

333 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP

Ausgedruckt am 7. 1. 1992

Regierungsvorlage

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz — LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Liegenschaftsbewertungsgesetz

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher

2.

333 der Beilagen

Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtet werden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Beiziehung von Sachverständigen

§ 8. (1) Für die Bewertung ist ein gerichtlich beideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.

(2) Dabei ist der für die Bewertung maßgebliche Stichtag festzusetzen.

(3) Ferner ist anzuordnen, ob das Bewertungsgutachten schriftlich oder mündlich zu erstatten ist. Sofern sie nicht unzumutbar oder unzulässig ist, ist die schriftliche Gutachtenserstattung anzuordnen.

(4) Wird durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert als für die Bewertung der Sache maßgeblich bestimmt, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses anderen Wertes aufzutragen.

(5) Sofern nicht eine Partei die Beiziehung eines Sachverständigen beantragt, kann von ihr abgese-

333 der Beilagen

3

hen werden, wenn sich der Wert aus anderen unbedenklichen Beweismitteln eindeutig ergibt.

Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und

Artikel II

Änderungen des Außerstreitgesetzes

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen, RGBl. Nr. 208/1854, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 10/1991, wird wie folgt geändert:

1. § 101 lautet:

„§ 101. (1) Fahrnisse sind entweder nach Gattung, Zahl, Maß und Gewicht anzugeben oder einzeln zu beschreiben. Größere Vorräte oder Sammlungen von Sachen derselben Art können in besondere Verzeichnisse gebracht und diese dem Inventar angeschlossen werden. Für die Bewertung ist ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.

(2) Für die Bewertung von Fahrnissen ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

2. § 102 samt Überschrift lautet:

„unbeweglicher Sachen.

§ 102. (1) Für die Bewertung unbeweglicher Sachen ist der Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich.

(2) Der Wert unbeweglicher Sachen ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zu ermitteln, wenn dies von einer Partei beantragt wird oder aus besonderen Gründen, insbesondere zum Schutz Pflegebefohlener, erforderlich ist.

(3) Im übrigen sind unbewegliche Sachen mit ihrem Einheitswert anzugeben.“

3. § 103 wird aufgehoben.

4. § 112 wird aufgehoben.

5. § 113 wird aufgehoben.

6. § 280 samt Überschrift wird aufgehoben.

Artikel III

Änderungen der Exekutionsordnung

Die Exekutionsordnung, RGBl. Nr. 79/1896, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 10/1991 und die Kundmachung BGBl. Nr. 178/1991, wird wie folgt geändert:

1. § 140 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift lautet:

**„Anordnung und Vorbereitung der Schätzung;
Zubehör“;**

b) in Abs. 1 entfällt der letzte Satz;

c) Abs. 2 lautet:

„(2) Das Exekutionsgericht hat von Amts wegen die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, insbesondere über den Einheitswert und über den Grundsteuermaßbetrag, beizuschaffen. Die Behörden sind zur Überlassung derselben verpflichtet.“;

d) in Abs. 3 lautet das Klammerzitat:

„§§ 294 bis 297a ABGB; § 169 Berggesetz 1975“;

e) Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs sind §§ 253, 254 Abs. 1 und § 257 sinngemäß anzuwenden.“.

2. § 141 samt Überschrift lautet:

„Vornahme der Schätzung

§ 141. (1) Die Schätzung ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz vorzunehmen, soweit im folgenden nicht anderes bestimmt wird. Der für die Schätzung maßgebliche Stichtag ist der Tag der Befundaufnahme.

(2) Zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft ist ein Schätzungstermin durchzuführen. Zu diesem sind der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen zu laden, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Urkunden (Ausweise) auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind. Mit der Leitung des Schätzungstermins ist ein Vollstreckungsorgan zu beauftragen.

(3) Zur Schätzung ist ein beideter Sachverständiger beizuziehen. Sind Grundstücke verschiedener Kulturgattung, Flächenwidmung oder Nutzung zu schätzen, so sind für die einzelnen Arten von Grundstücken besondere Sachverständige beizuziehen, wenn dies zur richtigen Ermittlung des Wertes unerlässlich erscheint. Die Sachverständigen werden vom Exekutionsgericht bestellt.“

3. § 142 erhält folgende Überschrift:

„Unterbleiben der Schätzung“

4. § 143 samt Überschrift lautet:

„Umfang der Schätzung

§ 143. (1) Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne

diese Belastung hat. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, anderen Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrechte und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln.

(2) Wenn auf der Liegenschaft Lasten haften, die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehen, ist nur der Wert zu ermitteln, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat. Eine abgesonderte Schätzung des aus der Last entspringenden Rechtes entfällt.

(3) Bilden mehrere Grundbuchkörper eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchkörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.

(4) Hat das Gericht die grundstücksweise Versteigerung eines Grundbuchkörpers bewilligt, so ist zu ermitteln, welchen Wert jedes einzelne Grundstück für sich allein und welchen Wert der gesamte Grundbuchkörper hat.“

5. § 144 samt Überschrift lautet:

„Festsetzung des Schätzwertes

§ 144. Das Gericht hat den Schätzwert durch Beschluß festzusetzen. Vor der Festsetzung des Schätzwertes sind der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Urkunden (Ausweise) auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind, einzuziehen (§ 55 Abs. 1). Auf Vorbringen im Rekurs gegen den Beschluß auf Festsetzung des Schätzwertes darf nur dann Rücksicht genommen werden, wenn es bei der Einvernehmung bereits erstattet wurde.“

6. § 166 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Das Wort „Steuerschätzwerte“ wird durch das Wort „Einheitswerte“ ersetzt;

b) der letzte Satz lautet:

„Die Finanzbehörden sind zur Auskunft über die Einheitswerte verpflichtet.“

7. § 222 Abs. 4 erster und zweiter Satz lauten: „Wenn nicht sämtliche mitverhafteten Liegenschaften zur Versteigerung gelangen, sind der Berechnung des den nachstehenden Berechtigten gebührenden Ersatzes anstelle der Restbeträge der einzelnen Verteilungsmassen die Einheitswerte sämtlicher ungeteilt haftender Liegenschaften zugrunde zu legen. Die Finanzbehörden sind zur Auskunft über die Einheitswerte verpflichtet.“

8. Im § 352 wird das Zitat “§§ 272 bis 280“ durch das Zitat “§§ 272 bis 279“ ersetzt.

Artikel IV**Schluß- und Übergangsbestimmungen**

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1992 in Kraft.

- (2) 1. Dieses Bundesgesetz ist anzuwenden auf
- a) Bewertungen, die ab dem 1. Jänner 1992 angeordnet werden, auch wenn der Bewertungsstichtag vor dem 1. Jänner 1992 liegt,
 - b) hinsichtlich seines Artikels II auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verlassenschaftsverfahren, wenn die Errichtung des Inventars nach dem 31. Dezember 1991 angeordnet wurde,
 - c) hinsichtlich seines Artikels III auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Exekutionsverfahren, die Z 2, 4 und 5 jedoch nur dann, wenn die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaft nach dem 31. Dezember 1991 angeordnet wurde.

2. Im übrigen sind Bewertungen nach den bisher geltenden Vorschriften vorzunehmen.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten außer Kraft:

1. die Realschätzungsordnung, RGBL. Nr. 175/1897, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 561/1985,
2. die Verordnung über den bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstands und bei der Meistbotsverteilung zugrunde zu legenden Steuerschätzwert der mit einer Simultanhypothek belasteten Liegenschaften, RGBL. Nr. 174/1897,
3. die Verordnung betreffend die Festsetzung des Kapitalisierungszinsfußes für die Schätzung unbeweglicher Güter nach dem Ertrage, JMVBl. Nr. 41/1899.

(4) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut. Mit der Vollziehung des § 1 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und des § 140 Abs. 2 zweiter Satz der Exekutionsordnung sind die Bundesminister, jeder in seinem Wirkungsbereich, betraut. Mit der Vollziehung des § 166 Abs. 1 letzter Satz der Exekutionsordnung und des § 222 Abs. 4 zweiter Satz der Exekutionsordnung ist der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz betraut.

VORBLATT

1. Problem

In einer Vielzahl gerichtlicher Verfahren muß der Wert von Liegenschaften ermittelt werden. Nur für Wertermittlungen im Exekutionsverfahren und im Konkursverfahren besteht eine gesetzliche Regelung, und zwar die Realschätzungsordnung RGBl. Nr. 175/1897. Ob und inwieweit die Realschätzungsordnung auch für Wertermittlungen in anderen gerichtlichen Verfahren anzuwenden ist, ist zweifelhaft. Darüber hinaus sind ihre starren Bestimmungen wegen der seither weiterentwickelten Bewertungswissenschaft nicht mehr zeitgemäß.

2. Ziel

Anstelle der Realschätzungsordnung sollen gesetzliche Regelungen für die gerichtliche Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Superädifikaten sowie von damit verbundenen Rechten und Lasten geschaffen werden, die einheitlich für sämtliche gerichtliche Verfahren und für solche Verwaltungsverfahren gelten, die gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sogenannten sukzessiven Kompetenz vorgelagert sind.

3. Inhalt

Im vorliegenden Entwurf wird angeordnet, daß grundsätzlich der Verkehrswert für Bewertungen maßgeblich sein soll. Überdies werden die bislang von der Bewertungswissenschaft entwickelten Wertermittlungsmethoden beschrieben und geregelt. Neben allgemeinen Regeln für Bewertungen enthält der Entwurf überdies auch generelle Bestimmungen für die Auswahl und Anwendung der Wertermittlungsverfahren. Weiter soll die Erteilung des Gutachtensauftrags sowie die Tätigkeit des Sachverständigen bei der Erstattung des Bewertungsgutachtens gesetzlich geregelt werden. Schließlich werden die einschlägigen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung über Liegenschaftsschätzungen angepaßt und vereinfacht.

4. Kosten

Die Verwirklichung des Gesetzesvorhabens ist mit keinem Mehraufwand verbunden.

5. EG-Konformität

In den Europäischen Gemeinschaften bestehen keine Regelungen, die den Gegenstand des vorliegenden Gesetzesvorhabens betreffen.

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

1. Einleitung

Die auf Grund des Einführungsgesetzes zur Exekutionsordnung, RGBl. Nr. 78/1896, und auf Grund des § 144 Abs. 4 EO erlassene Verordnung der Minister der Justiz, des Inneren und des Ackerbaues, RGBl. Nr. 175/1897, über die Schätzung von Liegenschaften (Realschätzungsordnung) enthält sehr detaillierte und in jedem Abschnitt nach einzelnen Liegenschaftsarten vielfach aufgegliederte Vorschriften über die Bestimmung des Schätzwertes von Liegenschaften. Sie gilt für Zwecke des Exekutionsverfahrens, wie etwa die Festlegung des geringsten Gebotes nach § 151 EO und des Überbotes nach § 195 EO. Weiters ist sie nach ihrem § 33 sinngemäß auch im Konkursverfahren anzuwenden. Während der nun schon fast hundertjährigen Geltungsdauer dieses Regelwerks wurde im juristischen und im bewertungswissenschaftlichen Schrifttum immer wieder die Forderung nach einer Erneuerung der Realschätzungsordnung erhoben. So sei hingewiesen auf *Doiwa*, Die Ermittlung des Wertes städtischer Häuser im Zwangsvollstreckungs- und Konkursverfahren, GZ 1927, 103, *Philipp*, Die Novellierung der Realschätzungsordnung, ÖJZ 1952, 188, *Glassl*, Wie lange noch Festsetzung des Zinsfußes für die Kapitalisierung des Zinsertrages ertragsloser Wohnhäuser? ImmZ 1963, 99, *Peter Doralt*, Erneuerung der Realschätzungsordnung (Seminararbeit an der Universität Wien im Wintersemester 1967/68), *Müller*, Ein Beitrag zur realistischen Verkehrswertermittlung von Ertragsobjekten unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen des MRG, ImmZ 1984, 235, 251 und 354. Den dringlichsten Reformwünschen kam der Gesetzgeber mit der Novelle BG BGBl. Nr. 561/1985 zur Realschätzungsordnung nach, mit der ein besonders schwerwiegender Mangel in Ansehung der Wahl der Bewertungsmethode beseitigt wurde. Schon in den Erläuterungen zu dieser Novelle wurde die Realschätzungsordnung als „im ganzen überholungsbedürftig“ bezeichnet (RV 396 BlgNR 16. GP, 3).

