

Rechtspflege

76/ME



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

GZ 12.007/46-I 5/84

An das
Präsidium des Nationalrats
Parlament
1010 Wien

Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon
0222/9622-0*

Fernschreiber
13/1264

Sachbearbeiter Dr. Weitzer

Klappe 131 (Dw)

Gesetzentwurf
Zl. 35 -GE/1984
Datum 1984 06 14
Verteilt 1984 -06- 14 *frummer*

H. Bauer

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem die Realschätzungsordnung
geändert wird.

Mit Beziehung auf die Entschließung des Nationalrates
beehrt sich das Bundesministerium für Justiz, je 25 Ausfertigungen
des im Gegenstand genannten Gesetzesentwurfs und der Erläuterungen
dazu mit dem Ersuchen um Kenntnissnahme zu übersenden. Die im
Rahmen des Begutachtungsverfahrens befaßten Stellen werden um
allfällige Stellungnahme spätestens zum 1. Juli 1984 ersucht.

7. Juni 1984

Für den Bundesminister:

LOEWE

lueh

JMZ 12.007/46-I 5/84

Beilage A

E n t w u r f

Bundesgesetz vom mit dem die
Realschätzordnung geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Die Realschätzordnung RGBl.Nr.175/1897, idF d.V. vom
25.April 1900, RGBl.Nr.50, der V. vom 23.März 1917,
RGBl.Nr.135, und vom 11.Jänner 1932, BGBl.Nr.23, und des
Bundesgesetzes vom 19.Februar 1975, BGBl.Nr.137, wird
geändert wie folgt:

1. § 16 Abs. 1 lit. b hat zu lauten:

"bei Gebäuden, die weder ganz oder zum Teil vermietet
sind noch vermietet werden könnten und mit denen ein
land- oder forstwirtschaftlicher oder ein Industriebetrieb
nicht verbunden ist:"

0656C

- 2 -

2. § 16 Abs. 3 hat zu lauten:

"Gebäude, die ganz oder zum Teil vermietet sind oder vermietet werden könnten, samt den dazugehörenden unverbauten Flächen, sind stets einer zweifachen Bewertung zu unterziehen, nämlich der nach dem kapitalisierten Zinsertrag und der nach dem Grund- und Bauwert. Der Schätzwert ist zwischen den Ergebnissen dieser beiden Bewertungen festzulegen, wobei die Gründe anzugeben sind, aus denen sich der Schätzwert dem einem oder dem anderen derselben mehr annähert.

Artikel II

Dieses Bundesgesetz tritt mit dem 1. November 1984 in Kraft.

Artikel III

Dieses Bundesgesetz ist auf alle Schätzungen anzuwenden, die nach seinem Inkrafttreten beendet worden sind.

0656C

Artikel IV

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

0656C

zu JMZ 12.007/46-I 5/84

Beilage B

E r l ä u t e r u n g e n

Die im ganzen überholungsbedürftige Realschätzordnung, RGBl. 175/1897, leidet an einem besonders schwerwiegenden Mangel. Sie zwingt den Sachverständigen, abgesehen von den Fällen des § 16 Abs. 4 RSchO, nur eine der im Gesetz angeführten Schätzungsmethoden zu wählen. Dem hilft der neue Abs. 3 des § 16 RSchO ab. Außerdem wird der Begriff "Hauszinssteuer", für den es eine gesetzliche Grundlage nicht mehr gibt, neu umschrieben (§ 16 Abs. 1 lit. b).

Die Durchführung des entworfenen Bundesgesetzes wird weder einen erhöhten Verwaltungsaufwand noch einen erhöhten Personalaufwand erfordern.

Die Zuständigkeit des Bundes für die Realschätzordnung gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG.

