

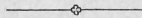
Beispiele

für

Schätzungsprotokolle

nach den

Vorschriften der Executionsordnung und der Realschätzungsordnung.



(Beilage zum Justizministerial-Verordnungsblatt Stück XVIII/1898.)



Wien, 1898.

Aus der kaiserlich-königlichen Hof- und Staatsdruckerei.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Kleine landwirtschaftliche Besetzung	5
II. Kleine landwirtschaftliche Besetzung mit Bauernmühle	8
III. Kleine land- und forstwirtschaftliche Besetzung, bestehend aus zwei Grundbuchs- körpern	12
IV. Mittlere land- und forstwirtschaftliche Besetzung	16
V. Mittlere land- und forstwirtschaftliche Besetzung	24
VI. Landwirtschaftliche Besetzung mit Villa	29
VII. Ideeller Antheil einer Hausrealität in einer kleinen Stadt	33
VIII. Hausrealität in einer mittleren Stadt mit Grundstück	36
IX. Grosses Stadthaus	40

I.**Kleine landwirtschaftliche Besetzung.**Gesch. Z. $\frac{E\ 72/98}{3}$

K. k. Bezirksgericht K,

am 4. Mai 1898.

Protokoll

aufgenommen an Ort und Stelle im Hause Nr. 6 in Knechtsgern, Pfarre Waldzell.

Gegenwärtig: N N, k. k. Kanzleivorsteher als Vollstreckungsorgan;

N N, als Schätzmeister;

Katharina S, als Verpflichtete;

Für den betreibenden Gläubiger Niemand.

Gegenstand: ist die executive Schätzung der Realität Nr. 6 in Knechtsgern, Grundbuch Gitthof E. Z. 19, genannt Friedmühl zu Steitzing, zufolge Beschlusses des k. k. Bezirksgerichtes K vom 12. April 1898,

Gesch. Z. $\frac{E\ 72/98}{1}$.

Bei ausgewiesener Zustellung der Verständigung des betreibenden Gläubigers von der Anordnung der Schätzung wird die Liegenschaft in Augenschein genommen.

I. Gutsbestand.Baup. Nr. 57 mit 227 m² = 63 Klafter,Grundp. Nr. 736 mit 1669 m² = 464 Klafter Wiese, 1. Bonitätsklasse, Reinertrag 4 fl. 93 kr.**II. Beschreibung.**

Das Haus besteht in einem Holzbau in der Form eines Rechteckes, einen Stock hoch, hat ebener Erde sieben Fenster, im ersten Stock zehn Fenster; an der Nordseite befindet sich ebener Erde ein gemauerter Raum als Stallung, ober demselben ist ein hölzerner Futterboden. An der Südseite gelangt man durch eine Thür in ein mit Brettern belegtes Vorhaus, eine hölzerne Treppe führt in den ersten Stock und

eben eine solche auf den Dachboden. Ebener Erde befinden sich zwei Wohnräume und eine Küche, letztere mit offenen Feuerherd, eine Speisekammer und rechts vom Eingange eine Kammer, welche als Holzlage dient; dann ein gemauerter, mit Traversen gewölbter Stall für zwei Stück Hornvieh.

Im ersten Stock befinden sich zwei Wohnräume, eine Aufbewahrungskammer und Futterboden. Sämmtliche Wohnräume sind mit Holzladen gedielt und mit Bretterdecken versehen. Der Dachboden ist ohne Estrich, nur mit Brettern belegt.

Die Bedachung besteht aus Legschindeln.

Mit Rücksicht auf die Nähe des Wassers und weil das Haus von Bäumen umgeben ist, dann in der Ortschaft Knechtsgern von den übrigen Baulichkeiten freistehend, ist die Feuersgefahr eine geringe. Der Bauzustand ist schlecht. Hausbrunnen ist keiner vorhanden.

Das Haus liegt an dem Altbache und an der Waldzellerstrasse. Die Gründe des Hauses sind mit 24 tragfähigen Obstbäumen bepflanzt.

Die Wiesenparzelle befindet sich unmittelbar beim Hause, weshalb deren Bewirtschaftung leicht möglich ist, der darauf erzielte Graswuchs reicht zur Fütterung einer Kuh beinahe aus. Die Wiese ist dreimähdig. Ueberschwemmungsgefahr nicht vorhanden.

III. Schätzungsgutachten.

Der Sachverständige gibt an, dass mit Rücksicht auf Lage und Beschaffenheit des Hauses der Verkaufswert sammt Bauarea mit . . . fl. 800 angenommen wird.

Mit Rücksicht auf Lage, Untergrund und Ertragsfähigkeit bewertet der Herr Sachverständige die Quadratklafter Wiese mit 50 kr., daher . . fl. 232

Es ist daher der Gesamtverkaufswert dieses Reales . . . fl. 1032

Laut vorgewiesenen Assecuranz-Umlagebüchel der Gemeinde Waldzell, Post 142 ist das Gebäude mit 1000 fl. bei der Gemeinde-Assecuranz gegen Brandschaden versichert.

