gutachtens jedoch verschiedene Bewertungsansätze herangezogen und einzelne Parameter unterschiedlich gewichtet haben, wurde noch ein drittes Gutachten, nämlich jenes vom 19. September 2016, bei Herrn Heimo

Kranewitter, ebenfalls gerichtlich beeideter Sachverständiger, in Auftrag gegeben, der einen Wert von € 1.253.000,-- (unter Berücksichtigung von Abbruchkosten) errechnet hat.

Auf Grund der unterschiedlichen Bewertungsansätze und divergierenden Gewichtungen der bereits vorstehend genannten Fakten (sehr eingeschränkte Nutzung, Abbruchkosten, Nachnutzung im öffentlichen Interesse), die die drei Sachverständigen ihrer Verkehrswertberechnung zugrunde gelegt haben, scheint es angebracht, den Durchschnitt der drei Gutachten als Kaufpreis festzulegen. Denn alle drei Vorgehensweisen bei der Erstellung der Gutachten entsprechen gängigen Bewertungsmethoden, die ihre Richtigkeit haben und nachvollziehbar sind, insbesondere auch im Hinblick auf die Nachnutzung durch die Gemeinde Katsdorf im öffentlichen Interesse.

Der Kaufpreis errechnet sich aus den drei nachstehenden Gutachten dementsprechend wie folgt:

<b>Gutachten</b>	<b>Gutachter</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Auftraggeber</b>	<b>Widmung</b>
Wertermittlungsgutachten vom 11. April 2016	Dr. Ludwig Steinbach	€ 483.000,--	Landes-Immobilien GmbH	Sonderbauland - Schule
Wertermittlungsgutachten vom 14. Juni 2016	Ing. Christian Gahleitner	€ 947.600,--	Landes-Immobilien GmbH	Sonderbauland - Schule
Wertermittlungsgutachten vom 19. September 2016	Heimo Kranewitter	€ 1.253.000,--	Landes-Immobilien GmbH	Sonderbauland - Schule

Die in der Tabelle angeführten Verkehrswerte sind bereits um die Abbruchkosten vermindert. Der Durchschnitt dieser Verkehrswerte beträgt € 894.533,-- die wie üblich gerundet wurden und somit einen Betrag von € 900.000,-- ergeben. Dieser Kaufpreis ist in zwei gleich hohen Jahresraten zu bezahlen.

Die Gemeinde Katsdorf hat den Kauf des Schulgrundstücks (11.777 m<sup>2</sup>) zu einem Kaufpreis von € 900.000,-- (zahlbar in zwei Jahresraten) am 17. November 2016 im Gemeinderat beschlossen.

Gemäß dem Beschluss des Oö. Landtags vom 6. Dezember 2002 bedarf die Veräußerung der Grundstücke Nr. 3121, .365 und .368, EZ 50, GB 43102 Bodendorf, im Ausmaß von 11.777 m<sup>2</sup> der Ermächtigung des Oö. Landtags, weil der Wert des unbeweglichen Anlagevermögens € 800.000,-- übersteigt.

**Der Finanzausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge die aus dem beabsichtigten Abschluss eines Kaufvertrags mit der Gemeinde Katsdorf sich ergebende Vermögensübertragung im Ausmaß der diesem Antrag vorangestellten Begründung genehmigen.**

Linz, am 16. März 2017

**KommR Frauscher**

Obmann

**Brunner**

Berichterstatterin