Unabhängig von den Forderungen nach einer Erneuerung der Realschätzungsordnung wurde in den letzten Jahren und Jahrzehnten im praktischen

Rechtsleben das Bedürfnis offenkundig, sich auch außerhalb des Exekutions- und Konkursverfahrens bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften auf allgemein anerkannte Regeln stützen zu können. Dieses Bedürfnis fand im Jahr 1977 in dem vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung herausgegebenen und in der Folge immer wieder überarbeiteten „Liegenschaftsbewertungsrichtlinien“ seinen Niederschlag. Nach den Intentionen ihrer Autoren sollten diese Richtlinien den allgemein anerkannten Stand des Fachwissens über die Ermittlung des Verkehrswertes zusammenfassen und zu einer Begriffs- und Methodenvereinheitlichung führen sowie die Bewertung in möglichst hohem Grad durchschaubar und nachvollziehbar machen. Für bestimmte Verwaltungszweige wurden diese Liegenschaftsbewertungsrichtlinien im Erlaßweg generell zur Anwendung empfohlen (vgl. *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen 169).

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum gerade für die Feststellung des Wertes von Liegenschaften und für den dabei in erster Linie in Betracht kommenden Beweis durch Sachverständige ein Bedürfnis nach Schaffung besonderer Regelungen besteht. Schließlich gelten ja auch für andere — beispielsweise medizinische oder kraftfahrtechnische — Sachverhaltsfragen und die zu ihrer Lösung einzuholenden Sachverständigengutachten keine staatlichen Sondernormen, und dennoch werden dort in der Regel einwandfreie und unbedenkliche Ergebnisse erzielt. Die Begründung für den besonderen Regelungsbedarf bei Liegenschaftsbewertungen ist wohl darin zu finden, daß solche Wertermittlungen zwar von exakt erfassbaren Tatsachengrundlagen (wie etwa von Vergleichspreisen, vom Erhaltungszustand der Bauwerke oder vom erzielten Ertrag) ausgehen, daß aber die daraus vorzunehmende Ableitung des Liegenschaftswertes nicht allein durch eine mathematisch genaue, formelhaft vorgezeichnete und einzig gültige Kalkulation geschehen kann. Vielmehr wurden von der Bewertungswissenschaft verschiedene Wertermittlungsmethoden entwickelt und fließen bei der Anwendung jeder dieser Methoden neben den anzustellenden Berechnungen auch individuelle Einschätzungen und Gewürdungen des Bewertenden ein (*Rauscher*, Zur Bewertung von Ertragsliegenschaften, SV 1988/3, 2, *Lüftl*, Preis und Wert

und Schätztoleranzen, SV 1991/2, 15). Es ist daher notwendig, für die vielfach von einer subjektiven Komponente beeinflussten Wertermittlungsschritte ein objektives, allgemein gültiges Regelungsgerüst als Grundlage und Rahmen zu schaffen.

2. Kompetenzgrundlagen

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz enthält großteils formelles Recht, nämlich Regeln über die Beweisaufnahme zur gerichtlichen (oder verwaltungsbehördlichen) Ermittlung des Wertes einer Sache und damit zur Lösung einer Sachverhaltsfrage im jeweiligen Verfahren. Soweit diese Verfahrensregeln für gerichtliche Verfahren gelten (§ 1 Abs. 1 LBG), fallen sie unter den Kompetenztatbestand des „Zivilrechtswesens“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG (s. VfSlg 2658, 4605). Dies trifft auch auf die im Gesetzesvorhaben vorgesehenen Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung zu. Als materiellrechtliche Vorschrift ist hingegen § 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes anzusehen, zumal darin die Priorität des Verkehrswertes gegenüber anderen Werten normiert und der Begriff des Verkehrswertes definiert wird. Auch dieser Regelungsinhalt zählt zum „Zivilrechtswesen“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG; hiezu sei auf die in ihrer Zielrichtung vergleichbaren §§ 305 und 306 ABGB hingewiesen. Die Gesetzgebung und die Vollziehung für die materiellrechtliche Anordnung in § 2 LBG und für die im Entwurf enthaltenen verfahrensrechtlichen Regelungen für gerichtliche Verfahren sind somit nach § 10 Abs. 1 Z 6 B-VG Bundessache.

Durch § 1 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes werden die Bestimmungen dieses Gesetzes auch für jene Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften für anwendbar erklärt, die gerichtlichen Verfahren infolge sukzessiver Kompetenz vorgelagert sind. Die Kompetenz des Bundes hiefür ergibt sich — abgesehen von der Regelungszuständigkeit für § 2 LBG nach § 10 Abs. 1 Z 6 B-VG — aus dem auf die jeweilige Verwaltungsmaterie zutreffenden Zuständigkeitstatbestand (insbesondere Art. 10 und 11 B-VG). Durch Verweisungsbestimmungen können die verfahrensrechtlichen Regeln des Liegenschaftsbewertungsgesetzes auch in Verfahren auf Grund von landesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften zur Anwendung gebracht werden.

3. Vorarbeiten

Nachdem im Jahr 1977 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung die schon erwähnten „Liegenschaftsbewertungsrichtlinien“ erstellt und in der Folge mehrfach erneuert worden waren, verfaßte Univ. Prof. Dr. Rummel im Jahr 1984 einen Entwurf eines Liegenschaftsbewertungsgesetzes

samt Erläuternden Bemerkungen. Es handelte sich dabei um eine Arbeit im Auftrag des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs. Dieser Entwurf verstand sich als eine Synthese der Materien der Realschätzungsordnung und der „Liegenschaftsbewertungsrichtlinien“. In seinen Erläuterungen vertrat Rummel die Auffassung, daß ein Liegenschaftsbewertungsgesetz keine engen Festlegungen über die für bestimmte Objektkategorien anzuwendenden Wertermittlungsmethoden enthalten sollte, weil Änderungen des wirtschaftlichen Umfeldes, des speziellen Marktsegmentes oder auch nur der Erkenntnisse der Bewertungswissenschaft heute gültige Regeln morgen schon obsolet machen oder doch zur Ausnahme werden lassen könnten. Das Gesetz solle also nur ein äußerer Rahmen sein, der dem aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft gerecht werde, aber auch Platz für künftige Entwicklungen und Erkenntnisse lasse. Auf Grund dieser Überlegungen sah der „Rummel-Entwurf“ eine Zweiteilung des Regelungswerkes in der Weise vor, daß im Gesetz grundsätzliche Regeln für die Wertermittlung normiert werden und in Durchführungsverordnungen detailliertere Anordnungen für Bewertungsvorgänge abhängig von den wirtschaftlichen Variablen vorgesehen werden.

Nach der bereits erwähnten Novelle zur Realschätzungsordnung BGBl. Nr. 561/1985 erstellte das Bundesministerium für Justiz im Jahr 1989 einen Vorentwurf eines Liegenschaftsbewertungsgesetzes, der weitgehend den „Rummel-Entwurf“ aus dem Jahr 1984 zur Grundlage hatte. Dieser Vorentwurf wurde in der Folge einem „kleinen Begutachtungsverfahren“ unterzogen, indem er an einen besonders interessierten Kreis von Behörden und Institutionen (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft; Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten; Bundesministerium für Finanzen; Finanzprokurator; Österreichischer Arbeiterkammertag; Bundesingenieurkammer; Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs; Österreichischer Rechtsanwaltskammertag; Österreichische Notariatskammer; Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern; Bundeswirtschaftskammer) versendet wurde.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser „kleinen Begutachtung“ wurde vom Bundesministerium für Justiz im Sommer 1991 ein überarbeiteter Entwurf eines Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt und dessen allgemeine Begutachtung eingeleitet. Hiebei wurde das Gesetzesvorhaben allgemein begrüßt. Bei der Vorbereitung der Regierungsvorlage wurde aber auf detaillierte Anregungen in zahlreichen Stellungnahmen Bedacht genommen.

4. Eingrenzung des Gesetzesvorhabens

- a) Der Gesetzesentwurf betrifft die Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten sowie von damit

verbundenen Rechten und Lasten in allen **gerichtlichen** Verfahren und in jenen durch bundesgesetzliche Verwaltungsvorschriften geregelten Verfahren, denen auf Grund sukzessiver Kompetenz ein gerichtliches Verfahren in der Weise nachfolgen kann, daß mit der Anrufung des Gerichtes der von der Verwaltungsbehörde erlassene Bescheid außer Kraft tritt. Die zweitangeführte Konstruktion kommt vor allem bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung zum Tragen, wäre aber teilweise etwa auch für wohnrechtliche Verfahren denkbar, zumal auch im § 39 Abs. 3 und 4 MRG eine Verwaltungsvorschrift im obigen Sinn zu sehen ist. Im Begutachtungsverfahren — auch zum Vorentwurf — wurde von mehreren Seiten vorgeschlagen, daß sich der Anwendungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes über gerichtliche Verfahren (und auf Grund sukzessiver Zuständigkeit vorgelagerte Verwaltungsverfahren) hinaus auch auf sämtliche verwaltungsbehördliche Verfahren erstrecken sollte, um solcherart eine durchgreifende Vereinheitlichung der Regeln für die Liegenschaftsbewertung zu erzielen. Nun mag es wohl auf den ersten Blick erstrebenswert erscheinen, eine für sämtliche Bereiche umfassend gültige Regelung der Liegenschaftsbewertung zu schaffen. Bei näherer Betrachtung sprechen jedoch gewichtige Gründe dagegen. Bei der Schaffung einheitlicher gesetzlicher Regelungen für die Wertermittlung in allen gerichtlichen und verwaltungsbehördlichen Verfahren könnten die besonderen Erfordernisse der verschiedenen verwaltungsrechtlichen Materien keine Berücksichtigung finden. So wäre der vorgesehene Sachverständigenbeweis über den Wert von Liegenschaften für steuerliche Bewertungsvorgänge zu aufwendig. Es müßten daher in den einzelnen Verwaltungsgesetzen wiederum vom Liegenschaftsbewertungsgesetz abweichende Sonderregeln normiert werden. Dies liefe dem Streben nach größtmöglicher Klarheit und Übersichtlichkeit des Regelungssystems zuwider und würde die Effektivität der geschaffenen Bewertungsvorschriften in Frage stellen.

Aus diesen Gründen scheint es sinnvoller, den Anwendungsbereich des Gesetzesvorhabens auf gerichtliche Verfahren und auf Verwaltungsverfahren, die gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sukzessiven Kompetenz vorangehen, zu beschränken. Es verbleibt ja immer noch die Möglichkeit, die Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes auch für verwaltungsrechtliche Wertermittlungen nutzbar zu machen, indem entweder in den einzelnen Verwaltungsmate-

rien oder in Vorschriften über das Verwaltungsverfahren normiert wird, daß darauf das Liegenschaftsbewertungsgesetz zur Gänze oder in bestimmten Teilen anzuwenden ist.

- b) Als zu weit gehend konnte auch die im allgemeinen Begutachtungsverfahren erstattete Anregung, auf Liegenschaften befindliche Unternehmen auch in den Regelungsumfang des Gesetzesvorhabens einzubeziehen, nicht aufgegriffen werden.
- c) Auch weitere Anregungen, die auf **inhaltliche** Änderungen bloß angepaßter Rechtsvorschriften (Außerstreitgesetz und Exekutionsordnung) hinausliefen, wurden nicht aufgegriffen, sondern bleiben umfassenderen Reformen der genannten Rechtsgebiete vorbehalten.

5. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

- a) Der Gesetzesentwurf will sowohl dem Sachverständigen als auch dem Gericht oder der Verwaltungsbehörde für ihre jeweiligen Tätigkeiten bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten sowie damit verbundenen Rechten und Lasten als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen setzen, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen. Es scheint nicht erforderlich, die Arbeit des Sachverständigen und des Entscheidungsorgans bis in jede Einzelheit umfassend zu determinieren. Es genügt vielmehr, grundsätzliche Regeln für Bewertungen und insbesondere für die Durchführung der Wertermittlungsverfahren und für die Gutachtenserstattung zu treffen und die wichtigsten Begriffe zu bestimmen. Insofern versteht sich der Entwurf — gegenüber dem Regelungsinhalt der Realschätzungsordnung — als „deregulativ“. Genaueste Anordnungen (etwa für die Auswahl des Sachverständigen oder für die Vorgangsweise bei der Befundaufnahme) — wie noch in der Realschätzungsordnung enthalten — sind nicht geboten, zumal dafür ja die jeweiligen Verfahrensgesetze (wie etwa die Zivilprozessordnung) zu beachten sind, die ausreichende Regelungen enthalten.
- b) Der zur allgemeinen Begutachtung ausgesendete Entwurf sah noch ein zweistufiges Regelungssystem vor. In Ergänzung zu dem auf die wesentlichen Grundsätze, Anordnungen und Definitionen beschränkten Inhalt des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sollte demnach der Bundesminister für Justiz Verordnungen einerseits über die Anwendung bestimmter Wertermittlungsverfahren oder Verfahrenskombinationen für verschiedene Arten

von Sachen und andererseits über die beim Ertragswertverfahren für verschiedene Objektkategorien in den verschiedenen Gebieten anzuwendenden Kapitalisierungszinssätze erlassen. Im Verordnungsweg sollten aufgegliederte, detaillierte Regelungen über die Wertermittlung für verschiedene Arten von Sachen geschaffen werden. Ein Abweichen von diesen Regelungen sollte dem Sachverständigen nur bei Vorliegen besonderer Umstände erlaubt sein und im Bewertungsgutachten gesondert begründet werden.

Gegen diese Verordnungsermächtigungen wurden im Begutachtungsverfahren zahlreiche gewichtige Einwände erhoben. Nahezu ausnahmslos wurde gefordert, dem Gericht und dem Sachverständigen bei ihrer Bewertungstätigkeit einen möglichst weiten Spielraum zu lassen und sie nicht durch allzu enge Normen zu beschränken. Während in einigen Stellungnahmen gefordert wurde, daß der Sachverständige auch außerhalb besonders gelagerter Fälle — also gewissermaßen nach freier Überzeugung — von den in den Verordnungen festgelegten Regeln und Zinssätzen abgehen können sollte, sprach sich der überwiegende Teil der Stellungnahmen überhaupt für einen gänzlichen Verzicht auf diese Verordnungen und damit für ein Unterbleiben einer gesetzlichen Verordnungsermächtigung aus. Begründet wurde dies im wesentlichen damit, daß durch Verordnungen festgesetzte, detaillierte Regeln über die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und des Kapitalisierungszinssatzes für die Bedürfnisse der Bewertungspraxis zu starr seien und das Bemühen des Sachverständigen zur Findung des „richtigen“ Wertes durch sie eher erschwert als gefördert würde. Hierzu wurde auch auf negative Erfahrungen mit vergleichbaren Vorschriften in der Realschätzungsordnung verwiesen. Im Licht dieser Äußerungen wurden in die Regierungsvorlage keine Verordnungsermächtigungen mehr aufgenommen. Damit beschränkt sich das Liegenschaftsbewertungsgesetz darauf, allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Wertermittlung zu schaffen und die konkrete Vorgangsweise bei der Ermittlung des zutreffenden Wertes im einzelnen Fall letztlich in den Verantwortungsbereich des unabhängigen Gerichtes und seines fachkundigen Helfers, des Sachverständigen, zu stellen und dessen Erfahrung und Wissen zu überlassen.

- c) Die Schwerpunkte des Entwurfs sind im einzelnen:
- aa) Anordnung, daß grundsätzlich der Verkehrswert für Bewertungen maßgeblich sein soll,

- bb) Schaffung allgemeiner Regeln für Bewertungen,
 - cc) Begriffsbestimmungen,
 - dd) Beschreibung und Regelung der bislang von der Bewertungswissenschaft entwickelten Wertermittlungsmethoden (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren),
 - ee) Schaffung allgemeiner Bestimmungen für die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens,
 - ff) Schaffung von Regeln über die für die Wertermittlung in Betracht kommenden Beweismittel, insbesondere auch darüber, unter welchen Voraussetzungen von der Beiziehung eines Sachverständigen abgesehen werden kann,
 - gg) Schaffung von Regeln für die Tätigkeit des Gerichtes (oder der Verwaltungsbehörde) bei der Erteilung des Gutachtungsauftrags und für die Tätigkeit des Sachverständigen bei der Erstattung des Bewertungsgutachtens (insbesondere über die Inhaltserfordernisse des Gutachtens),
 - hh) Anpassung und Vereinfachung der Bestimmungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung über Liegenschaftsschätzungen.
- d) Im Geltungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bewertungsanlaß für die Höhe des zu ermittelnden Wertes ohne Bedeutung. Zu finden ist in jedem Fall der tatsächliche, der „richtige“ Wert; in der Regel ist das der Verkehrswert. Es kann also keinen Unterschied machen, ob der Liegenschaftswert beispielsweise im Zug der Inventarisierung des Nachlasses im Abhandlungsverfahren, im Enteignungsentschädigungsverfahren, in einem Zivilprozeß oder etwa in einem Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse ermittelt wird. In allen Fällen muß sich immer ein und derselbe Wert ergeben. Welche Rechtsfolgen an diese Bewertung anknüpfen und insbesondere ob in Einzelfällen ein Beteiligter mehr oder weniger als den ermittelten Wert bezahlen muß oder erhält, ist den Regelungen der jeweiligen Spezialmaterie zu entnehmen. So besteht etwa im ehelichen Aufteilungsverfahren die Möglichkeit, bei der Ausmessung der Ausgleichszahlung weit unterhalb des jeweiligen Liegenschaftswertes oder des entsprechenden Anteils davon zu bleiben; im Enteignungsrecht sind zum Ausgleich aller vermögensrechtlichen Nachteile des Enteigneten neben dem Verkehrswert des entzogenen Gutes beispielshalber auch noch allfällige „Folgeschäden“ zu berücksichtigen. Demgegenüber enthält das

Liegenschaftsbewertungsgesetz im wesentlichen nicht materielles Recht, sondern lediglich besondere Regeln für bestimmte Vorgänge im gerichtlichen Verfahren (und im vorgelagerten Verwaltungsverfahren), nämlich für die Ermittlung des Liegenschaftswertes.

- e) Im Gleichklang mit der Schaffung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach den soeben dargelegten Aspekten sind auch die auf die Ermittlung des Liegenschaftswertes bezogenen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung im Sinn einer Vereinfachung, Rechtsbereinigung und sprachlichen Überarbeitung anzupassen.

6. Kosten

Das Gesetzesvorhaben wird zu keinem Mehraufwand führen.

II. Besonderer Teil

Zu Artikel I (Liegenschaftsbewertungsgesetz)

Zum Titel:

Der vorliegende Entwurf führt eine neue Terminologie ein. Während in früheren Rechtsvorschriften, insbesondere in der Realschätzungsordnung, dem Außerstreitgesetz und der Exekutionsordnung, meist von „Schätzung“ (in der Realschätzungsordnung allerdings auch schon von „Wertermittlung“) die Rede war, werden nunmehr durchgehend die Begriffe „Bewertung“ und „Ermittlung des Wertes“ oder „Wertermittlung“ synonym verwendet. Dies findet bereits im Titel des Gesetzesvorhabens seinen Niederschlag. Der Gebrauch dieser neuen Terminologie ist darin begründet, daß dem Begriff der „Schätzung“ gewissermaßen das „Odium des ausgestreckten Peildäumens“ anhaftet, daß also mit diesem Begriff ein sehr ungenauer, nicht nach allgemein gültigen Kriterien überprüfbarer Vorgang assoziiert wird, der weitgehend vom subjektiven Gutdünken des Schätzenden abhängig ist. Ein solches Begriffsverständnis wird aber dem Stand der Bewertungswissenschaft und dem Niveau der Wert„findungen“ in der Praxis nicht gerecht. Die Erstattung eines Gutachtens über den Wert einer Liegenschaft hat auf der Grundlage einer fundierten Befunderhebung anhand allgemein anerkannter, exakt umschriebener Wertermittlungsmethoden in zahlenmäßig nachvollziehbaren Ausführungen und Berechnungen zu erfolgen. Sicherlich fließen dabei — wie schon im Allgemeinen Teil erwähnt — auch individuelle Gewichtungen und Einschätzungen des Bewertenden ein, jedoch muß das Ergebnis der Werterhebung nach methodischen Kriterien zumindest innerhalb einer gewissen

Bandbreite überprüf- und objektivierbar sein. Diesem qualitativen Standard der Wert„findung“ soll mit den technischen Begriffen „Ermittlung des Wertes“, „Wertermittlung“ und „Bewertung“ Rechnung getragen werden.

Zu § 1:

Im Abs. 1 wird der zentrale Anwendungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes festgelegt. Demnach trifft dieses Gesetz Regelungen für Wertermittlungen = Bewertungen; zu dieser Terminologie sei auf die Ausführungen zum Titel des Gesetzesvorhabens verwiesen. Weiter werden die Objekte, für deren Bewertung die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten, aufgezählt. Die vorgeschlagenen Vorschriften sollen für die Bewertung von Liegenschaften, von Superädifikaten, von Teilen von Liegenschaften und Superädifikaten und von damit verbundenen Rechten und Lasten zur Anwendung kommen. Zu den „Rechten“ im Sinn dieser Gesetzesstelle zählt auch das für ein Grundstück bestellte Baurecht, weshalb eine ausdrückliche Aufnahme des Baurechts in den Anwendungskatalog des § 1 Abs. 1 LBG entbehrlich ist. Im weiteren Gesetzestext werden diese vom Entwurf umfaßten Bewertungsobjekte zur sprachlichen Erleichterung mit dem Überbegriff „Sache“ bezeichnet. Diese Bezeichnung stimmt insofern mit dem Sachbegriff des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs überein, als nach der Definition des § 285 ABGB auch Rechte und — als deren Spiegelbild — Lasten zu den Sachen gehören. Vorbehaltlich der ergänzenden Anordnung über den Anwendungsbereich des Gesetzes im zweiten Absatz gelten die entworfenen Regelungen für im Rahmen der Sachverhaltsermittlung durchzuführende Bewertungen in allen gerichtlichen Verfahren. In Betracht kommen vor allem Zivilprozesse, Exekutionsverfahren, Insolvenzverfahren, Verlassenschaftsverfahren, Wertermittlungen im Rahmen von Pflegschaftsverfahren (etwa im Zusammenhang mit Verkäufen von Liegenschaften), Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse, Verfahren zur Festsetzung von Enteignungsentschädigungen und freiwillige Schätzungen und Feilbietungen, aber etwa auch andere außerstreitige Verfahren und Strafverfahren.

Umgekehrt folgt aus der Wendung „Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) ...“, daß die Regelungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nur dann zum Tragen kommen, wenn eine „Ermittlung des Wertes (Bewertung)“ auch tatsächlich erforderlich ist. Soweit nach besonderen Rechtsvorschriften schon bestimmte Werte — die mit dem tatsächlichen Wert nicht identisch sein müssen — zugrunde zu legen sind, ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz sohin nicht anzuwenden. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich des § 60 Abs. 2 JN, wonach —

unabhängig vom tatsächlichen Wert — als Wert einer grundsteuerpflichtigen Sache jener Betrag anzusehen ist, „welcher als Steuerwert für die Gebührenbemessung in Betracht kommt“ (das ist der Einheitswert; vgl. JBl 1954, 402; EvBl 1986/128).