IV. Lasten.

- a) Die laut Grundbuchsatzug, Post 2, im Gutsbestandsblatte einverleibte Servitut des Wasserleitungsrechtes besteht nicht mehr, weil der Mühlenbetrieb aufgelassen und der Mühlbach verschüttet wurde.
- b) Unter Post Nr. 1 des Lastenblattes haftet der Naturalauszug des Andreas S, bestehend in der Verabfolgung von täglich einen halben Liter Milch oder des hiefür entfallenden Geldbetrages und aus dem Wohnungsrechte. Der Herr Sachverständige bewertet die Naturalleistung beziehungsweise Geldentschädigung für die Milch mit täglich 3 kr. und das Wohnungsrecht mit jährlich 5 fl.; es betragen daher die Ausgedingleistungen jährlich 15 fl. 95 kr., das ist nach zehnjähriger Dauer capitalisirt 159 fl. 50 kr. Dieser Betrag stellt ebenso die Wertverminderung der belasteten Realität, wie das Interesse der Berechtigten dar.
- c) Das unter Post 3 des Lastenblattes sichergestellte Fahrrecht für den Besitzer des Wiesingergutes in Breitwies Nr. 5 wird schon seit vielen Jahren nicht mehr

ausgeübt, weil mehrere Brücken, über die er fahren musste, theils nicht mehr bestehen, theils durch andere Besitzer hergestellt wurden. Sollte jedoch dieses Fahrrecht wieder in Anspruch genommen werden, so bewertet der Herr Sachverständige dasselbe mit einem Erträgnisverluste von jährlich 1 fl. Zu 4 Procent capitalisirt beträgt der Wert desselben 25 fl.

- d) Die unter Post 12 des Lastenblattes einverleibte Servitut des Fahrrechtes über die Parzelle 736 zu Gunsten der Anna Maria G als Besitzerin der Parzelle 206 wird nicht mehr ausgeübt, weil diese Parzelle in den Besitz des Johann E übergegangen ist, der die Früchte von der anderen Seite wegbringt. Sollte dieses Fahrrecht wieder in Anspruch genommen werden, so bewertet der Herr Sachverständige dasselbe mit einem Erträgnisverluste von jährlich 1 fl., capitalisirt 25 fl.

Das Interesse der Berechtigten an der Aufrechthaltung dieser Lasten wird ad c) mit jährlich 30 kr., capitalisirt mit 7 fl. 50 kr.; ad d) mit jährlich 1 fl. 50 kr., capitalisirt mit 37 fl. 50 kr., bewertet.

V. Zubehör..

Zur ordentlichen Bewirthschaftung der Liegenschaft sind erforderlich:

- 1 Milchkuh, die nothwendigen Stall-, Scheunen- und Kellergeräthe, insbesondere 2 Mostfässer und 1 Bottich.

Vorhanden sind:

Eine alte Mostpresse	3 fl. — kr.
3 Rechen à 30 kr.	— „ 90 „
2 Sensen à 50 kr.	1 „ — „
1 Leiter	1 „ — „
Summe	5 fl. 90 kr.

Der Herr Sachverständige beansprucht für die zweistündige Amtshandlung 1 fl.

II.

Kleine landwirtschaftliche Besitzung mit Bauernmühle.

Geschäftszahl $\frac{E\ 39/98}{3}$

K. k. Bezirksgericht X.

Protokoll

aufgenommen in Wagram, Haus-Nr. 43 am 21. März 1898.

Gegenwärtig: Official N N, als Vollstreckungsorgan;
 N N, beeideter Schätzmann;
 Margarethe G, Verpflichtete.

Gegenstand: Executive Schätzung der Arlermühle, Grundb.-Einl. Z. 50, Gemeinde
 W, zufolge Beschlusses des k. k. Bezirksgerichtes X vom 22. Februar
 1898, Gesch.-Z. $\frac{E\ 39/98}{1}$.

Die Verständigung des betreibenden Gläubigers ist ausgewiesen. Dem Sachverständigen wurden die Catastral- und Steuervorschreibungsdaten bekanntgegeben.

Nach Einsicht in den Grundbuchs- und den Catasterauszug und Beaugenscheinigung der Gebäude, sowie der Grundstücke wird aufgenommen nachstehende

Liegenschaftsbeschreibung.

Die Arlermühle besteht aus:

B. P. Nr. 8, Haus Nr. 43	556 m ²	Hausclassensteuer	1 fl. 22 kr.
G. P. „ 79, Wiese 2. Classe	22 m ²	Reinertrag	— „ 13 ¹ / ₂ „
„ „ „ 80, „ 4. „	3220 m ²	„	1 „ 15 „
„ „ „ 215, Bacharea	439 m ²	„	— „ 17 „

Die ganze Realität liegt eine Viertelstunde von der Ortschaft W entfernt an der Strasse von dieser Ortschaft nach K. Ein Absatz der Wirtschaftserzeugnisse, Vieh ausgenommen, findet nicht statt. Die Mühle wird von den Bewohnern der Ortschaft W zum Mahlen ihres Getreides gegen Lohn benützt, und hat durch den grösseren Theil des Jahres Beschäftigung. Die Grundstücke liegen unmittelbar an die Behausung

angrenzend, können daher sehr leicht bewirtschaftet werden. Die G. P. 80 ist einigermaßen der Ueberschwemmungsgefahr ausgesetzt. Feuersgefahr ist gering, da die Behausung ganz allein steht.

Die Gebäude sind für den Betrag von 1200 fl. versichert.

Das Wohngebäude liegt an der Bachseite der Strasse, ist im Jahre 1880 neu erbaut worden, enthält einen gemauerten Untertheil, der die Mahlmühle einschliesst, und einen aus Bundwerk (Holz und Ziegeln) bestehenden Obertheil (worin sich die Wohnung befindet), und ist mit Scharschindeln gedeckt.

Es besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

Von der K. . . . erstrasse gelangt man über 6 hölzerne Stufen in das Vorhaus.

Links liegt die Wohnstube; diese ist Eckraum mit 4 vergitterten Fenstern. Ein defecter Sparherd ist hier aufgestellt. Daneben ein nicht heizbares Zimmer mit 4 unversicherten Fenstern.

Rechts vom Vorhause ist eine Stube mit 2 vergitterten Fenstern und einem schlechten Sparherd; daneben eine zweite Stube, vermietet an einem Tagelöhner für 1 fl. monatlich. Dieses Zimmer hat 2 Fenster und einen kleinen eisernen Sparherd.