0656C

JMZ 12.007/46-1 5/84

Vorblatt

Problem:

Die Realschätzungsordnung, RGBl.Nr.175/1897, idF d.V. vom 25.April 1900, RGBl.Nr.50, der V. vom 23.März 1917, RGBl.Nr.135, und vom 11.Jänner 1932, BGBl.Nr.23, und des Bundesgesetzes vom 19.Februar 1975, BGBl.Nr.137, legt den Sachverständigen (Schätzer), außer bei anzahlmäßig geringen Fällen (§ 16 Abs.4 RSchO), fest, welche Bewertungsart er zu wählen hat. Dies führt wegen der Entwicklungen am Grundstücksmarkt zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Ziel:

Eröffnung einer flexiblen Bewertungsmethode bei Grundstücken, auf denen vermietete oder vermietbare Häuser stehen.

Inhalt:

Änderung des § 16 Abs.3 RSchO: Anpassung des § 16 Abs.1 lit.b, die durch den Wegfall der "Hauszinssteuer" erforderlich geworden ist.

655C

Alternative:

Keine.

Kosten:

Keine Belastung des Bundes: keine Vermehrung des Personalaufwands.

655C

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Realschätzungsordnung

§ 16. (1) Die Wertermittlung durch Feststellung des **V e r k a u f s w e r t e s** ist vorzugsweise anzuwenden:

a) bei unverbauten Grundstücken, welche nach ihrer Lage als Baugrund zu verwerten sind;

b) bei nicht der Hauszinssteuer unterliegenden Gebäuden, mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher oder Industriebetrieb nicht verbunden ist.

c) bei mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen;

d) bei einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, welche nicht als Bestandteil eines Wirtschaftsganzen zum Verkaufe gelangten sollen;

e) bei Grundstücken, welche (wie z.B. Wälder in abgelegenen, vom Verkehre abgeschnittenen Gegenden, Fabriken außer Betrieb, noch nicht in Betrieb gesetzte Bergbaue, sowie solche, die seit längerer Zeit außer Betrieb gesetzt sind) zur Zeit der Schätzung einen Ertrag nicht liefern können, einen solchen aber voraussichtlich in früherer oder späterer Zukunft liefern werden (Zukunftswerte).

(2) Die Schätzung durch **K a p i t a l i s i e r u n g** des **R e i n e r t r a g e s** hat vorzugsweise zu erfolgen bei großen land- und forstwirtschaftlichen Gütern.

Entwurf der Novelle zur RSchO

§ 16 (1) unverändert

a) unverändert

b) bei Gebäuden, die weder ganz oder zum Teil vermietet sind noch vermietet werden könnten und mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher oder ein Industriebetrieb nicht verbunden ist:

c) unverändert

d) unverändert

e) unverändert

(2) unverändert

661C

661C

- 2 -

- 2 -

dann solchen mit im Betriebe
befindlichen montanistischen oder
industriellen Unternehmungen.

(3) G e b ä u d e,
w e l c h e d e r
H a u s z i n s s t e u e r
u n t e r l i e g e n. samt den
dazu gehörigen unverbauten
Flächen, sind stets einer
zweifachen Bewertung zu
unterziehen, nämlich jener nach
dem kapitalisierten Zinsertrage
und jener nach dem Grund- und
Bauwerte. Der Durchschnitt aus
beiden Verwertungen ist als
Schätzwert anzunehmen.

(4) Bei anderen
Liegenschaften, sowie wenn von
einer der im Abs.1 und 2
bezeichneten Methoden abgegangen
werden soll, haben die
Schätzleute die Gründe für die
Wahl der angewendeten
Bewertungsart anzugeben.

(3) Gebäude, die ganz oder
zum Teil vermietet sind oder
vermietet werden könnten, samt
den dazugehörenden unverbauten
Flächen, sind stets einer
zweifachen Bewertung zu
unterziehen, nämlich der nach dem
kapitalisierten Zinsertrag und
der nach dem Grund- und Bauwert.
Der Schätzwert ist zwischen den
Ergebnissen dieser beiden
Bewertungen festzulegen, wobei
die Gründe anzugeben sind, aus
denen sich der Schätzwert dem
einem oder dem anderen derselben
mehr annähert.

(4) unverändert

661C

661C