



REPUBLIK ÖSTERREICH  
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

78/ME XVIII GP - Entwurf  
*Rechts pflege*

78/ME 1 von 72

GZ 5.009/27-I 1/91

An das  
Präsidium des Nationalrats

Parlament  
1010 Wien

Museumstraße 7  
A-1070 Wien

Briefanschrift  
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon  
0222/52 1 52-0\*

Telefax  
0222/52 1 52/727

Fernschreiber  
131264 jusmi a

Teletex  
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Klappe (DW)

**Gesetzesentwurf**  
Zl. 70 -GE/19 P1  
Datum 23.8.1991  
Verteilt 28. Aug. 1991

**Betrifft:** Entwurf eines Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, gemäß einer Entschliebung des Nationalrates den Entwurf eines Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung samt Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung mit dem Ersuchen um Kenntnissnahme zu übersenden.

Die im Begutachtungsverfahren befaßten Stellen wurden um Stellungnahme bis

30.9.1991

ersucht.

7. August 1991

Für den Bundesminister:

TADES

Beilagen: 25 Ausf.

F.d.R.d.A.:

*[Handwritten signature]*



---

# BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

---

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNGS- GESETZ

**E n t w u r f**

**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.**

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91

- 2 -

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in bundesgesetzlich geregelten Verwaltungsverfahren, sofern der Wert für die Entscheidung der Behörde über einen Anspruch maßgeblich ist, über den abschließend die Gerichte zu entscheiden haben, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91

- 3 -

**Bewertungsgrundsatz**

§ 2. (1) Die Sache ist nach ihrem Verkehrswert zu bewerten, sofern nicht durch Gesetz oder Rechtsgeschäft etwas anderes bestimmt wird.

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

(3) Die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Bewertung nach dem Verkehrswert außer Betracht zu bleiben.

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91

### Allgemeine Regeln für die Bewertung

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

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Verkehrswert 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 Verkehrswert 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 Verkehrswert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

- 5 -

### 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 Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag 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 Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; bei seiner Ermittlung ist auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. 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 sind bei der Ermittlung des Ertragswertes jene Erträge, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können, und der bei einer solchen Bewirtschaftung entstehende Aufwand zugrunde zu legen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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



- 7 -

Justiz kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen für Zeiträume, die der wirtschaftlichen Entwicklung angemessen sind, für verschiedene Arten von Sachen, erforderlichenfalls auch für verschiedene Gebiete, durch Verordnung Kapitalisierungszinssätze festsetzen. Vor der Erlassung der Verordnung hat der Bundesminister für Justiz die Präsidenten der Oberlandesgerichte, den Österreichischen Arbeitskammertag, die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, die Bundesingenieurkammer und, sofern vorhanden, repräsentative Vereinigungen der betroffenen Sachverständigen anzuhören. Wenn nicht länger als drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag ein Kapitalisierungszinssatz für die jeweilige Liegenschaftsart durch Verordnung festgesetzt wurde, kann hievon nur bei Vorliegen besonderer Umstände abgegangen werden.

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91

### Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie 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 ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der Gebäude und der technischen Außenanlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen sind gesondert zu berücksichtigen.

- 9 -

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit nichts anderes bestimmt wird, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft, die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und, sofern nicht besondere Umstände dagegensprechen, eine nach Abs. 3 erlassene Verordnung zu beachten.

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

(3) Der Bundesminister für Justiz kann für verschiedene Arten von Sachen und für Zeiträume, die der wirtschaftlichen Entwicklung angemessen sind, durch Verordnung die Anwendung bestimmter Wertermittlungsverfahren oder bestimmter Verbindungen von Wertermittlungsverfahren vorsehen. Vor der Erlassung der Verordnung hat der Bundesminister für Justiz die Präsidenten der Oberlandesgerichte, den Österreichischen Arbeitskammertag, die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, die Bundesingenieurkammer und, sofern vorhanden, repräsentative Vereinigungen der betroffenen Sachverständigen anzuhören.