Vom Vorhause gegenüber der Eingangsthür führt eine Thür auf den hölzernen Gang und zum Abort.

Ueber 14 hölzerne Stufen, durch eine Thür abgeschlossen, kommt man auf den Dachboden; hier ist eine Kammer mit 2 Fenstern auf die Strasse und ein Sparherd angebracht. Von dem lichten Dachboden, welcher mit Brettern belegt ist, gehen 2 grössere Fenster auf die Strasse und 2 kleine runde Fenster gegen die Arlerache.

Vom Vorhause über 12 hölzerne Stufen kommt man in die Mahlstube mit 3 vergitterten Fenstern. Diese hat gemauerte, mit Mörtel angeworfene Seitenwände, eine zweite Thür führt zum Wasserlauf (Krähe). Die Mühle (Bauernmühle) besteht aus 3 Gängen, hat 3 Wasserräder, wird unterschlächtig betrieben und durch einem von der Kleinarlerache abgeleiteten und vom Arlerschmied zufließenden Wasserlauf gespeist, der theilweise in natürlichem Bett und theilweise in einem beiläufig 20 m langen, hölzernen Canal (Krähe) rinnt. Die drei Gänge sind für Korn, Weizen und Hafer eingerichtet. Auch ist eine Gerstenstampfe vorhanden. Der Zustand der eingerichteten Mühle ist ein guter. Von der Mühle führt noch eine Thür zu einem gemauerten, lichten und gewölbten Gange, in den ebenso eingerichteten Keller und zu den 2 Schweineställen. Wasserzufluss genügend.

Das ganze Gebäude befindet sich in gutem Bauzustande.

Das Wirtschaftsgebäude stösst an das Wohngebäude und liegt in gleicher Front mit demselben. Es ist aus Holz erbaut, mit einer gemauerten Unterlage, mit Legschindeln gedeckt.

Von der Strasse führt ein Thor in die Tenne und zu den 2 Heulagen. Unterhalb befindet sich der Kuhstall und eine Heulage. Der Kuhstall fasst 2 grosse Stücke. Der Bauzustand ist ein sehr schlechter.

Die G. P. 79 liegt neben der Strasse an das Haus angrenzend, sonnig und trocken, wird als Gemüsegarten benützt.

Die G. P. 80 liegt hinter dem Hause, durch die Krähe davon getrennt, ebenfalls sonnig, aber feucht. Bodenbeschaffenheit gut. Gemäht wird zweimal.

Die G. P. 215 liegt zwischen dem Hause, dem Gemüsegarten und dem Bache. Der gute sonnige Boden eignet sich für den Anbau der ortsüblichen Feldfrüchte und liefert ein mittleres Erträgnis.

Die Parzellen 79 und 215 sind gegen die Strasse zu durch eine in mittlerem Stande gehaltene hölzerne Planke abgeschlossen.

Bewertung (nach dem Verkaufswerte).

Das Wohngebäude sammt eingerichteter Mühle wird mit Rücksicht auf die durch die Lage abseits von einer bewohnten Ortschaft, jedoch an der Strasse und am Bache bedingten Herstellungskosten, auf Umfang und Bauzustand bewertet auf . . .	1.400 fl. — kr.
das Wirtschaftsgebäude angesichts des schlechten Bauzustandes auf	50 „ — „
die Grundstücke mit Rücksicht auf die arrondirte Lage und ihr Erträgnis:	
der Gemüsegarten (G. P. 79) auf 30 kr. per m^2	6 „ 60 „
die Wiese (G. P. 80) auf 10 kr. per m^2	322 „ — „
das Feld (Bacharea G. P. 215) auf rund	25 „ — „
Zusammen	1.803 fl. 60 kr.

Den Gesamtwert erklärt der Schätzmänn als mit rund 1800 fl. angemessen beziffert.

Der Wert der hölzernen Krähe, welche dem Eigenthümer der Realität gehört, ist in obigem Betrage von 1400 fl. inbegriffen.

Mit der Realität verbundene Rechte und Lasten.

1. Mit dem Eigenthume der Arlermühle ist auf Grund des Ablösungs- und Regulierungserkenntnisses vom 15. März 1866, Nr. 480/c des Holzbezugsrecht im ärarischen Kreuzwald auf jährlich:

- a) $\frac{1}{2}$ Klafter Brenn- und Lichtholz,
- b) 30 Kubikfuss Bauholz,
- c) 20 Kubikfuss Zeugholz

verbunden.

Dieses Realrecht wird

- ad a) auf 8 fl.,
- ad b) auf 6 fl.,
- ad c) auf 4 fl.

jährlich, somit nach Analogie des §. 21 R. Sch. O. mit dem zwanzigfachen Jahreswerte capitalisirt auf 360 fl. bewertet.

2. Zufolge Verzichtsurkunde vom 2. November 1848 haftet auf der Arlermühle unter O. Z. 1 für immerwährende Zeiten der Verzicht auf jeden Anspruch durch Forstregie-Holztrift- oder Werkshemmung bis zum Höchstbetrage von 25 fl. Da dadurch eine Beeinträchtigung des Erträgnisses der Mühle regelmässig nicht hervorgerufen wird, unterbleibt eine Bewertung dieser Last.

Somit ergibt sich mit Rücksicht auf Rechte und Lasten ein Wert der Realität von 2160 fl.

Zubehör:

Zur ordentlichen Bewirtschaftung der Realität sind erforderlich:

1 Stück Rindvieh, 1 Wagen, die kleinen Nebengeräthe hiezu, 3 Truhen für die Mühle, Siebe und Mühlbeutel.

Vorhanden sind nur:

3 eiserne Schaufeln à 30 kr.	— fl. 90 kr.
1 Grabhaue, 1 Feldhaue à 30 kr.	— „ 60 „
1 Hacke	— „ 40 „
2 MühlSiebe	— „ 50 „
2 Mühlbeutel	1 „ — „
1 lange Truhe	1 „ — „
1 Retztrog	1 „ — „
2 Wassereimer	1 „ — „
1 Hausbank	— „ 20 „
1 Heutrage	— „ 10 „
Zusammen	6 fl. 70 kr.