Im **Abs. 2** werden die Regelungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes auch für jene Verwaltungsverfahren, die gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sogenannten sukzessiven Kompetenz vorgelagert sind (wie zB bei der Festsetzung von Enteignungsschädigungen), für anwendbar erklärt. Mit dieser Erweiterung des Geltungsbereichs wurde einer Mehrzahl von Anregungen im „kleinen Begutachtungsverfahren“ zum Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz Rechnung getragen. Es erscheint nämlich sinnvoll, für solche Verwaltungsverfahren, denen auf Grund der Anordnung einer sukzessiven Zuständigkeit ein gerichtliches Verfahren mit identischem Verfahrensgegenstand nachfolgen kann, die selben Wertermittlungsvorschriften zu normieren wie für das gerichtliche Verfahren. Durch Schaffung einer einheitlichen normativen Grundlage für die Wertermittlung wird es ermöglicht, daß die Ergebnisse des verwaltungsbehördlichen Verfahrens zumindest in gewissem Ausmaß für das nachfolgende Gerichtsverfahren nutzbar gemacht werden können.

Zur Frage, warum der Anwendungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nicht auch auf andere verwaltungsbehördliche Verfahren ausgedehnt wird, sei auf die Darlegungen in Punkt 4. des Allgemeinen Teiles verwiesen.

Zu § 2:

Im **Abs. 1** wird als Grundsatz angeordnet, daß der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist, es sei denn, daß Gesetz oder Rechtsgeschäft etwas anderes vorsähen. Diese Anordnung stimmt im wesentlichen mit § 306 ABGB überein. Für die Vorgabe einer anderen Größe (anstelle des Verkehrswertes) für die Bewertung kommen neben Gesetzen nicht nur Verträge, sondern auch andere Rechtsgeschäfte, wie etwa letztwillige Anordnungen, in Betracht.

Der **Abs. 2** bietet eine Definition des Begriffs „Verkehrswert“. Er ist in seiner Bedeutung gleich mit dem „ordentlichen und gemeinen Preis“ des § 305 ABGB sowie mit dem Begriff des „gemeinen Wertes“ des § 1332 ABGB und jenem des „Austauschwertes“ (*Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB² Rz 3 zu § 305). Hingegen ist der Verkehrswert nicht mit dem „Vergleichswert“ (der in § 4 des Entwurfs behandelt wird) identisch. Dieser Hinweis ist deshalb angebracht, weil die Begriffe „Verkehrswert“ und „Vergleichswert“ häufig unrichtigerweise gleichgesetzt oder verwechselt werden (s. *Rummel* in *Rummel — Sagl — Gurtner*, Enteignungsschädigung in der Land- und Forstwirtschaft

81). Von der abgabenrechtlichen Begriffsbestimmung des § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz unterscheidet sich diese Definition im wesentlichen nur dadurch, daß nicht allein auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sondern auch noch auf den **redlichen** Geschäftsverkehr abgestellt wird. Daß ein „außergewöhnlicher“ Geschäftsverkehr bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben hat, wird in der hier vorgeschlagenen Formulierung durch das Wort „üblicherweise“ zum Ausdruck gebracht. Darüberhinaus kann aber nur ein redlicher Geschäftsverkehr (im Sinn des § 914 ABGB) maßgeblich sein, weil bei einer gerichtlichen Wertermittlung unredliche Vorgänge (zum Beispiel betrügerische Veräußerungen oder „Schwarzmarkt-Geschäfte“) nicht als Maßstab herangezogen werden können.

Der **Abs. 3** stellt zunächst klar, daß die besondere Vorliebe, die einzelne Personen für die Sache hegen, bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung finden darf. Dies entspricht der im vorangegangenen Absatz gegebenen Definition des Begriffs „Verkehrswert“ und steht auch mit der Unterscheidung des § 305 ABGB zwischen „ordentlichem und gemeinem Preis“ und „außerordentlichem Preis“ in Einklang (s. OGH 28.12.1951 SZ 24/346 und §§ 335, 1331 ABGB). Darüberhinaus wird ergänzend zur Begriffsbestimmung von „Verkehrswert“ ausdrücklich festgehalten, daß auch andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen (als die besondere Vorliebe) außer acht zu lassen sind, so zum Beispiel individuelle negative Einschätzungen ideeller Art. Daraus folgt zweierlei: Zum einen können subjektive Wertzumessungen einzelner Personen durchaus dann in die Ermittlung des Verkehrswertes einfließen, wenn sie sich auf wirtschaftliche Gegebenheiten gründen (etwa weil die Sache für einen bestimmten Interessenten deshalb von besonderem vermögensrechtlichen Interesse ist, weil er sie zu seinem wirtschaftlichen Vorteil besonders günstig in sein sonstiges Vermögen einfügen könnte; s. *Spielbüchler* aaO, Rz 4 zu § 305). Zum anderen bedeutet dies, daß auf ideelle Wertzumessungen allgemeiner Art bei der Erhebung des Verkehrswertes sehr wohl Bedacht zu nehmen ist. Wenn beispielsweise für eine Liegenschaft allgemein (also zumindest vom Großteil der Interessenten) deshalb ein höherer Kaufpreis geboten wird als für eine vergleichbare andere Liegenschaft, weil in dem darauf errichteten Haus in früheren Zeiten ein berühmter Musiker lebte, ist diese allgemeine, im affektiven (ideellen) Bereich begründete Bereitschaft zur Leistung eines höheren Preises bei der Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend in Anschlag zu bringen.

Zu § 3:

Die mit der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften befaßten Fachleute führten diese

Tätigkeit in den letzten Jahrzehnten durch Erarbeitung exakter Kriterien und Normen sowie durch Entwicklung überprüfbarer Bewertungsmethoden zu wissenschaftlichem Standard heran. Dazu sei beispielsweise hingewiesen auf *Kindler*, Zur Schätzung landwirtschaftlicher Liegenschaften, NZ 1951, 74 und 90, *derselbe*, Nochmals die Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften, NZ 1951, 149, *Schön*, Fragen zur Schätzung landwirtschaftlicher Liegenschaften, NZ 1952, 102, *Jesch*, Wertbegriffe und Enteignungsentschädigung, ÖJZ 1962, 533, *Schildberger*, Der Unternehmungswert und seine Ermittlung, BankArch 1972, 397, *Scheurembrandt*, Die Bodenbewertung in der Praxis der Rechtsprechung, ÖJZ 1976, 203, *Moser*, Schätzung von städtischen Grundstücken, GdZ 1978, 430, *Wegwart*, Bewertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften, SV 1978/3, 18, *Müller*, Zur Verkehrswertermittlung stillgelegter gewerblich-industrieller Liegenschaften, BankArch 1985, 444, *Rauscher*, Zur Bewertung von Baugrundstücken (Betrachtungen zur „Lageklassenbewertung“ nach W. Naegeli), SV 1985/3, 12, *Hilger*, Liegenschaftsbewertung unter besonderer Berücksichtigung der Sparkassengrundsätze³ (1985), *Nikodem*, Ermittlung des Verkehrswertes von Wald, SV 1988/2, 7, *Rauscher*, Zur Bewertung von Ertragsliegenschaften, SV 1988/3, 2, *Lüftl*, Preis und Wert und Schätztoleranzen, SV 1991/2, 15, in der Bundesrepublik Deutschland *Rössler — Langner — Simon*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten⁵ (1986). Im Hinblick darauf, daß sich also eine gesicherte Bewertungswissenschaft entwickelte, können für die Bewertung nur solche Wertermittlungsverfahren zugelassen werden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Abs. 1).

Es kann aber der Fall eintreten, daß auf Grund der Beschaffenheit der zu bewertenden Sache die Anwendung nur einer Wertermittlungsmethode nicht ausreicht, um bei der Bewertung sämtliche wertbestimmenden Faktoren zutreffend zu erfassen. So ist etwa der Verkehrswert eines bewaldeten Grundstücks im Regelfall aus dem Vergleichswert für den Boden und dem Ertragswert des Bestandes zu bilden. Bebaute Liegenschaften werden mitunter sowohl nach dem Vergleichswertverfahren als auch nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten sein, wobei voneinander abweichende Ergebnisse der beiden Methoden zu einer einzigen Bewertung zu kombinieren sind. In solchen Fällen müssen also mehrere Wertermittlungsverfahren für die Bewertung durchgeführt und miteinander verbunden werden (Abs. 2).

Der Abs. 3 ordnet an, daß Rechte und Lasten bei der Bewertung zu berücksichtigen sind, wenn sie

den Wert beeinflussen. Diese Anordnung bezieht sich nur auf den verfahrensrechtlichen Vorgang der Liegenschaftsbewertung. Welche Folgen sich aus dieser unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten vorgenommenen Wertermittlung ergeben, bleibt der Regelung durch die jeweilige Materienvorschrift vorbehalten. Die Bewertung von Rechten und Lasten hat grundsätzlich nach den auch für Liegenschaften und Überbauten gültigen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu geschehen. Nur wenn eine solche verallgemeinernd-objektivierende Betrachtungsweise unmöglich ist (sich zum Beispiel keine vergleichbaren Rechte oder Lasten für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens finden und das Recht auch nicht genutzt werden kann, sodaß das Ertragswertverfahren nicht anwendbar ist), muß die Bewertung auf den vermögenswerten Vorteil des Berechtigten beziehungsweise den vermögenswerten Nachteil des Belasteten abstellen.

Bei einer Teilbewertung im Sinn des Abs. 4 ist eine Ermittlung des Wertes der ganzen Liegenschaft bzw. des ganzen Rechtes oder der ganzen Last nur dann vorzunehmen, wenn dies für die Bewertung des Teiles, des Rechtes oder der Last oder der Teile davon von Bedeutung ist, wenn also diese Teilbewertung ohne gleichzeitige oder vorangegangene Gesamtbewertung nicht zutreffend und abschließend durchgeführt werden könnte. Wenn aber eine zutreffende Bewertung des Teiles, des Rechtes oder der Last in isolierter Weise, also ohne Kenntnis des Wertes der ganzen Liegenschaft, möglich ist (wie zum Beispiel im Regelfall bei einer Eigentumswohnung), kann die Bewertung der Gesamtheit unterbleiben.

Zu § 4:

Hier wird das von der Bewertungswissenschaft entwickelte Vergleichswertverfahren beschrieben und geregelt. Zugleich wird der in der Bewertungswissenschaft geprägte Begriff des „Vergleichswertes“ erklärt (Abs. 1). Zur notwendigen Abgrenzung zwischen „Vergleichswert“ und „Verkehrswert“ sei auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 2 verwiesen.

Auch bei der Regelung der heranzuziehenden Vergleichspreise wird auf den redlichen Geschäftsverkehr abgestellt, weil — wie schon bei den Erläuterungen zum Begriff „Verkehrswert“ dargelegt — unredliche Vorgänge nicht als Maßstab für eine gerichtliche Wertermittlung dienen können. Wenn daher angeordnet wird, daß beim Vergleichswertverfahren nur die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise heranzuziehen sind, wird dadurch zum Ausdruck gebracht, daß nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens darf deshalb der Sachver-

ständige, der auf Grund seiner Kenntnis des Grundstücksmarkts erkennen kann, daß ein von ihm erhobener Vergleichspreis verfälscht ist, diesen Kaufpreis in seinem Gutachten zumindest nicht unberichtigt als Kalkulationsbasis heranziehen.

Die im Begutachtungsverfahren gemachte Anregung, für den Fall des Mangels an geeigneten Vergleichspreisen ausdrücklich die Möglichkeit der Heranziehung von in Enteignungsverfahren vereinbarten oder festgesetzten Entschädigungen vorzusehen, wurde nicht aufgegriffen. Gegen eine unmittelbare Berücksichtigung von Enteignungsentchädigungen als Vergleichsmaßstab für die Ermittlung des Wertes bestehen nämlich Bedenken, weil sich solche Entschädigungen einerseits an der Notwendigkeit einer Wiederbeschaffung zu orientieren haben und andererseits auch die Abgeltung allfälliger „Folgeschäden“ enthalten können. Ihre Aussagekraft für den Wert der Sache ist daher häufig beschränkt. Wenn sich aus den Umständen des Falles analysieren läßt, mit welchem Anteil die Abgeltung des bloßen Wertes in der Entschädigungssumme enthalten ist, kann hilfsweise — also bei Fehlen von Kaufverträgen über vergleichbare Sachen — eine Bezugnahme auf Enteignungsentchädigungen durchaus zielführend sein. Dies wird aber durch den vorgeschlagenen Wortlaut nicht ausgeschlossen.