### **Beiziehung von Sachverständigen**

**§ 8. (1) Für die Bewertung ist ein Sachverständiger beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.**

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

**(3) Ferner ist zu bestimmen, ob das Bewertungsgutachten schriftlich oder mündlich zu erstatten ist.**

**(4) Sehen Gesetz oder Rechtsgeschäft eine andere Bewertung der Sache als nach ihrem Verkehrswert vor, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses Wertes aufzutragen.**

- 11 -

### **Erfordernisse des Gutachtens**

**§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten**

**1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, 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 Angabe des angewendeten Wertermittlungsverfahrens, die Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding und allenfalls die besonderen Umstände, die bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ein Abgehen von der durch Verordnung vorgesehenen Verfahrensart erforderten.**

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

**(3) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und 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.**

- 12 -

(4) Beim Ertragswertverfahren sind überdies allfällige besondere Umstände, die ein Abgehen von dem durch Verordnung festgesetzten Kapitalisierungszinssatz erforderten, anzuführen und der abweichend gewählte Zinssatz zu begründen.

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

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

(7) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten oder 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.

- 13 -

## Artikel II

### Änderungen des Außerstreitgesetzes

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

1. § 101 Abs. 1 lautet:

"(1) Fahrnisse sind entweder nach Gattung, Zahl, Maß  
und Gewicht anzugeben oder einzeln zu beschreiben. Für  
ihre Bewertung 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. Der Wert unbeweglicher Sachen ist nach dem  
Liegenschaftsbewertungsgesetz zum Zeitpunkt des Todes des  
Erblassers zu ermitteln."

- 14 -

3. § 103 wird aufgehoben.

4. § 112 wird aufgehoben.

5. § 113 wird aufgehoben.

6. § 280 samt Überschrift wird aufgehoben.

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91



- 15 -

### **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 werden die Worte "anberaumten Schätzung" durch das Wort "Schätzungstagsatzung" ersetzt;

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 Auskunft hierüber verpflichtet.";**

d) in Abs. 3 lautet das Klammerzitat:

**"§§ 294 bis 297a ABGB";**

- 16 -

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 eine Schätzungstagsatzung durchzuführen. Mit ihrer Leitung ist das Vollstreckungsorgan zu beauftragen.

(3) Zur Schätzung ist ein beeideter Sachverständiger beizuziehen. Sind Grundstücke verschiedener Kulturgattung 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."

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91

- 17 -

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 sie belastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, anderen Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrechte sowie des Baurechts 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.

- 18 -

(3) Besteht die Liegenschaft aus mehreren Grundbuchskörpern, die zusammen bewirtschaftet werden, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als Wirtschaftseinheit haben."

5. § 144 lautet samt Überschrift:

**"Festsetzung des Schätzwertes**

§ 144. Das Gericht hat den Schätzwert durch Beschluß festzusetzen. Vor der Festsetzung des Schätzwertes sind die Parteien 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."

6. Im § 166 Abs. 1 wird das Wort "Steuerschätzwerte" durch das Wort "Einheitswerte" ersetzt. Ferner wird im § 166 Abs. 1 folgender Satz angefügt:

"Die Finanzbehörden sind zur Auskunft hierüber 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

- 19 -

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.

6395C

Bundesministerium für Justiz

5009/27-I 1/91

- 20 -

## Artikel IV

### Schluß- und Übergangsbestimmungen

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

(2) Dieses Bundesgesetz ist auf Bewertungen anzuwenden, die ab dem 1. Jänner 1992 vorgenommen werden, auch wenn der Bewertungsstichtag vor dem 1. Jänner 1992 liegt.