Der Schätzmänn begehrt für die Intervention bei der Amtshandlung, die drei Stunden dauerte, 1 fl.

III.

Kleine land- und forstwirtschaftliche Besitzung, bestehend aus zwei Grundbuchskörpern.

Geschäfts-Z. $\frac{E II 17/98}{6}$

K. k. Bezirksgericht J.

Protokoll,

aufgenommen in V. Haus Nr. 2, am 3. Mai 1898.

Gegenwärtig: Official N N als Vollstreckungsorgan,
 N N aus V, }
 N N aus J, } beedete Schätzleute,
 Dr. Franz B, Advocat in J, für den betreibenden Gläubiger J S,
 Georg W, Verpflichteter.

Gegenstand: Executive Schätzung der Realitäten Grundb. Einl. Z. 15 und 17
 Gem. V, zufolge Beschlusses des k. k. Bezirksgerichtes J vom
 21. April 1898, Gesch. Z. $\frac{E II 17/98}{5}$.

Laut des mit dem vorliegenden Catastrerauszuge übereinstimmenden Grundbuchsausuges bestehen die zu schätzenden Realitäten aus den Grundparcellen:

E. Z. 15 Bau P. 2 Haus mit Stadel, Stall und Frühgarten 600 m²
 Grund P. 110 Acker 842 m², Reinertrag 1 fl. 32¹/₂ kr.
 " " 230 Wiese 1266 m², " 2 " 08 "
 in der Gemeinde V.
 Grund P. 295 Acker 1896 m², Reinertrag 2 fl. 26 kr.
 in der Gemeinde K.
 E. Z. 17 Grund P. 1317 Wald 2890 m², Reinertrag 3 fl. 76 kr.
 in der Gemeinde V.

Die Bauparcelle 2, ferner die in der Gemeinde V gelegenen Grundparcellen wurden in Augenschein genommen; bezüglich der Grundparcelle 295 in K unterblieb die Besichtigung, weil die Schätzleute dieses Grundstück genau kennen.

Die über das Catastralausmass, Reinertrag und Steuervorschreibung erhobenen Daten wurden den Schätzleuten bekanntgegeben.

Beschreibung.

1.) Die Gebäude (auf B. P. 2, wovon 520 m² verbaut sind) liegen in der Ortschaft V an der von I nach R führenden Reichsstrasse, eine Viertelstunde von der Eisenbahnstation entfernt. Sie bestehen aus:

a) Wohnhaus, einstöckig, durchaus gemauert, mit Schindeln gedeckt. Ebenerdig befinden sich rechts vom Eingange eine heizbare Stube mit 4 Fenstern, Küche mit Sparherd, Speisekammer, letztere beide gewölbt, links vom Eingange eine heizbare und eine unheizbare Kammer mit je 2 Fenstern, dann ein gewölbter Raum für Korn und Werkzeuge. Unter dieser Seite des Erdgeschosses liegt ein gewölbter, trockener und geräumiger Keller.

Im 1. Stocke, zu welchen vom Hausgange rückwärts eine hölzerne Stiege führt, sind rechts 3 heizbare Stuben mit je 2 Fenstern, links 2 unheizbare Kammern mit je 2 Fenstern, hinter denselben der Abort. Zum Dachboden, welcher nicht feuersicher hergestellt ist, führt eine Holzstiege.

b) Angebaut an das Haus, durch eine Feuermauer getrennt, steht der Stall, gewölbt, für 8 Stück Vieh, und auf demselben der Stadel.

Dieses Wirtschaftsgebäude ist ebenerdig ebenfalls gemauert, in Stockhöhe mit Bretterwänden zwischen Pfosten. Zum Stadel führt eine hölzerne Auffahrtsbrücke. Die Bedachung besteht aus Schindeln.

Der Bauzustand ist gut, die Bedachung ordentlich erhalten.

Die Baulichkeiten sind bei der T. Brandschadenversicherungsanstalt sub Fol. 25101 mit 2000 fl. versichert. Feuergefahr, weil die Nachbarhäuser 300 und 500 Schritte entfernt sind, nicht bedeutend.

Neben dem Hause läuft ein kleines Bächlein, aus welchem das Wasser bezogen wird.

2.) P. Nr. 110. Der Acker neben dem Hause ist erster Bonitätsclasse, im guten Culturzustande, mit Mais bebaut, taugt auch für andere Kornfrüchte.

3.) P. Nr. 230. Die Wiese ist am äussersten Feldwege 8 Minuten vom Hause entfernt, zweiter Bonitätsclasse, von mittelmässiger Ertragsfähigkeit, mit etwas sandigem Boden, zweimähdig mit Herbstweide.

4.) P. Nr. 1317, 2. Cl. Der Wald ist mit älterem, bereits schlagbarem Holze durchwegs gut bestockt, das Holz ist zu jeder Zeit leicht bringbar, weil der Wald an der untersten Seite an den Weg grenzt. Der Bestand ist Föhre und Buche gemischt, zum grösseren Theile hartes Holz. Die Entfernung vom Hause beträgt drei Viertelstunden.

5.) P. Nr. 295, 4. Cl. Acker, nur für Mais oder Kartoffel verwendbar, von kaum mittelmässiger Ertragsfähigkeit, liegt 10 Minuten entfernt an der Gemeindegrenze. Zufuhr direct von der Reichsstrasse.

Alle Grundstücke sind in gutem Culturzustande, ausreichend gedüngt, und frei von jeder Wasser- oder Vermehrungsgefahr.