Um dem Sachverständigen bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens keine starren Grenzen zu setzen, wird im Abs. 2 lediglich festgelegt, daß die Vergleichspreise „in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erzielt“ worden sein müssen. Der zeitliche Abstand zum Wertermittlungsstichtag darf den Rahmen, der die verlässliche Herstellung einer Preisrelation noch zuläßt, nicht überschreiten. Er kann aber durchaus Jahre betragen. Entsprechend dem zeitlichen Abstand zum Stichtag und den währenddessen eingetretenen Preisschwankungen im betreffenden Gebiet ist eine Auf- oder Abwertung der Vergleichspreise vorzunehmen. Wenn dieser Abstand nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereigneten, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben.

Durch die Wortfolge „in vergleichbaren Gebieten“ soll verdeutlicht werden, daß nicht nur Kaufgeschäfte über Objekte im unmittelbaren Nahebereich des Bewertungsgegenstands zum Vergleich herangezogen werden können, sondern auch Verkäufe von (vergleichbaren) Sachen in solchen Gebieten, die zwar möglicherweise weit vom Standort des Bewertungsgegenstands entfernt, diesem Standort aber in Ansehung der die Kaufpreisbildung beeinflussenden Umstände sowie der Marktsituation ähnlich sind.

Dem im „kleinen Begutachtungsverfahren“ mehrfach geäußerten Bedürfnis, die für das

Vergleichswertverfahren heranzuziehenden Erwerbsgeschäfte im Grundbuch leicht auffinden zu können, wurde bereits im Zug der (schon verwirklichten) Automatisierung des Tagebuchs Rechnung getragen. Im automatisierten Tagebuch wird der Kauf von Liegenschaften gekennzeichnet. Dadurch wird der Ausdruck von — nach Katastralgemeinden und Kalenderjahren geordneten — Listen der Tagebuchzahlen entgeltlicher Erwerbsgeschäfte ermöglicht.

Der Abs. 3 soll sicherstellen, daß Kaufpreise, die aus besonderen individuellen Gründen abweichend von den allgemeinen Marktverhältnissen vereinbart wurden, nur dann in die Bewertung einfließen, wenn diese Abweichungen ziffernmäßig festgestellt und korrigierend berücksichtigt werden können. Dadurch soll vermieden werden, daß sich durch unberichtigte Verwertung solcher individuell motivierter Kaufpreise ein verzerrtes Bild bei der Wertermittlung ergibt.

Zu § 5:

Hier wird das von der Bewertungswissenschaft entwickelte Ertragswertverfahren beschrieben und geregelt. Zugleich wird der in der Bewertungswissenschaft geprägte Begriff des „Ertragswertes“ erklärt. Grundlage für seine Ermittlung ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtags zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Wenn der Bewertungsstichtag in etwa mit dem Zeitpunkt der Gutachtenserstattung zusammenfällt, ist daher grundsätzlich lediglich das für die Zukunft zu erwartende Geschehen für die Ertragswertberechnung maßgeblich. Da der Sachverständige in einem solchen Fall aber dieses künftige Geschehen bei der Wertermittlung noch nicht kennt, muß er den prospektiv zu erwartenden Ertrag und Aufwand aus der Bewirtschaftung der Sache in der Vergangenheit ableiten. Wenn aber der Bewertungsstichtag beispielsweise um Jahre vor der Erstellung des Gutachtens liegt, ist die Ansetzung der nach dem Stichtag erzielten Erträge nicht nur durch eine Zukunftsprognose, sondern auch durch die Kenntnis der faktischen Entwicklung in der Zeitspanne zwischen Stichtag und Befundaufnahme möglich (Abs. 1 und Abs. 2).

Diese Berechnung würde allerdings zu gegenüber den allgemeinen Marktverhältnissen verzerrten und damit unrichtigen Ergebnissen führen, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von jenen abweichen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erreicht werden könnten. Dies kann etwa der Fall sein, wenn die Sache wegen des mangelnden Interesses des Eigentümers nur in viel geringerem Maß genutzt wird, als dies nach ihrer Beschaffenheit möglich wäre; diesfalls wird der tatsächliche Ertrag weit unter dem bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung möglichen liegen. Umgekehrt ist denkbar, daß der Eigentümer bei Nutzung der Sache die nötige und übliche Schonung der Substanz unterläßt und durch diesen „Raubbau“ einen höheren Ertrag erzielt, als dies bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung geschähe. Für solche Fälle sieht **Abs. 3** eine fiktive Berechnung auf der Basis der Erträge und des Bewirtschaftungsaufwands bei ordnungsgemäßer Nutzung vor. Wenn die Abweichung des faktisch erreichten Ertrags von dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Ertrag verhältnismäßig unbedeutend ist, wird im Regelfall dennoch mit der auf den faktischen Zahlen beruhenden Kalkulation das Auslangen zu finden sein. Die Notwendigkeit einer fiktiven Berechnung ergibt sich allerdings auch dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht feststellbar sind.

Für die Kapitalisierung ist jener Zinssatz heranzuziehen, der bei Sachen dieser Art üblicherweise erwartet und erzielt wird (**Abs. 4**).

Die im zur allgemeinen Begutachtung ausgesendeten Entwurf noch vorgesehene Ermächtigung des Bundesministers für Justiz, durch Verordnung Kapitalisierungszinssätze für das Ertragswertverfahren festzusetzen, wurde in die Regierungsvorlage nicht aufgenommen. Dazu sei auf die Ausführungen in Punkt 5 b) des Allgemeinen Teiles verwiesen.

Zu § 6:

Hier wird das von der Bewertungswissenschaft entwickelte Sachwertverfahren beschrieben und geregelt. Zugleich wird der in der Bewertungswissenschaft geprägte Begriff des „Sachwertes“ erklärt (**Abs. 1**). In den **Abs. 2 und 3** finden sich die in diesem Zusammenhang erforderlichen Definitionen der Begriffe „Bodenwert“ und „Bauwert“.

Der bei der Definition von „Bodenwert“ verwendete Begriff der „Bestockung“ stammt aus der Bewertungswissenschaft und bedeutet, daß auf der betreffenden Grundfläche entweder Bäume oder holzige Kulturpflanzen von gewisser Größe (wie etwa Weinreben) stehen.

Die Umschreibung des Begriffs „Bauwert“ geht auf mehrere Anregungen im Begutachtungsverfahren zurück. Die im zur allgemeinen Begutachtung ausgesendeten Entwurf noch enthaltene Formulierung, wonach der Bauwert die Summe der Werte der Gebäude und der technischen Außenanlagen sei, wurde vor allem hinsichtlich des zweitgenannten Elements als zu unscharf empfunden.

Grundlage für die Ermittlung des Bauwertes ist im Regelfall der Herstellungswert (oder Neubauwert), also jener Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen entstand. Die Formulierung des **Abs. 3** läßt aber für Objekte, bei

denen die Herstellungskosten für die Bewertung unmaßgeblich oder wenig aussagekräftig sind (wie etwa bei Gebäuden von kunstgeschichtlichem Wert oder besonderer historischer Bedeutung), die Möglichkeit einer Wertermittlung nach anderen Kriterien offen.

Zu § 7:

Der **Abs. 1** überantwortet die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich dem Sachverständigen, soweit nicht vom Gericht oder von der Verwaltungsbehörde etwa aus bestimmten rechtlichen Erwägungen eine Bewertungsmethode vorgegeben wird. Der Sachverständige hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu berücksichtigen.

Die im zur allgemeinen Begutachtung ausgesendeten Entwurf noch enthaltene Ermächtigung des Bundesministers für Justiz, durch Verordnung für verschiedene Arten von Sachen die Anwendung bestimmter Wertermittlungsverfahren oder bestimmter Verbindungen von Wertermittlungsverfahren vorzusehen, wurde in die Regierungsvorlage nicht aufgenommen. Dazu sei auf die Ausführungen in Punkt 5 b) des Allgemeinen Teiles verwiesen.

Auch wenn der Sachverständige nur ein Wertermittlungsverfahren (also nicht etwa eine Kombination mehrerer Methoden) anwendet, muß das rechnerische Ergebnis dieses Verfahrens noch nicht mit dem Verkehrswert oder dem durch Gesetz oder Rechtsgeschäft als maßgeblich bestimmten anderen Wert identisch sein. Es ist durchaus denkbar, daß wertbestimmende Umstände weder durch die gewählte Methode noch durch andere Wertermittlungsverfahren hinreichend erfaßt werden können. Deshalb darf sich der Sachverständige bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewendeten Bewertungsmethode begnügen, sondern er muß den so errechneten Wertbetrag vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen auch korrigieren. Um diese „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse fundiert vornehmen zu können, muß der Bewertungssachverständige kontinuierliche Marktbeobachtung betreiben. Für diese Berücksichtigung der Marktlage sind wiederum die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr maßgeblich; dazu sei auf die Ausführungen zu § 4 verwiesen. Wenn der Sachverständige auf Grund dieser Nachkontrolle ein Abgehen von dem nach der gewählten Methode rechnerisch ermittelten Betrag für erforderlich hält, muß diese Abweichung sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach im Bewertungsgutachten nachvollziehbar begründet werden.

Der Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz enthielt noch eine Bestimmung, wonach bei

Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren nebeneinander der Verkehrswert der höchste der hierbei ermittelten Werte sein sollte. Im „kleinen Begutachtungsverfahren“ wurden dagegen gewichtige Bedenken erhoben. Deshalb läßt der Abs. 2 dem Sachverständigen für die Ermittlung des Verkehrswertes oder des durch Gesetz oder Rechtsgeschäft als maßgeblich bestimmten anderen Wertes aus den zahlenmäßigen Ergebnissen der von ihm durchgeführten mehreren Wertermittlungsverfahren einen weiten Spielraum. Dennoch muß der Sachverständige unter Einsatz seines Fachwissens, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, und seiner beruflichen Erfahrung durch Annäherung an das eine oder andere der gewonnenen Zwischenergebnisse den Verkehrswert oder den maßgeblichen anderen Wert ausfindig machen. Als Gradmesser für diesen Bewertungsvorgang nennt der Entwurf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auch hiezu auf die Darlegungen zu § 4 hingewiesen.

Der Entwurf verzichtet bewußt darauf, für bestimmte Liegenschaftsarten die Anwendung bestimmter Wertermittlungsverfahren gesetzlich anzuordnen, wie dies noch im „Rummel-Entwurf“ und im Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz vorgesehen war. Dies hat seinen Grund darin, daß eine solche Vorgabe dem Grundgedanken weitgehender Flexibilität der Regelung abträglich wäre.

Zu § 8:

Das Gutachten eines einschlägigen Sachverständigen schafft eine qualifizierte Grundlage für die Wertermittlung; andere Beweismittel werden im Regelfall hinsichtlich ihrer Verlässlichkeit und Genauigkeit nicht an den Standard eines Sachverständigengutachtens heranreichen. Deshalb ordnet der Abs. 1 als Grundsatz die Beiziehung eines Sachverständigen an. Es muß sich um einen gerichtlich beideten Sachverständigen handeln; das kann entweder ein allgemein beideter gerichtlicher Sachverständiger im Sinn des Sachverständigen- und Dolmetschergesetzes, BGBl. Nr. 137/1975, der in die Sachverständigenliste für das jeweilige Fachgebiet eingetragen ist, oder aber ein im konkreten Verfahren eigens beideter Sachverständiger (vgl. etwa § 358 Abs. 1 ZPO oder § 121 Abs. 2 und § 247 Abs. 2 StPO) sein. Letzteres wird vor allem dann zum Tragen kommen, wenn entweder für das jeweilige Bewertungsfachgebiet kein Sachverständiger in die Liste eingetragen ist oder aber die dort Eingetragenen aus irgendwelchen Gründen — etwa wegen Befangenheit — im konkreten Verfahren als Sachverständige nicht in Betracht kommen.

