

Richtlinie zur Be- und Verwertung von Grund- und Verkehrsflächen im Eigentum der Marktgemeinde Altmünster

**Beschlossen am 15.10.2024 durch den
Gemeinderat**

Auf Grundlage des § 43 Abs. 1 der Oö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. Nr. 91/1990, i.d.g.F., wird vom Gemeinderat für die Be- und Verwertung von Grund- und Verkehrsflächen im Eigentum der Marktgemeinde Altmünster iSd. § 67 der Oö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. Nr. 91/1990 i.d.g.F. folgende Richtlinie festgelegt. Diese Richtlinie ist auch bei der Festlegung von Preisen im Rahmen von Vorkaufsrechten heranzuziehen.

§ 1

Allgemeine Bestimmungen

(1) Diese Richtlinie soll dem zuständigen Infrastrukturausschuss sowie dem Gemeindevorstand bei der Bewertung und einer anschließenden Verwertung durch den Gemeinderat von veräußerungsfähigen Grund- und Verkehrsflächen im Eigentum der Marktgemeinde Altmünster dienen. Die Berechnung und Festlegung des Verkaufspreises von Grund- und Verkehrsflächen hat stets anhand von wirtschaftlichen und zweckmäßigen Kriterien der Gemeinde zu erfolgen.

(2) Der Gemeinderat hat bei der Verwertung von Grund- und Verkehrsflächen stets den Grundsatz zu verfolgen, durch seine Entscheidung die höchstmögliche Wertschöpfung für die Marktgemeinde zu erzielen. Voraussetzung für eine Veräußerung ist, dass es sich um eine für die Gemeinde entbehrliche Grund- oder Verkehrsfläche handelt und für die Bevölkerung von geringer Bedeutung ist.

(3) Ergeben sich bei der Wertermittlung und Bewertung eines Grundstückes oder einer Verkehrsfläche berechtigte Zweifel oder lässt sich der Wert nicht anhand allgemein anerkannter Bewertungsgrundlagen und Berechnungsgrundsätzen zweifelsfrei ermitteln, ist unter Bedachtnahme des § 2 der Richtlinie jedenfalls eine sachverständige Person aus dem Bereich der Immobilienbewertung zur Wertermittlung der Grund – oder Verkehrsfläche heranzuziehen. Dies gilt auch dann, wenn im jeweiligen Gremium (Infrastrukturausschuss, Gemeindevorstand sowie Gemeinderat) keine Einigung erzielt werden kann.

§ 2

Bewertungs- und Berechnungsgrundsätze

(1) Sowohl der Infrastrukturausschuss, in weiterer Folge der Gemeindevorstand als auch schlussendlich der Gemeinderat haben sich bei der Wertermittlung, bei der Bewertung und anschließenden Veräußerung von Grund- und Verkehrsflächen an aktuellen und redlich festgesetzten Verkehrswerten im unmittelbaren Umfeld sowie an vergleichbaren Lagen der betreffenden Grund- und Verkehrsfläche zu richten. Bei der Wertermittlung, der Bewertung und Veräußerung der Grund- oder Verkehrsfläche ist stets auf die bestmögliche künftige Nutzung sowie die daraus höchstmögliche entstehende Wertschöpfung des Erwerbers und dessen Rechtsnachfolger (zB. i.R. einer generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplans oder einer Einzelabänderung) abzustellen.

(2) Sollte der ermittelte Wert der zu veräußernden Grund- oder Verkehrsfläche EURO 30.000,- (wertgesichert VPI 2015) übersteigen, so hat der Gemeinderat jedenfalls seine Entscheidung einem entsprechenden Sachverständigengutachten zugrunde zu legen. Dasselbe gilt ab 175 m² bebaubarer Grundfläche oder 1.500 m² im Grünland. Als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Immobilienbewertung ist vorzugsweise die Häupl Rechtsanwälte GmbH, mit Sitz in Nussdorf, heranzuziehen. Bei begründeten Bedenken (vgl. § 7 Abs. 1 Ziff. 1-3 AVG) oder seiner Verhinderung ist ein entsprechender Ersatz aus der Region zu bestellen. Bis zu einem ermittelten Wert von EURO 30.000,- (wertgesichert VPI 2015) genügt es, wenn i.R. einer Auskunftserteilung durch eine sachverständige Person mitgeteilt wird, welche Preise für einen m² in der besagten Gegend und Lage, unter Einbeziehung der höchstmöglichen Wertschöpfung, erzielt werden können. Auch hier ist vorzugsweise die Häupl Rechtsanwälte GmbH, mit Sitz in Nussdorf, heranzuziehen oder ein entsprechender Ersatz zu bestellen. Unter einem ermittelten Wert von EURO 2.000,- (wertgesichert VPI 2015) genügt es, wenn bei der Preisfindung auf das vorliegende, jedoch jährlich anhand dem aktuellen Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer (Mittelwert) valorisierte, Preisbandgutachten („In der Region Traunsee“) abgestellt wird. Die Valorisierung hat vorzugsweise die Häupl Rechtsanwälte GmbH, mit Sitz in Nussdorf, durchzuführen. Die anschließende Preisermittlung erfolgt unter Einbeziehung des Preisbandgutachtens durch die entsprechende Fachabteilung der Marktgemeinde Altmünster.

§ 3

Kosten und Gebühren

Sämtliche anfallenden Kosten und Gebühren sind vom Kaufwerber zu tragen und mittels Übernahmevereinbarung zu bestätigen. Dies gilt auch dann, wenn der Kaufwerber im laufenden Verfahren den Antrag zurückzieht. Eine entsprechende Kostennote ist im Rahmen der jeweiligen Beschlussfassung mitzuverfassen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt unmittelbar nach Beschlussfassung des Gemeinderates der Marktgemeinde Altmünster am 15. Oktober 2024 in Kraft.