Bewertung.

Die Bewertung erfolgt nach dem Verkaufspreise. Beide Realitäten zusammen wurden von dem Verpflichteten im Jahre 1887 um den Preis von 4000 fl. durch Uebernahmungsvertrag erworben. Frühere Schätzungen derselben liegen nicht vor. Nach Auskunft des Gemeindevorstehers, deren Richtigkeit die Schätzleute bestätigen, werden in V Aecker und Wiesen mit 300 bis 600 fl. per Joch (= 57 $\frac{1}{2}$ Ar), gut bestockter Wald mit 200 bis 500 fl. per Joch verkauft.

Mit Rücksicht auf die erhaltenen Auskünfte und die eigenen Erfahrungen bewerten die Schätzleute übereinstimmend:

Die Gebäude sammt 80 m ² unverbautem Raume der B. P. 2 nach Umfang und Bauzustand auf	2.500 fl.
den Acker P. 110 auf	80 „
die Wiese P. 230 auf	120 „
den Acker P. 295 auf	120 „
Summe der E. Z. 15	2.820 fl.
den Wald E. Z. 17 auf	250 „

Beide Grundbuchkörper werden als ein Ganzes bewirtschaftet; ihr Gesamtwert wird von den Sachverständigen als mit 3070 fl. angemessen beziffert erachtet.

Für sich allein hat der Wald E. Z. 17 auch einen Wert von 250 fl.; die Realität E. Z. 15 dagegen wird ohne die Nutzung aus dem eigenen Walde wegen der dadurch hervorgerufenen Wirtschafterschwörung nur auf 2720 fl. bewertet.

Lasten.

Auf der E. Z. 15 haftet hinsichtlich der Wiese P. 230 die Beitragspflicht zur Einhaltung der Inn-Arche innerhalb der Gemeindegrenzen, mit einer Arbeitsleistung von 2 Tagen im Winter. Diese Last nimmt jedoch keinen Einfluss auf die Bewertung.

Zubehör.

Zur ordentlichen Bewirtschaftung der Realität E. Z. 15 mit oder ohne Wald sind erforderlich:

1 Paar Zugrinder, 1 Milchkuh, 1 Mutterschwein, 1 Pflug, 1 Egge, 1 Feldwagen, 1 Häckselschneider, ferner Schaufeln, Hacken, Seile und dgl. kleine Geräthschaften.

Vorhanden sind:

1 Milchkuh, braun, Allgäuer Race	80 fl. — kr.
1 Kuh, im Zug verwendet, gleicher Art	70 „ — „
1 Mutterschwein	10 „ — „
1 alter defecter Feldwagen	3 „ — „

2 Paar Zugjoche	1 fl. 50 kr.
3 Kübel, 2 Melkeimer	1 „ 50 „
2 Schaufeln, 1 Hacke, 1 Axt, 2 Bindseile, 5 Anbindekettten	4 „ — „

Abgängig sind daher 1 Zugthier, Pflug, Egge und Häckselschneider, sowie ein brauchbarer Feldwagen.

Die Schätzleute begehren für ihre Intervention, die zwei Stunden in Anspruch nahm:

N N aus J	1 fl. 50 kr.
N N aus V	— „ 50 „

IV.

Mittlere land- und forstwirtschaftliche Besetzung.

Geschäftszahl $\frac{E\ 46/98.}{5.}$

K. k. Bezirksgericht F.

Protokoll,

aufgenommen am 22. April 1898 an Ort und Stelle am Kienerbauerngut Nr. 11 in Grausgrub, Ortschaft Kern.

Gegenwärtig: N. N., k. k. Kanzleivorsteher als Vollstreckungsorgan,
N. N., Grundbesitzer in F und N. N., Lenzbauer in O als Sachverständige.

Für den betreibenden Gläubiger und für die Verpflichtete: Niemand.

Gegenstand: Ist die executive Schätzung des obengenannten Gutes sammt Zugehör, E. Z. 27 der Gemeinde L, zufolge Beschlusses des k. k.

Bezirksgerichtes F vom 1. April 1898, Gesch.-Z. $\frac{E\ 46/98.}{2.}$

Beginn der Amtshandlung 9 Uhr vormittags.

Bei ausgewiesener Zustellung der Verständigung des Vertreters der betreibenden Gläubigerin und der Verpflichteten von der Anordnung der Schätzung wird die Liegenschaft in Augenschein genommen und vorerst zur Schätzung des

Wirtschafts- und Wohngebäudes

geschritten.

Den Sachverständigen wird bekannt gegeben, dass die Bauarea-Parcelle Nr. 54 197 □° oder 7 a 9 m² enthält.

Die Baulichkeiten des Gutes umschliessen ein Viereck auf drei Seiten, westlich das Wohnhaus, östlich der Stadel und südlich Stallgebäude. Das letztere ist mit dem Wohnhause durch ein hölzernes Einfahrtsthor verbunden. An der offenen Seite des Viereckes befindet sich in einer kleinen hölzernen Hütte das Reservoir der Wasserleitung, bestehend aus einem hölzernen Bottich.

Das Wohngebäude ist ein Holzbau, einen Stock hoch, im Viereck gebaut und hat zu ebener Erde 22 Fenster und 3 Thüren, im ersten Stock 23 Fenster und 2 Thüren, wovon eine auf eine hölzerne Veranda in den Hofraum führt und die zweite geschlossen ist. Von der Westseite gelangt man durch eine Thür in ein geräumiges Vorhaus, welches mit Pflasterziegeln belegt und mit Tramboden gedeckt ist. Ueber eine hölzerne Stiege gelangt man in den ersten Stock. Zu ebener Erde befindet sich ein Wohnzimmer mit daranstossender Küche, daneben eine Kammer und ein Speisegewölbe; gegenüber diesen Räumlichkeiten befindet sich die Waschküche mit kupfernem Waschkessel und einem Backofen, ferner ein unausgefertigtes Zimmer mit daranstossender Küche, welche Räumlichkeiten gegenwärtig als Holzlage benützt werden.