(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 hinsichtlich des § 5 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem

- 21 -

Bundesminister für Finanzen und im übrigen der Bundesminister für Justiz betraut. Mit der Vollziehung des § 1 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz und des § 140 Abs. 2 zweiter Satz Exekutionsordnung ist die Bundesregierung betraut. Mit der Vollziehung des § 166 Abs. 1 letzter Satz Exekutionsordnung und des § 222 Abs. 4 zweiter Satz Exekutionsordnung ist der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz betraut.

(5) Verordnungen gemäß § 5 Abs. 2 und § 7 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz können von dem auf die Kundmachung dieses Bundesgesetzes folgenden Tag an erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit 1. Jänner 1992 in Kraft treten.

(6) Bereits vorgenommene Festsetzungen der Oberlandesgerichte nach § 19 Abs. 1 Realschätzungsordnung sind, wenn der Bewertungsstichtag innerhalb ihres zeitlichen Geltungsbereichs liegt, nach Maßgabe des § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz weiter anzuwenden.

(7) Bereits vorgenommene Festsetzungen der Oberlandesgerichte nach § 19 Abs. 1 Realschätzungsordnung, deren zeitlicher Geltungsbereich unmittelbar vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes liegt, sind auch über ihren zeitlichen Geltungsbereich hinaus bis zum Inkrafttreten einer Verordnung nach § 5 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz nach Maßgabe des § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz weiter anzuwenden.

## 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.



- 2 -

### 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. Näheres soll der Bundesminister für Justiz durch Verordnungen - etwa über das für bestimmte Liegenschaftsarten anzuwendende Wertermittlungsverfahren - regeln. Weiter soll die Tätigkeit des Gerichtes bei der 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.

- 3 -

## **ERLÄUTERUNGEN**

### **Allgemeiner Teil**

#### **1. Einleitung**

Die auf Grund des Einführungsgesetzes zur Exekutionsordnung, RGBI 1896/78, und auf Grund des § 144 Abs 4 EO erlassene Verordnung der Minister der Justiz, des Inneren und des Ackerbaues, RGBI.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 Regelungswerkes wurde im juristischen und im bewertungswissenschaftlichen Schrifttum immer wieder die Forderung nach einer

- 4 -

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 Realschätzordnung, 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 BGBI.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

- 5 -

können. Dieses Bedürfnis fand im Jahr 1977 in den 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

- 6 -

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 Gewichtungen des Bewertenden ein (Rauscher, Zur Bewertung von Ertragsliegenschaften, SV 1988/3, 2, Lüftl, Preis und Wert und Schätztoleranzen, SV 1991/2, 15). Gleiches gilt für die Frage, nach welcher Methode oder Methodenkombination die Wertermittlung durchgeführt werden soll. Es ist daher notwendig, rechtliche Regelungen zu schaffen, die diese subjektive Komponente in die erforderlichen Grenzen verweisen.

## 2. Vorarbeiten

Nachdem im Jahr 1977 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung die schon erwähnten "Liegenschaftsbewertungsrichtlinien" erstellt und in der

- 7 -

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 sieht schon der "Rummel-Entwurf" eine Zweiteilung des Regelwerks 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.

- 8 -

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; Finanzprokuratur; Österreichischer Arbeiterkammertag; Bundesingenieurkammer; Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs; Österreichischer Rechtsanwaltskammertag; Österreichische Notariatskammer; Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern; Bundeswirtschaftskammer) versendet wurde. Die Ergebnisse dieser Begutachtung wurden bei der Erstellung des vorliegenden Entwurfs berücksichtigt.