Im Regelfall wird die Befassung eines einzigen Sachverständigen genügen. Manchmal wird aller-

dings die Beiziehung von zwei oder mehreren Sachverständigen notwendig sein, dies etwa dann, wenn die zu bewertende Liegenschaft aus unterschiedlichen Kulturgattungen besteht oder verschiedenartige technische Anlagen auf ihr errichtet sind, zu deren zusammenfassender Bewertung das Fachwissen eines einzigen Sachverständigen nicht ausreicht.

Der Abs. 2 sieht vor, daß in den Gutachtensauftrag ausdrücklich der Bewertungsstichtag aufgenommen wird. Auf welches Datum dieser Stichtag fällt, ist der anzuwendenden materiellrechtlichen Vorschrift zu entnehmen. Der Stichtag kann — vom Zeitpunkt der Wertermittlung betrachtet — in der Gegenwart liegen. Er kann aber auch weit in der Vergangenheit angesiedelt sein, so beispielsweise bei der Bewertung einer Liegenschaft im Zug eines Zivilrechtsstreites, der die Geltendmachung eines Schenkungspflichtteils zum Gegenstand hat. Unter Umständen können auch mehrere Bewertungsstichtage in Betracht kommen.

Bewertungsgutachten werden zumeist — dies einerseits zur vollständigen Beschreibung der Sache und andererseits zur Darlegung der angewendeten Wertermittlungsmethode — von größerem Umfang sein, eine Fülle von Zahlen enthalten und manchmal sehr komplexe Rechengänge aufweisen. Sie sind deshalb leichter zu erfassen und nachzuvollziehen, wenn sie in Schriftform vorliegen. Aus diesem Grund gibt Abs. 3 grundsätzlich der schriftlichen Gutachtenserstattung den Vorzug. Ein mündliches Bewertungsgutachten kann demnach nur dann angeordnet werden, wenn dies entweder durch gesetzliche Bestimmungen — wie etwa für die Hauptverhandlung im Strafprozeß — vorgesehen ist oder infolge besonderer Umstände des konkreten Falles zweckmäßig scheint. In jedem Fall ist im Gutachtensauftrag festzulegen, ob das Bewertungsgutachten schriftlich oder mündlich erstattet werden soll.

Gesetz oder Rechtsgeschäft können abweichend von dem im § 2 normierten Grundsatz vorsehen, daß ein anderer Wert als der Verkehrswert — etwa der Wert der besonderen Vorliebe oder ein nach einer bestimmten Wertermittlungsmethode zu ermittelnder, vom Verkehrswert voraussichtlich abweichender Wert — für die Bewertung der Sache maßgeblich sein soll. Zur Klarstellung hat das Gericht oder die Verwaltungsbehörde dem Sachverständigen in einem solchen Fall ausdrücklich aufzutragen, diesen Wert zu ermitteln (Abs. 4).

Ergänzend zur grundsätzlichen Anordnung des Abs. 1 sieht der Abs. 5 vor, daß von der Beiziehung eines Sachverständigen abgesehen werden kann, wenn sich der Wert aus anderen unbedenklichen Beweismitteln eindeutig ergibt. Solche „anderen Beweismittel“ können etwa Urkunden sein, zum Beispiel ein über privaten Auftrag erstattetes Gutachten eines Bewertungssachverständigen oder

unter Umständen auch eine Vertragsurkunde über eine nur kurz zurückliegende Veräußerung der Sache, sofern nicht Bedenken in Richtung eines erheblichen Abweichens des in der Urkunde eingesetzten Kaufpreises vom tatsächlichen Wert der Sache bestehen. Auch das von einem Amtssachverständigen in einem anderen Verfahren erstattete Gutachten kann ein „anderes Beweismittel“ im Sinn des Abs. 5 sein, das die Beziehung eines (gerichtlich beeideten) Sachverständigen entbehrllich macht. Jedenfalls ist aber ein Sachverständiger beizuziehen, wenn dies eine Partei beantragt.

Zu § 9:

Hier werden über die in den Verfahrensgesetzen enthaltenen generellen Bestimmungen über Gutachten von Sachverständigen (zum Beispiel § 362 Abs. 1 ZPO) hinaus die spezifischen Inhaltserfordernisse des Bewertungsgutachtens, und zwar jedes Bewertungsgutachtens, angeführt. In der Z 2 des Abs. 1 wird klargestellt, daß im Befund nicht nur die für ihren Wert hauptsächlich maßgeblichen Merkmale der Sache, sondern auch jene tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaften der Sache zu beschreiben sind, die für die Wertermittlung bloß ergänzend von Interesse sind.

Zu § 10:

Hier finden sich Vorschriften über den Inhalt bestimmter Arten von Bewertungsgutachten, und zwar in Abs. 1 solche für das Vergleichswertverfahren, in Abs. 2 solche für das Ertragswertverfahren und in Abs. 3 solche für das Sachwertverfahren. Ergänzende Anordnungen für die Gutachtenserstattung bei der Wahl eines anderen Wertermittlungsverfahrens als dem Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren sind in Abs. 4 enthalten. Schließlich werden in Abs. 5 Regeln für die Bewertung von Rechten oder Lasten normiert.

Wenn in einem Gutachten das Vergleichswertverfahren angewendet wird, muß darin auf die zum Vergleich herangezogenen Sachen eingegangen werden. Es ist dabei aber nicht erforderlich, die Vergleichssachen so umfassend und detailliert wie den Bewertungsgegenstand selbst zu beschreiben. Vielmehr müssen die zum Vergleich herangezogenen Sachen nur angeführt und lediglich in ihren Wertbestimmungsmerkmalen beschrieben werden. Damit wird zum Ausdruck gebracht, daß die Beschreibung der Vergleichssachen nur so weit gehen muß, wie dies zur Darstellung einerseits der Vergleichbarkeit mit dem und andererseits der Abweichungen vom Bewertungsgegenstand anhand der für den Wert hauptsächlich maßgeblichen Merkmale unerlässlich ist.

Der zur allgemeinen Begutachtung versendete Entwurf sprach im Zusammenhang mit den

Inhaltserfordernissen eines nach dem Sachwertverfahren erstatteten Gutachtens noch vom „Instandhaltungsrückstau“. Die nun vorgeschlagene Fassung „rückgestauten Reparaturbedarfs“ geht auf Anregungen in mehreren Stellungnahmen zurück und soll Abgrenzungsschwierigkeiten beseitigen.

Zu Artikel II (Änderungen des Außerstreitgesetzes)

Wegen der neuen Regelungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sind jene Bestimmungen des Außerstreitgesetzes, die die Inventarisierung im Verlassenschaftsverfahren betreffen, inhaltlich und — soweit dies unter Bedachtnahme auf die übrige Terminologie möglich ist — auch sprachlich anzupassen. Weiters werden sie entsprechend den Grundsätzen moderner Rechtsetzung vereinfacht und „durchforstet“.

Im § 101 Abs. 1 werden die bisherigen Abs. 1 und 2 zusammengefaßt und an den Regelungsinhalt des § 8 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes angepaßt.

Im Abs. 2 wird für die Bewertung im Rahmen der Inventarisierung die im § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für unbewegliche Sachen gegebene Definition des Begriffs „Verkehrswert“ auch für bewegliche Sachen eingeführt und klargestellt, daß auch für die Bewertung beweglicher Sachen der Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich ist.

Die Ermittlung des Wertes unbeweglicher Sachen im Zug der Inventarerrichtung wird im § 102 neu geregelt. In Abs. 1 wird zunächst bestimmt, daß für die Bewertung unbeweglicher Sachen der Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich ist; dies entspricht inhaltlich dem Regelungsgehalt des geltenden § 103 Abs. 3 AußStrG. Der Abs. 2 nennt jene Fälle, in denen unbewegliche Sachen mit ihrem nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ermittelten Wert in das Inventar aufzunehmen sind. Die aufgezählten Fallgruppen stimmen im wesentlichen mit denen im ersten Satz des § 102 Abs. 2 AußStrG idGF überein. Allerdings wird das Recht zur Stellung eines Antrags auf Wertermittlung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz auf alle Parteien, also auf die in § 95 AußStrG Genannten, ausgedehnt; im Licht der Rechtsprechung zu §§ 9, 95 AußStrG werden dies insbesondere Erben, Noteren, Nacherben und unter gewissen Voraussetzungen Nachlaßgläubiger sein. Überdies wird hinsichtlich der amtswegigen Anordnung der Wertermittlung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz der Schutz Pflegebefohlener sprachlich in den Vordergrund gestellt.

Der im Abs. 2 vorgesehene Verweis auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz anstelle der bisher in den §§ 102 und 103 AußStrG enthaltenen Anordnungen über die Schätzung unbeweglicher Güter beseitigt den schon lange als überfürsorglich empfundenen Gesetzesbefehl (des § 103 Abs. 1

AußStrG), wonach mit der Schätzung unbeweglicher Sachen zwingend zwei Sachverständige zu beauftragen sind. Diese Regelung führte nur einen höheren Verfahrens- und Kostenaufwand herbei; bei praxisnaher Betrachtung wurde aber durch die zwingende Befassung zweier Sachverständiger in jedem Fall keine merklich höhere Gewähr für die Richtigkeit der Wertermittlung gegeben. Es kann im Regelfall auch einem einzigen qualifizierten Sachverständigen überlassen werden, den Wert einer unbeweglichen Sache zutreffend zu ermitteln. Diesem Verständnis trägt auch die Bestimmung des § 8 Abs. 1 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes Rechnung, die grundsätzlich nur die Beiziehung eines Sachverständigen vorsieht, sofern nicht besondere Umstände ein übergreifendes Wissen aus mehreren Bewertungsfachgebieten erfordern. Schließlich bietet § 8 Abs. 5 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes die Möglichkeit, den Wert unbeweglicher Sachen auch ohne Beiziehung eines Sachverständigen in das Inventar aufzunehmen. Schon § 102 Abs. 2 zweiter Satz AußStrG idGF sieht ja vor, daß der Wert „nach der letzten früher vorgenommenen Schätzung oder nach dem Kontrakte bei der letzten Besitzveränderung... angeschlagen“ werde. Hier sei zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zu § 8 Abs. 5 LBG verwiesen.

Im allgemeinen Begutachtungsverfahren wurde von zahlreichen Seiten nachdrücklich gefordert, außerhalb der Fälle des vorgeschlagenen § 102 Abs. 2 AußStrG (beziehungsweise § 102 Abs. 1 erster Satz AußStrG idGF) die Möglichkeit zu belassen, unbewegliche Sachen im Inventar mit ihrem Einheitswert anzusetzen. Diesen Wünschen wurde mit Abs. 3 Rechnung getragen.

Die §§ 112 und 113 AußStrG über die Sachverständigengebühren und die sonstigen Kosten der Inventarisierung werden aufgehoben, weil Regelungen darüber bereits im Gebührenanspruchsgesetz 1975 und im Gerichtskommissionstarifgesetz getroffen wurden und Sondervorschriften für das Verlassenschaftsverfahren entbehrlich sind. Im übrigen wurde zu § 113 Abs. 2 und 3 die Auffassung vertreten, daß diesen Vorschriften schon durch das Gebührenanspruchsgesetz 1958 derogiert worden sei (*Edlbacher*, Verfahren außer Streitsachen Anm 2 zu § 113 AußStrG; LGZ Wien 30. 9. 1964 RPfSlgA 1965/4447).

Wegen der Beseitigung der §§ 112 und 113 AußStrG ist auch die Vorschrift des § 280 AußStrG über die Kosten der freiwilligen Schätzung und Feilbietung, in der ja nur auf die beiden genannten Gesetzesstellen verwiesen wird, als gegenstandslos aufzuheben.

Eine Bereinigung der darin bestehenden Problematik, daß einerseits § 272 AußStrG für die freiwillige Schätzung und Feilbietung auf die Bestimmungen der Exekutionsordnung (im Geset-

zestext „Prozeßordnung“, also Allgemeine Gerichtsordnung und Westgalizische Gerichtsordnung als Vorläufer der EO) verweist und andererseits § 352 EO für die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft im Rahmen des Exekutionsverfahrens wiederum auf die Bestimmungen der §§ 272 bis 280 AußStrG gewissermaßen rückverweist, bleibt späteren gesetzgeberischen Maßnahmen — nämlich der Reform des Außerstreitverfahrens — vorbehalten, weil diese „Verweisung“ mit der hier zu regelnden Materie in keinem näheren inhaltlichen Zusammenhang steht.