Im ersten Stock befinden sich 6 Räumlichkeiten im roh ausgefertigten Holzbau, welche zu Wohnzimmern hergerichtet werden können.

Die zu ebener Erde befindlichen 2 Wohnzimmer (Kammern) und die im ersten Stock befindlichen Räume sind mit einfachem Bretterboden belegt und gedeckt. Die Waschküche ist mit Cementboden und Holzdecke, die übrigen 2 Räume sind ungedielt. Die Küche ist mit Cementplatten belegt; durch eine Fallthüre gelangt man in einen kleinen Milchkeller.

Vom Vorhause zu ebener Erde führt eine Stiege in den Vorrathskeller, welcher aus zwei Abtheilungen besteht. Vom ersten Stock gelangt man über eine hölzerne Stiege auf den Dachboden, der mit Brettern gedielt ist; die Bedachung besteht aus Scharschindeln.

An der Südseite befindet sich ein gemauertes Stallgebäude, das im oberen Theile einen hölzernen Futterboden enthält. Dasselbe ist mit Stroh eingedeckt; der gemauerte Theil enthält einen Pferdestall für 6 Stück, einen Schweinstall, gemauerte Stiege zum Futterboden und einen Stall für circa 16 Stück Hornvieh. Der Pferde- und Schweinestall ist mit Traversengewölbe, der Hornviehstall mit Bogengewölbe (böhmische Platzl) gedeckt.

An der Ostseite befindet sich ein mit Stroh eingedeckter hölzerner Stadel, welcher eine Abtheilung für Wägen, dann 2 Tennen aus Holz und 2 Oefen enthält.

Das Gut hat aus einer Quelle auf eigenem Grunde eine Pulsmotor-Wasserleitung (Widder), welche in den Kuh- und Pferdestall, dann in die Küche führt. In diesen Objecten befinden sich bei den Ausläufen der Wasserleitung Cementgrander.

Der Bauzustand sämmtlicher Baulichkeiten ist ein guter. Die Feuersgefahr ist gering, weil das Gut von der Häusergruppe der Ortschaft Kern am oberen Ende allein steht und das nächste (feuersicher eingedeckte) Gebäude circa 40 Schritte entfernt ist.

Mit Rücksicht auf den guten Bauzustand und die günstige Lage für die Bewirtschaftung, sowie darauf, dass das Gut nur circa fünf Minuten von der von K nach E führenden Reichsstrasse entfernt ist, und unter Rücksichtnahme auf den Umstand, dass das Wohngebäude sich im ersten Stockwerke und bei den zwei genannten Localitäten zur ebenen Erde im Rohbau befindet, wird der Verkaufswert der Gebäude mit zusammen 8000 fl. — kr. beziffert.

Grundstücke.

Dieselben sind zerstreut im Kreise um das Wohnhaus gelegen, wodurch deren leichte Bewirtschaftung ermöglicht wird. Die Bodenverhältnisse der Grundstücke sind verschieden, die Abbringung der Frucht leicht.

Die vorhandenen Culturgrattungen sind den Wirtschaftsgrundsätzen gemäss. Die Qualität der Bewirtschaftung ist, mit wenigen unten zu erwähnenden Ausnahmen, gut.

Die Bewertung erfolgt nach den für die einzelnen Culturgrattungen und Bonitätsclassen als ortsüblich bekannten Verkaufspreisen nach Joch (Klafter).

Aus dem mit dem Grundbuchstande und mit dem vorgenommenen Augenschein übereinstimmenden Catasterbogen werden nachstehende Grundparzellen als Bestandtheile der Realität festgestellt:

I. Waldungen.

Die mit der Culturgrattung „Wald“ im Grundbuche und im Cataster aufscheinenden Parzellen:

Nr. 1019 per	13 a 96 m ²
„ 1021 „	16 a 44 m ²
„ 1085 „	14 a 46 m ²
„ 1121 „	5 a 29 m ²

sind gegenwärtig, wie der Augenschein zeigt, Wiesen.

Die Parzelle Nr. 1115/3 per 46 a 54 m²

ist Acker,

die Parzellen Nr. 1114 per 7 a 84 m²
 „ 1043 „ 7 a 52 m²

sind sumpfig und mit Erlenholz bewachsen.

Nur die Parzelle Nr. 1098 per 9 a 14 m²

ist noch Waldbestand.

Die Wiesen sind auf einer trockenen Berglehne, zweimähdig, von nur mässiger Ertragsfähigkeit.

Der Wald hat guten Boden, ist mit nahezu schlagbaren Föhren und Fichten gemischt bestanden.

Der Acker grenzt an die Wiesen, hat sandigen Boden und ist auch nur von mittlerer Ertragsfähigkeit.

Culturzustand dieser Gründe ein mittlerer.

Mit Rücksicht auf den geringen Umfang der als „Wald“ bezeichneten und mit Erlengebüsch bewachsenen Parzellen Nr. 1114 und 1043 und die gleich zu achtende Ertragsfähigkeit des Ackers und der Wiesen werden die 7 erst bezeichneten Parzellen gleich bewertet mit 20 kr. pro Klafter. Dieselben haben ein Gesamtflächenmass von 1 h 12 a und 5 m² oder 2 Joch 169 □¹), daher Gesamtwert 673 fl. 80 kr.

Die Waldparzelle Nr. 1098 per 9 a 14 m² oder 250 □¹,

2. Bonitätsklasse, wird bewertet die Klafter mit 12 kr. 30 „ — „

Fürtrag . 703 fl. 80 kr.