### **3. Eingrenzung des Gesetzesvorhabens**

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 bundesgesetzlich geregelten Verwaltungsverfahren, die Ansprüche zum

- 9 -

Gegenstand haben, über die auf Grund sukzessiver Kompetenz letztlich die Gerichte entscheiden. Die zweitangeführte Konstruktion kommt vor allem bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung zum Tragen, wäre aber teilweise etwa auch für wohnrechtliche Verfahren denkbar. Im Begutachtungsverfahren 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 mehrere gewichtige Gründe dagegen. Zum einen können bei der Schaffung einheitlicher gesetzlicher Regelungen für die Wertermittlung in allen gerichtlichen und verwaltungsbehördlichen Verfahren 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. Zum anderen wären bei



- 10 -

einem übergreifenden, auch für alle verwaltungsbehördliche Verfahren anzuwendenden Bewertungsgesetz die zur Anpassung des gesamten Normgefüges häufig erforderlich werdenden Änderungen der Durchführungsverordnungen jeweils mit einem hohen Verwaltungs- und Zeitaufwand verbunden. All dies liefe dem Streben nach größtmöglicher Flexibilität 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 und der dazu erlassenen Verordnungen auch für verwaltungsrechtliche Wertermittlungen nutzbar zu machen, indem entweder in den einzelnen Verwaltungsmaterien oder in Vorschriften über das Verwaltungsverfahren (etwa im AVG) normiert wird, daß darauf das Liegenschaftsbewertungsgesetz anzuwenden ist.

#### **4. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs**

1. Der Gesetzesentwurf will sowohl dem Sachverständigen als auch dem Gericht oder der Verwaltungsbehörde für ihre jeweiligen Tätigkeiten bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften,

- 11 -

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.

2. Im Zusammenhang mit dem Streben nach Schaffung eines einfachen, nicht zu umfangreichen und inhaltlich auf die wesentlichen Grundsätze, Anordnungen und Definitionen beschränkten Gesetzes steht die - schon vom "Rummel-Entwurf" angeregte - Zweistufigkeit des Normgefüges. Der Gesetzesentwurf sieht eine Ermächtigung

- 12 -

des Bundesministers für Justiz zur Erlassung von Verordnungen über das für bestimmte Liegenschaftsarten anzuwendende Wertermittlungsverfahren vor. Dadurch werden aufgegliederte, detaillierte Regelungen über die Wertermittlung für verschiedene Objektkategorien den jeweiligen Durchführungsverordnungen vorbehalten. Diese Konstruktion bietet aber vor allem den bedeutsamen Vorteil, daß wirtschaftlichen Veränderungen oder neuen Entwicklungen auf dem Gebiet der Bewertungswissenschaft rasch durch Änderung der Durchführungsverordnung Rechnung getragen werden kann. Damit ist die Flexibilität des Regelungssystems gewährleistet, ohne daß immer wiederkehrende Novellierungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes selbst erforderlich wären. Auf gleichgelagerten Überlegungen beruht auch die Ermächtigung des Bundesministers für Justiz, im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen für das Ertragswertverfahren Kapitalisierungszinssätze für bestimmte Liegenschaftsarten durch Verordnung festzusetzen.

3. Die Schwerpunkte des Entwurfs sind im einzelnen:

- a) Anordnung, daß grundsätzlich der Verkehrswert für Bewertungen maßgeblich sein soll,
- b) Schaffung allgemeiner Regeln für Bewertungen,
- c) Begriffsbestimmungen,

- 13 -

- d) Beschreibung und Regelung der bislang von der Bewertungswissenschaft entwickelten Wertermittlungsmethoden (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren),
- e) Schaffung allgemeiner Bestimmungen für die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und einer Ermächtigung des Bundesministers für Justiz zur Erlassung von Verordnungen über die für bestimmte Liegenschaftsarten anzuwendenden Wertermittlungsverfahren,
- f) Schaffung von Regeln für die Tätigkeit des Gerichtes (oder der Verwaltungsbehörde) bei der Erteilung des Gutachtensauftrags und für die Tätigkeit des Sachverständigen bei der Erstattung des Bewertungsgutachtens (insbesondere über die Inhaltserfordernisse des Gutachtens),
- g) Anpassung und Vereinfachung der Bestimmungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung über Liegenschaftsschätzungen.