Zu Artikel III (Änderungen der Exekutionsordnung)

Die §§ 140 bis 144 sind an das Liegenschaftsbewertungsgesetz im Sinn einer inhaltlichen und sprachlichen Vereinfachung und Rechtsbereinigung anzupassen. Dabei mußte allerdings auf die Terminologie und auf die Systematik der übrigen Vorschriften der Exekutionsordnung Rücksicht genommen werden. Um nicht durch Einführung neuer Begriffe in einem kleinen Teilbereich die sprachliche Einheit der Exekutionsordnung zu durchbrechen, ist in diesen neu gefaßten Gesetzesstellen weiterhin von „Schätzung“ und „Schätzwert“ (anstelle von „Wertermittlung“ und „Bewertung“) die Rede.

Im § 141 Abs. 1 wird angeordnet, daß die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaft nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz vorzunehmen ist. Die übrigen Bestimmungen der §§ 140 bis 144 EO idF des Entwurfs enthalten jene Regelungen, die bei der Schätzung von Liegenschaften im Zug des Zwangsversteigerungsverfahrens über die Vorschriften des Liegenschaftsbewertungsgesetzes hinaus und teilweise abweichend von ihnen zu beachten sind. So ist etwa ein vom Vollstreckungsorgan zu leitender Schätzungstermin durchzuführen (§ 141 Abs. 2).

Der schon im § 8 Abs. 1 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes normierte Grundsatz, daß für die Bewertung ein Sachverständiger beizuziehen ist, erforderlichenfalls aber auch mehrere Sachverständige beigezogen werden können, wird im § 141 Abs. 3 für den Fall der Schätzung von Grundstücken verschiedener Kulturgattung, Flächenwidmung oder Nutzung wiederholt und konkretisiert.

Hinsichtlich der auf der Liegenschaft haftenden Lasten ist im Regelfall eine dreifache Bewertung vorzunehmen, nämlich die Ermittlung des Liegenschaftswertes mit den Lasten, die Ermittlung des Liegenschaftswertes ohne Lasten und die Ermittlung des Wertes der Lasten selbst (§ 143 Abs. 1), dies vorbehaltlich der Bestimmung des § 143 Abs. 2. Der erste Satz des § 143 Abs. 1 EO in der vorgeschlagenen Formulierung wurde gegenüber der korrespondierenden Regelung des § 144 Abs. 2

EO idgF insofern allgemeiner gefaßt, als nun nur mehr generell von „Belastungen“ gesprochen wird, ohne die in Betracht kommenden Lasten aufzulisten. Damit wird gegenüber der bisherigen Textierung klargestellt, daß bei der Bewertung sowohl dingliche als auch obligatorische Lasten (zum Beispiel nicht bücherlich eingetragene Bestandrechte) zu berücksichtigen sind. Dies entspricht der im § 3 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes vorgesehenen Regelung.

Ebenso werden für die Bewertung von Liegenschaften, die aus mehreren zusammen bewirtschafteten Grundbuchkörpern bestehen, Bewertungsregeln nach dem Vorbild des § 14 der Realschätzungsordnung getroffen (§ 143 Abs. 3). Dem im Begutachtungsverfahren mehrfach geäußerten Wunsch in die Richtung, für die grundstücksweise (parzellenweise) Versteigerung eines Grundbuchkörpers eine dem § 143 Abs. 3 entsprechende Regelung zu schaffen, wurde durch § 143 Abs. 4 Rechnung getragen.

Unter Bedachtnahme auf den in der Exekutionsordnung insgesamt vorgezeichneten Ablauf des Zwangsvollstreckungsverfahrens wird im § 144 das Verfahren zur Festsetzung des Schätzwertes neu geregelt.

Nach § 48a BAO besteht eine Verpflichtung zur abgabenrechtlichen Geheimhaltung. Die Bekanntgabe des Einheitswertes ist jedoch für die Durchführung des Zwangsvollstreckungsverfahrens unbedingt erforderlich. Um allfällige Zweifel über eine Zulässigkeit der Offenlegung darüber auszuräumen, wurde in § 140 Abs. 2, ergänzend dazu aber auch in § 166 Abs. 1 und § 222 Abs. 4 eine ausdrückliche Auskunftspflicht der Finanzbehörden aufgenommen (vgl. § 48a Abs. 4 lit. b BAO).

Schließlich werden jene Änderungen des Gesetztextes vorgenommen, die durch zwischenzeitliche Rechtsentwicklungen bedingt sind. Dazu gehören die Berichtigung des Klammerzitats im § 140 Abs. 3 (§ 297a ABGB, § 169 BergG 1975) oder die Zugrundelegung der „Einheitswerte“ anstelle der „Steuerschätzwerte“ im § 166 Abs. 1 und im § 222 Abs. 4. Da mit diesem Gesetzesvorhaben der § 280 AußStrG aufgehoben wird, war das Zitat im § 352 entsprechend richtigzustellen.

Zu Artikel IV (Schluß- und Übergangbestimmungen)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten und die Vollziehung dieses Bundesgesetzes sowie das Übergangsrecht.

Textgegenüberstellung der durch den Entwurf geänderten Bestimmungen

I. Außerstreitgesetz

Geltende Fassung

der Fahrnisse;

§ 101. (1) Fahrnisse sind entweder nach Gattung, Zahl, Maß und Gewicht anzugeben, oder einzeln zu beschreiben. Ihr Wert ist durch gerichtliche Schätzung zu erheben.

(2) Größere Vorräte oder Sammlungen von Sachen derselben Art können in besondere Verzeichnisse gebracht und diese dem Inventar angeschlossen werden.

unbeweglicher Güter.

§ 102. (1) Der Wert unbeweglicher Güter ist, insofern er zur Bemessung der Gebühren erhoben werden soll, nach Vorschrift des Gebührengesetzes auszumitteln, und in das Inventar einzutragen.

(2) In Beziehung auf die Rechte der Parteien ist eine gerichtliche Schätzung zum Zwecke der Abhandlung nur dann aufzunehmen, wenn sie von einem der Erben angesucht, oder von dem Gerichte wegen Berechnung des Pflichtteiles oder aus anderen besonderen Gründen ausdrücklich angeordnet wird. Außer diesem Falle kann der Wert der Güter in dem Inventar nach der letzten früher vorgenommenen Schätzung oder nach dem Kontrakte bei der letzten Besitzveränderung oder endlich nach den Steuerregistern angeschlagen werden.

Entwurf

der Fahrnisse;

§ 101. (1) Fahrnisse sind entweder nach Gattung, Zahl, Maß und Gewicht anzugeben oder einzeln zu beschreiben. Größere Vorräte oder Sammlungen von Sachen derselben Art können in besondere Verzeichnisse gebracht und diese dem Inventar angeschlossen werden. Für die Bewertung ist ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.

(2) Für die Bewertung von Fahrnissen ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

unbeweglicher Sachen.

§ 102. (1) Für die Bewertung unbeweglicher Sachen ist der Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich.

(2) Der Wert unbeweglicher Sachen ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zu ermitteln, wenn dies von einer Partei beantragt wird oder aus besonderen Gründen, insbesondere zum Schutz Pflegebefohlener, erforderlich ist.

(3) Im übrigen sind unbewegliche Sachen mit ihrem Einheitswert anzugeben.

Geltende Fassung

§ 103. (1) Zu Schätzungen unbeweglicher Güter, größerer Sammlungen von Büchern, Kunstwerken oder Seltenheiten und anderer Fahrnisse von besonderem Werte sind zwei beeidigte Sachverständige zu gebrauchen.

(2) Die übrigen Fahrnisse können von einem einzigen beeidigten Sachverständigen geschätzt werden, sofern nicht von einem Beteiligten die Beiziehung eines zweiten Kunstverständigen verlangt wird, in welchem Falle er die Kosten dafür zu tragen hat.

(3) Die beeideten Schätzleute haben den gemeinen Wert der Güter und Fahrnisse nach der Zeit des Todes des Erblassers genau und gewissenhaft anzugeben.

§ 112. Dem Inventurkommissär ist es nicht gestattet, die den Sachverständigen zukommenden Gebühren gleich bei der Verfassung des Inventars und ohne gerichtliche Bestimmung auszubezahlen. Derselbe hat vielmehr die von den Sachverständigen angesprochene Belohnung mit genauer Angabe der Zahl der zur Inventur verwendeten Tage oder Stunden samt den allfälligen Bemerkungen der Parteien zu verzeichnen, die ihm selbst etwa gebührenden Reisekosten und Diäten auszuweisen, und die Bestimmung des Gerichtes darüber einzuholen.

§ 113. (1) Das Gericht hat in dem Bescheide über das vorgelegte Inventar auch die Bestimmung über die Kosten zu treffen und die Einhebung und Berichtigung derselben zu verfügen.

(2) Bei Bestimmung der den Sachverständigen gebührenden Belohnung ist sowohl auf ihre Mühewaltung, Kenntnisse und den nötigen Zeitaufwand, als auch auf den Vermögensstand der Verlassenschaft und die Verhältnisse der Parteien gehörige Rücksicht zu nehmen.

(3) Bei geringfügigen Verlassenschaften können die Sachverständigen keine Belohnung ansprechen, wenn sich zugleich der Erbe in dürftigen Vermögensständen befindet.

Kosten der Schätzung und Feilbietung.

§ 280. Die durch eine Schätzung oder Feilbietung aufgelaufenen Kosten, insbesondere die Gebühren der Sachverständigen und die allfälligen Diäten- und Reisekosten des Gerichtsabgeordneten, sind von demselben zu verzeichnen und nach den Vorschriften der §§ 112 und 113 der gerichtlichen Bestimmung zu unterziehen.

Entwurf

§ 103 wird aufgehoben.

§ 112 wird aufgehoben.

§ 113 wird aufgehoben.

§ 280 samt Überschrift wird aufgehoben.

II. Exekutionsordnung

Beschreibung und Schätzung

§ 140. (1) Das Exekutionsgericht hat die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaft anzuordnen; die Schätzung soll nicht vor Ablauf von drei Wochen seit der Bewilligung der Versteigerung vorgenommen werden. Von der anberaumten Schätzung sind der Verpflichtete und der betreibende Gläubiger unter Bekanntgabe von Ort und Zeit zu benachrichtigen.

(2) Falls nicht schon dem Versteigerungsantrage ein Auszug aus dem Kataster oder eine amtliche Bestätigung über den jährlichen Betrag der von der Liegenschaft zu entrichtenden ordentlichen Steuern beiliegt, hat das Exekutionsgericht diese Urkunden für die Schätzung von Amts wegen herbeizuschaffen.

(3) Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297 ABGB; §§ 117, 118 und 121 allgem. Bergges.) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderungen des betreibenden Gläubigers zu beschreiben und zu schätzen.

§ 141. (1) Inwieweit bei Gebäuden an Stelle der Werterhebung durch Schätzung die Ermittlung des Wertes der Liegenschaft auf Grund des für die Bemessung der Realsteuern wesentlichen Ertrages derselben oder der Jahressteuerleistung erfolgen kann, wird im Verordnungswege festgesetzt.

(2) Die Bestimmungen des Gesetzes über den Schätzungswert sind auch auf den im Sinne des ersten Absatzes ermittelten Liegenschaftswert zu beziehen.

Anordnung und Vorbereitung der Schätzung; Zubehör

§ 140. (1) Das Exekutionsgericht hat die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaft anzuordnen; die Schätzung soll nicht vor Ablauf von drei Wochen seit der Bewilligung der Versteigerung vorgenommen werden.

(2) Das Exekutionsgericht hat von Amts wegen die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, insbesondere über den Einheitswert und über den Grundsteuermeßbetrag, beizuschaffen. Die Behörden sind zur Überlassung derselben verpflichtet.

(3) Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB, § 169 Berggesetz 1975) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderungen des betreibenden Gläubigers zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs sind §§ 253, 254 Abs. 1 und § 257 sinngemäß anzuwenden.