¹) Die Unterlassung der Angabe der Bonitätsklasse und des Reinertrages bei dieser Gruppe von Grundstücken rechtfertigt sich durch die eingetretene Culturänderung.

Uebertrag . 703 fl. 80 kr.

II. Aecker.

2. Classe, Parzelle Nr. 959 per	— ha 36 a 76 m ² , Reinertrag . . .
„ „ 969 „	— ha 50 a 10 m ² „ . . .
„ „ 970 „	— ha 2 a 9 m ² „ . . .
„ „ 1052 „	1 ha 2 a 32 m ² „ . . .
„ „ 1069 „	— ha 38 a 12 m ² „ . . .

Summe . 2 ha 29 a 39 m² oder

3 Joch 1578 □¹. Wert derselben bei guter Lage und eben solchem Culturzustand pro Klafter 25 kr. 1594 „ 50 „

3. Classe, Parzelle Nr. 1079 per — ha 24 a 57 m², Reinertrag . . .

„ „ 1103 „	— ha 58 a 55 m ² „ . . .
„ „ 1124 „	— ha 70 a 89 m ² „ . . .
„ „ 1155 „	— ha 7 a 91 m ² „ . . .
„ „ 1163 „	— ha 12 a 16 m ² „ . . .
„ „ 1185 „	— ha 14 a 83 m ² „ . . .
„ „ 1186 „	— ha 2 a 63 m ² „ . . .
„ „ 1187 „	1 ha 3 a 73 m ² „ . . .

Summa . 2 ha 95 a 29 m² oder

5 Joch 210 □¹, bewertet bei etwas minderer Lage, aber gleichfalls gutem Culturzustande pro Klafter auf 23 kr. 1888 „ 30 „

4. Classe, Parzelle Nr. 953 per — ha 6 a 11 m², Reinertrag . . .

„ „ 1124 „	— ha 57 a 55 m ² „ . . .
„ „ 1187 „	— ha 57 a 55 m ² „ . . .

Summa . 1 ha 21 a 21 m² oder

2 Joch 170 □¹, pro Klafter bei mittlerer Lage und etwas vernachlässigter Bewirtschaftung mit 20 kr. 674 „ — „

5. Classe, Parzelle Nr. 921 per — ha 13 a 70 m², Reinertrag . . .

„ „ 923 „	— ha 37 a 23 m ² „ . . .
-----------	-------------------------------------

Summa . — ha 50 a 93 m² oder

1416 □¹, pro Klafter bei schlechter Lage und minderm Culturzustande mit 18 kr. 255 „ 24 „

6. Classe, Parzelle Nr. 946 per 37 a 43 m² oder 1042 □¹ Reinertrag . . .
 à Klafter bei noch ungünstigerer Lage mit 15 kr. 156 „ 30 „

III. Wiesen.

4. Classe, Parzelle Nr. 963 per	— ha 2 a 95 m ² , Reinertrag . . .
„ „ 980 „	— ha 51 a 32 m ² „ . . .
„ „ 1008 „	— ha 52 a 69 m ² „ . . .

Fürtrag . 1 ha 6 a 96 m²

Fürtrag . 5272 fl. 14 kr.

Uebertrag . 5272 fl. 14 kr.

Uebertrag .	1 ha 6 a 96 m ² .	Reinertrag . . .	
Parcelle Nr. 1018 per	— ha 3 a 60 m ²	" . . .	
" " 1040	" — ha 72 a 26 m ²	" . . .	
" " 1068	" — ha 1 a 87 m ²	" . . .	
" " 1081	" — ha 3 a 45 m ²	" . . .	
" " 1099	" — ha 19 a 17 m ²	" . . .	
" " 1101	" — ha 3 a 81 m ²	" . . .	
" " 1109	" — ha 32 a 48 m ²	" . . .	
" " 1113	" — ha 19 a 31 m ²	" . . .	
" " 1144	" — ha 10 a 11 m ²	" . . .	
" " 1188	" — ha 5 a 54 m ²	" . . .	

Summa . 2 ha 78 a 56 m² oder
 4 Joch 1345 □°. Diese Wiesen sind zwar nicht in allerbesten Lage,
 aber von reichem Ertrage, gut bewässerbar, dreimähdig, ausgezeichnet
 gehalten. Es wird daher bewertet die Klafter mit 27 kr. . . . 2091 „ 15 „

5. Classe, Parcelle Nr. 922 per	— ha 12 a 12 m ² ,	Reinertrag . . .	
" " 947	" — ha 18 a 31 m ²	" . . .	
" " 1020	" — ha 55 a 21 m ²	" . . .	
" " 1051	" — ha 3 a 88 m ²	" . . .	
" " 1078	" — ha 3 a 60 m ²	" . . .	
" " 1084	" — ha 4 a 46 m ²	" . . .	
" " 1102	" — ha 17 a 66 m ²	" . . .	
" " 1119	" — ha 1 a 69 m ²	" . . .	
" " 1120	" — ha 29 a 49 m ²	" . . .	
" " 1123	" — ha 10 a 90 m ²	" . . .	
" " 1191	" — ha 5 a 50 m ²	" . . .	

Summa . 1 ha 62 a 82 m² oder
 2 Joch 1327 □°. Bewertet bei nur wenig ungünstigerer Lage
 à Klafter auf 25 kr. . . . 1131 „ 75 „

6. Classe, Parcelle Nr. 945 per 3 a 52 m² oder 98 □°, Reinertrag . . .
 bei ähnlichen Verhältnissen wie die Wiesen sub I pro Klafter 20 kr. . . 19 „ 60 „

IV. Gärten.

2. Classe, Parcelle Nr. 964 per	1 a 26 m ² ,	Reinertrag . . .	
" " 966	" 2 a 41 m ² ,	" . . .	

Summa . 3 a 67 m² oder 102 □°. Diese Par-
 cellen sind mit gut tragfähigen Obstbäumen ausreichend bepflanzt,
 werden daher bewertet pro Klafter auf 30 kr. . . . 30 „ 60 „

Fürtrag . 8545 fl. 24 kr.