4. Ziel des vorliegenden Entwurfs ist es also, rechtliche Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Wertermittlung zu schaffen. Um eine solche Wertermittlung auch in besonders gelagerten Fällen zu ermöglichen, muß es dem Sachverständigen und dem Entscheidungsorgan freistehen, zur Berücksichtigung dieser Besonderheiten von dem durch Verordnung festgesetzten Wertermittlungsverfahren

- 14 -

oder von dem ebenso vorgesehenen Kapitalisierungszinssatz abzugehen. Wenn dies geschieht, sind solche Abweichungen - um sie überprüf- und nachvollziehbar zu erhalten - allerdings entsprechend zu begründen. Auch darin manifestiert sich der Grundgedanke, daß dem Normzweck nicht mit einer zu engen, starren Festlegung der Bewertungstätigkeit gedient werden kann.

5. 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 Zuge der Inventarisierung des Nachlasses im Abhandlungsverfahrens, 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

- 15 -

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.

6. 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.

#### **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

- 16 -

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 Peildaumens" 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

- 17 -

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. 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 Verkehrung auch Lasten zu den Sachen gehören. Vorbehaltlich der ergänzenden Anordnung über den Anwendungsbereich des Gesetzes im zweiten Absatz gelten die entworfenen



- 18 -

Regelungen für 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.

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 Enteignungsentschädigungen) 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

- 19 -

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 3. des Allgemeinen Teiles verwiesen.

#### **Zu § 2:**

Im Abs. 1 wird als Grundsatz angeordnet, daß die Sache nach ihrem Verkehrswert zu bewerten 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

- 20 -

jenem des "Austauschwertes" (Spielbüchler in Rummel, ABGB<sup>2</sup> 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, Enteignungsentschädigung 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

- 21 -

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 Spielbühler 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

- 22 -

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,

- 23 -

BankArch 1985, 444, Rauscher, Zur Bewertung von Baugrundstücken (Betrachtungen zur "Lageklassenbewertung" nach W. Naegeli), SV 1985/3, 12, Hilger, Liegenschaftsbewertung unter besonderer Berücksichtigung der Sparkassengrundsätze<sup>3</sup> (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 Grundstückswerten<sup>5</sup> (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.

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

- 24 -

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.

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

- 25 -

Bei einer Teilbewertung im Sinn des Abs. 4 ist eine Ermittlung des Verkehrswertes 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 Verkehrswertes 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.



- 26 -

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 Wertermittlungstichtag erzielt" worden sein müssen. Der zeitliche Abstand zum Wertermittlungstichtag 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.

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.

- 27 -

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 tatsächlich erzielte Ertrag und der dafür tatsächlich angefallene Bewirtschaftungsaufwand. 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

- 28 -

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 § 5 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 (Abs. 1).

Der Abs. 2 enthält eine Ermächtigung des Bundesministers für Justiz, durch Verordnung Kapitalisierungszinssätze für das Ertragswertverfahren festzusetzen. Dadurch wird es ermöglicht, wirtschaftlichen Veränderungen mittels Anpassung der Verordnung rasch Rechnung zu tragen. Im Interesse einer zutreffenden Wertermittlung wird auch bezüglich des anzuwendenden Kapitalisierungszinssatzes keine völlige Bindung des

- 29 -

Sachverständigen an die durch die Verordnung vorgegebenen Größen normiert. Vielmehr kann der Sachverständige bei der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes von dem verordnungsweise festgesetzten Wert dann abgehen, wenn dies zur Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles erforderlich ist. Diese relative Bindungswirkung kommt auch in Zukunft noch jenen Zinssatzfestsetzungen der Oberlandesgerichte zu, die noch auf Grund der bisherigen Rechtslage, nämlich nach § 19 Abs 1 Realschätzungsordnung, vorgenommen wurden. Sowohl hinsichtlich der früher vorgenommenen als auch hinsichtlich der künftig durch Verordnung des Bundesministers für Justiz festzusetzenden Kapitalisierungszinssätze wird die (relative) Bindungswirkung mit dem Zeitraum von drei Jahren beschränkt, um zu vermeiden, daß durch den Zeitablauf überholte, unangepaßt gebliebene Festsetzungen des Kapitalisierungszinssatzes berücksichtigt werden müssen und dadurch zu falschen Ergebnissen führen. Die dreijährige Bindungsdauer der Zinssatzfestsetzung stellt dabei eine zeitliche Obergrenze dar. Die Verordnungsermächtigung räumt dem Bundesminister für Justiz die Möglichkeit ein, auch für kürzere Zeiträume, die der wirtschaftlichen Entwicklung angemessen sind, Zinssätze festzulegen.