Vornahme der Schätzung

§ 141. (1) Die Schätzung ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz vorzunehmen, soweit im folgenden nicht anderes bestimmt wird. Der für die Schätzung maßgebliche Stichtag ist der Tag der Befundaufnahme.

(2) Zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft ist ein Schätzungstermin durchzuführen. Zu diesem sind der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen zu laden, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Urkunden (Ausweise) auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind. Mit der Leitung des Schätzungstermins ist ein Vollstreckungsorgan zu beauftragen.

(3) Zur Schätzung ist ein beeideter Sachverständiger beizuziehen. Sind Grundstücke verschiedener Kulturgattung, Flächenwidmung oder Nutzung zu schätzen, so sind für die einzelnen Arten von Grundstücken besondere Sachverständige beizuziehen, wenn dies zur richtigen Ermittlung des Wertes unerlässlich erscheint. Die Sachverständigen werden vom Exekutionsgericht bestellt.

Unterbleiben der Schätzung

§ 142. (1) Die Anordnung der Schätzung der Liegenschaft kann unterbleiben, wenn die Liegenschaft aus Anlaß eines früheren Versteigerungsverfahrens geschätzt wurde, seither nicht mehr als ein Jahr verstrichen ist und eine wesentliche Veränderung der Beschaffenheit der Liegenschaft inzwischen nicht stattgefunden hat. Unter der gleichen Voraussetzung kann von der neuerlichen Beschreibung und Schätzung des Zubehörs einer Liegenschaft abgesehen werden, falls sich während des seit dem früheren Exekutionsverfahren verstrichenen Jahres weder Beschaffenheit noch Umfang dieses Zubehörs wesentlich geändert haben.

(2) In einem solchen Falle wird das Ergebnis der früheren Beschreibung und Schätzung dem Versteigerungsverfahren zu Grunde gelegt und die Beschreibung des Zubehörs durch Anmerkung auf dem bei der früheren Beschreibung aufgenommenen Protokolle vollzogen.

(3) Der Beschlußfassung hat eine Einvernehmung beider Teile oder, wenn ein Antrag vorliegt, des Gegners des Antragstellers vorherzugehen.

§ 143. (1) Zur Schätzung von Liegenschaften sind je nach den Erfordernissen des Falles ein oder zwei beeidete Sachverständige beizuziehen; sind Grundstücke verschiedener Kulturgattung zu schätzen, so können, wenn dies behufs richtiger Ermittlung des Wertes unerlässlich erscheint, für die einzelnen Arten von Grundstücken besondere Sachverständige beigezogen werden.

(2) Für die Schätzung des Liegenschaftszubehörs genügt in der Regel die Beziehung eines einzigen beeideten Sachverständigen. Der Verpflichtete wie der betreibende Gläubiger können die Mitwirkung eines zweiten Sachverständigen beantragen, wenn sie die dadurch verursachten Mehrkosten zu ersetzen sich bereit erklären und den zur Deckung dieser Kosten voraussichtlich erforderlichen Betrag in der Gerichtskanzlei erlegen.

(3) Die Sachverständigen werden vom Exekutionsgerichte ernannt. Auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder des Verpflichteten kann wegen Befangenheit eines ernannten Sachverständigen oder aus anderen Gründen an dessen Stelle vom Exekutionsgerichte ein anderer Sachverständiger ernannt werden.

§ 142. (1) Die Anordnung der Schätzung der Liegenschaft kann unterbleiben, wenn die Liegenschaft aus Anlaß eines früheren Versteigerungsverfahrens geschätzt wurde, seither nicht mehr als ein Jahr verstrichen ist und eine wesentliche Veränderung der Beschaffenheit der Liegenschaft inzwischen nicht stattgefunden hat. Unter der gleichen Voraussetzung kann von der neuerlichen Beschreibung und Schätzung des Zubehörs einer Liegenschaft abgesehen werden, falls sich während des seit dem früheren Exekutionsverfahren verstrichenen Jahres weder Beschaffenheit noch Umfang dieses Zubehörs wesentlich geändert haben.

(2) In einem solchen Falle wird das Ergebnis der früheren Beschreibung und Schätzung dem Versteigerungsverfahren zu Grunde gelegt und die Beschreibung des Zubehörs durch Anmerkung auf dem bei der früheren Beschreibung aufgenommenen Protokolle vollzogen.

(3) Der Beschlußfassung hat eine Einvernehmung beider Teile oder, wenn ein Antrag vorliegt, des Gegners des Antragstellers vorherzugehen.

Umfang der Schätzung

§ 143. (1) Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese Belastung hat. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, anderen Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandteile und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln.

(2) Wenn auf der Liegenschaft Lasten haften, die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehen, ist nur der Wert zu ermitteln, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat. Eine abgesonderte Schätzung des aus der Last entspringenden Rechtes entfällt.

(3) Bilden mehrere Grundbuchskörper eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.

Geltende Fassung

(4) Die Beschreibung und die Schätzung der in einem öffentlichen Buche nicht eingetragenen Liegenschaften und ihres Zubehörs sind gleichzeitig vorzunehmen. Ebenso ist die Schätzung einer bücherlich eingetragenen Liegenschaft stets mit der Beschreibung und Schätzung ihres Zubehörs zu verbinden.

§ 144. (1) Mit der Vornahme der Beschreibung und Schätzung ist das Vollstreckungsorgan zu beauftragen. Gerichtsdienere dürfen zu diesen Akten nicht verwendet werden.

(2) Bei der Schätzung von Liegenschaften ist anzugeben, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der sie belastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge und anderen Reallasten, sowie welchen Wert sie ohne diese Belastung hat; außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge und anderen Reallasten für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalsbeträge im Schätzungsprotokolle anzugeben.

(3) Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs haben die Bestimmungen der §§ 253, 254, Absatz 1, und 257 sinngemäß Anwendung zu finden.

(4) Über die Art der Bestellung und Auswahl der Sachverständigen, über die bei der Schätzung zu beobachtenden Grundsätze, über das hiebei einzuschlagende Verfahren und über die Entlohnung der zu Schätzungen beigezogenen Sachverständigen sind im Verordnungswege besondere Vorschriften zu erlassen.

§ 166. (1) Soweit sich nicht aus der mündlichen Verhandlung oder aus den vorliegenden Akten etwas anderes ergibt, sind bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstandes bedingte Forderungen als unbedingt, betagte als fällig zu behandeln; bei Ansprüchen auf wiederkehrende Leistungen ist der gegenwärtige Kapitalswert des Bezugsrechtes anzusetzen. Verzinslichen Forderungen muß, sofern sich nicht aus der mündlichen Verhandlung oder aus den vorliegenden Akten etwas anderes ergibt, ein einjähriger Zinsenrückstand hinzugeschlagen oder unter derselben Beschränkung auch bei Rechten auf den Bezug wiederkehrender Leistungen ein einjähriger Rückstand der fällig gewordenen Leistungen angenommen werden. Simultanhypotheken sind bei jeder Liegenschaft nach dem im § 222, Absatz 2, angegebenen Verhältnisse in Ansatz zu bringen; es sind jedoch der Berechnung, wenn alle mit der Simultanhypothek belasteten Liegenschaften versteigert werden, statt der Reste der Verteilungsmassen die ermittelten Schätzwerte, wenn hingegen nur einzelne der simultan

Entwurf

(4) Hat das Gericht die grundstückswise Versteigerung eines Grundbuchskörpers bewilligt, so ist zu ermitteln, welchen Wert jedes einzelne Grundstück für sich allein und welchen Wert der gesamte Grundbuchkörper hat.

Festsetzung des Schätzwertes

§ 144. Das Gericht hat den Schätzwert durch Beschluß festzusetzen. Vor der Festsetzung des Schätzwertes sind der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Urkunden (Ausweise) auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind, einzuvernehmen (§ 55 Abs. 1). Auf Vorbringen im Rekurs gegen den Beschluß auf Festsetzung des Schätzwertes darf nur dann Rücksicht genommen werden, wenn es bei der Einvernehmung bereits erstattet wurde.

§ 166. (1) Soweit sich nicht aus der mündlichen Verhandlung oder aus den vorliegenden Akten etwas anderes ergibt, sind bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstandes bedingte Forderungen als unbedingt, betagte als fällig zu behandeln; bei Ansprüchen auf wiederkehrende Leistungen ist der gegenwärtige Kapitalswert des Bezugsrechtes anzusetzen. Verzinslichen Forderungen muß, sofern sich nicht aus der mündlichen Verhandlung oder aus den vorliegenden Akten etwas anderes ergibt, ein einjähriger Zinsenrückstand hinzugeschlagen oder unter derselben Beschränkung auch bei Rechten auf den Bezug wiederkehrender Leistungen ein einjähriger Rückstand der fällig gewordenen Leistungen angenommen werden. Simultanhypotheken sind bei jeder Liegenschaft nach dem im § 222, Absatz 2, angegebenen Verhältnisse in Ansatz zu bringen; es sind jedoch der Berechnung, wenn alle mit der Simultanhypothek belasteten Liegenschaften versteigert werden, statt der Reste der Verteilungsmassen die ermittelten Schätzwerte, wenn hingegen nur einzelne der simultan

Geltende Fassung

haftenden Liegenschaften versteigert werden, die Steuerschätzwerte sämtlicher simultan haftenden Liegenschaften zu Grunde zu legen. Die dazu nötigen Steuerdaten hat das Gericht von Amts wegen herbeizuschaffen.

§ 222. (1)

(2)

(3)

(4) Wenn nicht sämtliche mitverhafteten Liegenschaften zur Versteigerung gelangen, so sind der Berechnung des den nachstehenden Berechtigten gebührenden Ersatzes an Stelle der Restbeträge der einzelnen Verteilungsmassen die Steuerschätzwerte sämtlicher ungeteilt haftenden Liegenschaften zu Grunde zu legen. Die näheren Bestimmungen über die Festsetzung des Steuerschätzwertes erfolgen im Verordnungswege. Der Ersatzanspruch der nachstehenden Berechtigten ist in diesem Falle zu deren Gunsten auf den nicht versteigerten, mitverhafteten Liegenschaften in der Rangordnung der ganz oder teilweise getilgten und gleichzeitig zu löschenden Forderung des befriedigten Simultanpfandgläubigers einzuverleiben. Diese Einverleibung ist vom Gerichte auf Antrag zu verfügen.

Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft

§ 352. Betrifft der Anspruch die gerichtliche Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft zum Zwecke der Auseinandersetzung, so haben auf dessen Vollstreckung die Bestimmungen der §§ 272 bis 280 des kaiserlichen Patentens vom 9. August 1854, RGBl. Nr. 208, Anwendung zu finden.

Entwurf

haftenden Liegenschaften versteigert werden, die Einheitswerte sämtlicher simultan haftenden Liegenschaften zu Grunde zu legen. Die Finanzbehörden sind zur Auskunft über die Einheitswerte verpflichtet.

§ 222. (1)

(2)

(3)

(4) Wenn nicht sämtliche mitverhafteten Liegenschaften zur Versteigerung gelangen, sind der Berechnung des den nachstehenden Berechtigten gebührenden Ersatzes anstelle der Restbeträge der einzelnen Verteilungsmassen die Einheitswerte sämtlicher ungeteilt haftender Liegenschaften zugrunde zu legen. Die Finanzbehörden sind zur Auskunft über die Einheitswerte verpflichtet. Der Ersatzanspruch der nachstehenden Berechtigten ist in diesem Falle zu deren Gunsten auf den nicht versteigerten, mitverhafteten Liegenschaften in der Rangordnung der ganz oder teilweise getilgten und gleichzeitig zu löschenden Forderung des befriedigten Simultanpfandgläubigers einzuverleiben. Diese Einverleibung ist vom Gericht auf Antrag zu verfügen.

Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft

§ 352. Betrifft der Anspruch die gerichtliche Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft zum Zwecke der Auseinandersetzung, so haben auf dessen Vollstreckung die Bestimmungen der §§ 272 bis 279 des kaiserlichen Patentens vom 9. August 1854, RGBl. Nr. 208, Anwendung zu finden.