

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

Bericht des Justizausschusses

**über die Regierungsvorlage (333 der Beilagen):
Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung
von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungs-
gesetz – LBG) sowie über Änderungen des
Außerstreitgesetzes und der Exekutionsord-
nung**

Ziel der gegenständlichen Regierungsvorlage ist es, anstelle der Realschätzungsordnung gesetzliche Regelungen für die gerichtliche Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Superädifikaten sowie von damit verbundenen Rechten und Lasten zu schaffen, die einheitlich für sämtliche gerichtliche Verfahren und für solche Verwaltungsverfahren gelten, die gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sogenannten sukzessiven Kompetenz vorgelagert sind.

Im vorliegenden Gesetzentwurf 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. Weiters soll die Erteilung des Gutachtensauftrags sowie die Tätigkeit des Sachverständigen bei der Erstattung des Bewer-

tungsgutachtens gesetzlich geregelt werden. Schließlich werden die einschlägigen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung über die Liegenschaftsschätzungen angepaßt und vereinfacht.

Der Justizausschuß hat diese Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 5. Februar 1992 in Verhandlung genommen.

An der sich an die Ausführungen des Berichterstatters anschließenden Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Preiß, Mag. Dr. Heide Schmidt und der Ausschußobmann Abgeordneter Dr. Graff sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Michalek.

Bei der Abstimmung wurde der gegenständliche Gesetzentwurf unter Berücksichtigung eines Abänderungsantrages der Abgeordneten Dr. Graff und Dr. Elisabeth Hlavac mit Mehrheit angenommen.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde Abgeordneter Vonwald gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Justizausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. %

Wien, 1992 02 05

Vonwald
Berichterstatter

Dr. Graff
Obmann

%

**Bundesgesetz über die gerichtliche
Bewertung von Liegenschaften (Liegenschafts-
bewertungsgesetz – LBG) sowie über Änder-
ungen des Außerstreitgesetzes und der Exeku-
tionsordnung**

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

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 berichtigt 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 beeedeter 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-

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

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

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

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 Pflägebefohlener, 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. 628/1991 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 Grundsteuermeßbetrag, 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 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.“

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, einzunehmen (§ 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. Juli 1992 in Kraft.

(2) 1. Dieses Bundesgesetz ist anzuwenden auf

- a) Bewertungen, die ab dem 1. Juli 1992 angeordnet werden, auch wenn der Bewertungstichtag vor dem 1. Juli 1992 liegt,
- b) hinsichtlich seines Artikels II auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verlassenschaftsverfahren, wenn die Errichtung des Inventars nach dem 30. Juni 1992 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 30. Juni 1992 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.