- 30 -

**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.

Grundlage für die Ermittlung des Bauwertes ist im Regelfall der Herstellungswert, also jener Kostenaufwand, der für die Errichtung des Gebäudes (und der technischen Außenanlagen) 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.

- 31 -

**Zu § 7:**

Der Abs. 1 überantwortet die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich dem Sachverständigen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu berücksichtigen. Wenn durch eine Verordnung des Bundesministers für Justiz nach dem (im weiteren noch zu besprechenden) Abs. 3 für den Zeitraum, in den der Wertermittlungstichtag fällt, ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren oder eine bestimmte Verfahrenskombination festgesetzt wurde, muß der Sachverständige dieses Verfahren beziehungsweise diese Verfahrenskombination anwenden, es sei denn, daß dies auf Grund der besonderen Umstände des Falles ein unrichtiges Ergebnis erbrächte. Die Festsetzung des Wertermittlungsverfahrens durch Verordnung entfaltet also - ebenso wie die Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes durch Verordnung - nur eine relative Bindung, die die Wahl einer anderen Bewertungsmethode oder einer abweichenden Methodenkombination zur Berücksichtigung besonderer Verhältnisse offen läßt.

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

- 32 -

sollte. Im 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 und seiner beruflichen Erfahrung durch Annäherung an das eine oder andere der gewonnenen Zwischenergebnisse den Verkehrswert ausfindig machen. Als Gradmesser für diesen Bewertungsvorgang nennt der Entwurf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr. Für einen von Gesetz oder Rechtsgeschäft für maßgeblich erklärten, vom Verkehrswert abweichenden Wert gelten diese Grundsätze entsprechend.

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 in Gesetzesform dem Grundgedanken weitgehender Flexibilität des Regelungssystems abträglich wäre. Wirtschaftliche Veränderungen und Weiterentwicklungen der Bewertungswissenschaft werden immer wieder eine Anpassung der Vorschriften über die anzuwendenden

- 33 -

Wertermittlungsverfahren erfordern. Ihnen kann durch die Erlassung einer neuen Durchführungsverordnung einfacher und schneller entsprochen werden als durch Novellierungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes. Deshalb sieht der Abs. 3 anstelle starrer gesetzlicher Bestimmungen über die Anwendung von Wertermittlungsverfahren für bestimmte Sachen nur eine entsprechende Verordnungsermächtigung vor.

**Zu § 8:**

Da andere Beweismittel keine ausreichend verlässliche und genaue Grundlage für die Wertermittlung bieten, ordnet der Abs. 1 die zwingende Beiziehung eines Sachverständigen an. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens kann auch nicht etwa durch die Einsichtnahme in eine Vertragsurkunde über eine jüngst vorgenommene Veräußerung der Sache ersetzt werden, weil der in einer solchen Urkunde eingesetzte Kaufpreis vom tatsächlichen Wert der Sache weit entfernt sein kann. Im Regelfall wird die Befassung eines einzigen Sachverständigen genügen. Manchmal wird allerdings die Beiziehung von zwei oder mehreren Sachverständigen notwendig sein, dies etwa dann, wenn die zu bewertende Liegenschaft aus unterschiedlichen Kulturgattungen besteht



- 34 -

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 Wertermittlungsstichtag 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 Zuge eines Zivilrechtsstreites, der die Geltendmachung eines Schenkungspflichtteils zum Gegenstand hat. Unter Umständen können auch mehrere Wertermittlungsstichtage in Betracht kommen.

Das Bewertungsgutachten muß nicht in allen Fällen schriftlich, sondern kann unter Umständen - etwa in Strafsachen - auch mündlich erstattet werden. Im Gutachtensauftrag ist daher festzulegen, ob das Bewertungsgutachten schriftlich oder mündlich erstattet werden soll (Abs. 3).

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

- 35 -

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 (anderen) Wert zu ermitteln (Abs. 4).

**Zu § 9:**

Hier werden über die in den Verfahrensgesetzen enthaltenen allgemeinen Bestimmungen über Gutachten (zum Beispiel § 362 Abs 1 ZPO) hinaus die besonderen Inhaltserfordernisse des Bewertungsgutachtens angeführt. Der Abs. 1 regelt den Inhalt jedes Bewertungsgutachtens. 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.

Die Vorschriften über den Inhalt des Gutachtens für die Bewertung von Rechten oder Lasten finden sich in den Abs. 2 und 7, solche für das Vergleichswertverfahren im Abs. 3, solche für das Ertragswertverfahren im Abs. 4 und solche für das Sachwertverfahren im Abs. 5. Ergänzende Anordnungen für die Gutachtenserstattung bei

- 36 -

der Wahl eines anderen Wertermittlungsverfahrens als dem Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren sind im Abs. 6 enthalten.

#### **Zu Artikel II (Änderungen des Außerstreitgesetzes)**

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

Im § 101 Abs. 1 wird für die Bewertung im Rahmen der Inventarisierung die im § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz für unbewegliche Sachen gegebene Definition des Begriffs "Verkehrswert" auch für bewegliche Sachen eingeführt.

Der neue § 102 ordnet an, daß die Ermittlung des Wertes unbeweglicher Sachen im Zug der Inventarerrichtung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zu geschehen hat. Diese verweisende Vorschrift ersetzt die bisher in den §§ 102 und 103 enthaltenen Anordnungen.

Die Bestimmungen der §§ 112 und 113 AußStrG über die Sachverständigengebühren und die sonstigen Kosten der Inventarisierung werden aufgehoben, weil Regelungen

- 37 -

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 RPflSlgA 1965/4447).

Wegen der Beseitigung der §§ 112 und 113 ist auch die Vorschrift des § 280 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 Gesetzestext "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

- 38 -

"Verweisung" mit der hier zu regelnden Materie in keinem näheren inhaltlichen Zusammenhang steht.

### **Zu Artikel III (Änderungen der Exekutionsordnung)**

Auch 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 eine vom Vollstreckungsorgan zu leitende Schätzungstagsatzung durchzuführen (§ 140 Abs. 1 und § 141 Abs. 2). Hinsichtlich der auf der Liegenschaft

- 39 -

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. Ebenso werden für die Bewertung von aus mehreren zusammen bewirtschafteten Grundbuchskörpern bestehenden Liegenschaften Bewertungsregeln entsprechend § 14 Realschätzungsordnung getroffen (§ 143 Abs. 3). Unter Bedachtnahme auf den in der Exekutionsordnung insgesamt vorgezeichneten Ablauf des Zwangsvollstreckungsverfahrens wird im § 144 das Verfahren zur Festsetzung des Schätzwertes nur geregelt.

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

Nach § 48a BAO besteht eine Verpflichtung zur abgabenrechtlichen Geheimhaltung. Die Bekanntgabe des Einheitswertes ist jedoch für die rasche und verfahrensökonomische Durchführung des

- 40 -

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 Gesetzestextes vorgenommen, die durch zwischenzeitliche Rechtsentwicklungen bedingt sind. Dazu gehören die Berichtigung des Klammerzitats im § 140 Abs. 3 (§ 297a ABGB) oder die Zugrundelegung der "Einheitswerte" anstelle der "Steuerschätzwerte" im § 166 Abs. 1. Da mit diesem Gesetzesvorhaben der § 280 AußStrG aufgehoben wird, war das Zitat im § 352 entsprechend richtigzustellen.

#### **Zu Artikel IV (Schluß- und Übergangsbestimmungen)**

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten und die Vollziehung dieses Bundesgesetzes und der im Zusammenhang damit erlassenen Verordnungen sowie das Übergangsrecht.

Besonders ist folgendes hervorzuheben:

Nach Abs. 6 sind die von den Oberlandesgerichten in der Vergangenheit gemäß § 19 Abs. 1 Realschätzungsordnung vorgenommenen Festsetzungen des Kapitalisierungszinsfußes

- 41 -

für das Ertragswertverfahren auch in Zukunft für die Wertermittlung anzuwenden, sofern der Bewertungsstichtag in jenem Zeitraum liegt, für den diese Festsetzungen gelten sollen. Darüber hinaus wird durch Abs. 7 gewährleistet, daß bis zum Inkrafttreten einer Verordnung über die Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes nach neuem Recht (§ 5 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz) die zuletzt vorgenommenen Festsetzungen der Oberlandesgerichte weiterhin ihre Gültigkeit behalten.



## 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.

##### 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.

6702C/6703C

#### Entwurf

##### der Fahrnisse;

§ 101. (1) Fahrnisse sind entweder nach Gattung, Zahl, Maß und Gewicht anzugeben oder einzeln zu beschreiben. Für ihre Bewertung 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. Der Wert unbeweglicher Sachen ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers zu ermitteln.

6702C/6703C

- 2 -

## II. Exekutionsordnung

### Beschreibung und Schätzung

**§ 140.** (1) Das Exekutionsgericht hat die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaften 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.

6702C/6703C

### Anordnung und Vorbereitung der Schätzung; Zubehör;

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

(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 Auskunft hierüber verpflichtet.

(3) Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) 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.

6702C/6703C

#### **Vornahme der Schätzung**

**§ 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.

**§ 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 eine Schätzungstagsatzung durchzuführen. Mit ihrer Leitung ist das Vollstreckungsorgan zu beauftragen.

(3) Zur Schätzung ist ein beeideter Sachverständiger beizuziehen. Sind Grundstücke verschiedener Kulturgattung 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.

- 4 -

#### 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.

6702C/6703C

§ 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.

6702C/6703C

### Umfang der Schätzung

§ 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 Beiziehung 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.

(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.

6702C/6703C

§ 143. (1) Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der sie belastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, anderen Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrechte sowie des Baurechts 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 Ersterher 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) Besteht die Liegenschaft aus mehreren Grundbuchskörpern, die zusammen bewirtschaftet werden, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als Wirtschaftseinheit haben.

6702C/6703C

- 6 -

### Festsetzung des Schätzwertes

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

**§ 144.** Das Gericht hat den Schätzwert durch Beschluß festzusetzen. Vor der Festsetzung des Schätzwertes sind die Parteien 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.

(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.

6702C/6703C

6702C/6703C

§ 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 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.

6702C/6703C

§ 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 haftenden Liegenschaften versteigert werden, die Einheitswerte sämtlicher simultan haftenden Liegenschaften zu Grunde zu legen. Die dazu nötigen Steuerdaten hat das Gericht von Amts wegen herbeizuschaffen. Die Finanzbehörden sind zur Auskunft hierüber verpflichtet.

6702C/6703C

- 8 -

§ 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 Forderungen 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 Patentges vom 9. August 1854, RGBl. Nr. 208, Anwendung zu finden.

6702C/6703C

§ 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 Forderungen 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 279 des kaiserlichen Patentges vom 9. August 1854, RGBl. Nr. 208, Anwendung zu finden.

6702C/6703C