Uebertrag . 8.545 fl. 24 kr.

4. Classe, Parcelle Nr. 965 per 37 a 62 m² oder 1046 □°, Rein-
 ertrag . . . , pro Klafter bei eben solchem Bestande, aber minderen
 Lage 25 kr. . . . 261 „ 50 „

V.

Die in der Steuergemeinde Geiersberg gelegenen Ueberland-
 gründe, und zwar:

a) Aecker.

4. Classe, Parcelle Nr. 108 per	50 a 78 m ²	Reinertrag . . .	
" " 118	" 28 „ 59 „	" . . .	

Summa . 79 a 37 m² oder 1 Joch 607 □°, gleich-
 artig mit den Aeckern der 4. Classe sub II, daher pro Klafter
 20 kr. . . . 441 „ 40 „

5. Classe, Parcelle Nr. 107 per 9 a 50 m² oder 264 □°,
 Reinertrag . . . , pro Klafter (wie oben) 18 kr. . . . 47 „ 52 „

b) Wiesen.

4. Classe, Parcelle Nr. 117 per	1 a 94 m ² oder 54 □°,	Reinertrag . . . , gleichwertig mit den Wiesen der 5. Classe sub III, daher pro Klafter 25 kr. . . .	13 „ 50 „
---------------------------------	-----------------------------------	---	-----------

Summa . 9.309 fl. 16 kr.
 Hiezu der Wert der Baulichkeiten per . 8.000 „ — „
 Mithin Gesamtverkaufswert 17.309 fl. 16 kr.
 oder rund 17.300 „ — „

Zubehör. (§. 22 R. Sch. O.)

Die Herren Sachverständigen geben an, dass zur ordentlichen Bewirtschaftung
 dieses Gutes an Zubehör erforderlich ist:

I. Vieh.

- 1 Paar gute Pferde,
- 6 Kühe,
- 6 Kälber,
- 5 Abspenkälber,
- 5 Schweine,
- 30 Hühner.

II. Geräthschaften.

- 4 Leiterwägen.
- 2 Mistwägen,
- 4 Kothschlitten,
- 2 Pflüge,

- 3 Eggen,
- 5 Gabeln,
- 2 Futterstöcke,
- 1 Getreideputzmühle,
- 10 Sensen,
- 10 Rechen,
- 5 Schaufeln,
- 2 Stockhauen,
- 3 Spitzhauen,
- Bindergeschirr, Milch- und Stallgeschirr, Holzvorräthe und Denglzeug.

III. Futtervorräthe sollen mit Rücksicht auf die Jahreszeit vorhanden sein:

- 50 Metercentner Schwarzfutter,
- 50 " Stroh,
- 30 " Getreide.

Thatsächlich sind vorhanden nachstehende Gegenstände, und zwar in der Wagenschupfe:

- 1 Stück Mühlwagerl 10 fl. — kr.
- 6 " Kothschlitten à 1 fl. 6 " — "
- 2 " Leitern à 50 kr. 1 " — "
- 1 " Mörtelkasten — " 30 "
- 1 " Haarriffel 5 " — "
- 5 Metercentner Streu (Fruchtabfall) à 50 kr. . . . 2 " 50 "
- im Stadel:
- 1 Getreideputzmühle (schlecht) 5 " — "
- 2 Stück Halbwägen à 3 fl. 6 " — "
- 1 " Schleppechen — " 50 "
- 1 " Leiterwagen 20 " — "
- 2 " Halbwagen à 3 fl. 6 " — "
- am Futterboden:
- 1 Futterstock 5 " — "
- 4 Stück Fässer à 3 fl. 12 " — "
- 4 Wagenleitern sammt Kopfstöcke 4 " — "
- 1 Pflug 5 " — "
- im Hofraume:
- 2 Eggen à 3 fl. 6 " — "
- 1 Pflug 5 " — "
- 1 Radlbock — " 50 "

99 fl. 80 kr.

Holzvorräthe 20 " — "

im Keller:

- 2 Mostfässer à 4 fl. 8 fl. — kr.
- 1 Krautbottich 1 " — "

9 " — "

Uebertrag . 128 fl. 80 kr.

Uebertrag . 128 fl. 80 kr.

am Dachboden:

- 4 Sensen, davon 3 unbrauchbar 1 " — "
- im Pferdestall 2 Pferde sammt Geschirr:
- 1 Fuchs ca. 20 Jahre alt 40 " — "
- 1 Braun ca. 30 Jahre alt 40 " — "
- (für die Bewirtschaftung dieses Gutes nicht hinreichend)
- 2 Kühe, hiesige Race, Rothschecken à 40 fl. und 25 fl. . . . 65 " — "

Summe . 274 fl. 80 kr.

Abgang

an dem vorangestellten Erfordernisse des Zubehörs:

- 2 gute Pferde nach Abrechnung des Wertes der vorhandenen unzureichenden alten Pferde 420 fl. — kr.
- 4 Stück Kühe à 60 fl. 240 " — "
- 6 " Kälber à 40 fl. 240 " — "
- 5 " Abspenkälber à 20 fl. 100 " — "
- 5 " Schweine à 8 fl. 40 " — "
- 30 " Hühner à 50 kr. 15 " — "
- 1 " Leiterwagen 60 " — "
- 1 " Egge 10 " — "
- 1 " Futterstock 10 " — "
- 9 " Sensen 9 " — "
- 10 " Rechen 3 " — "
- 5 " Schaufeln 5 " — "
- 2 " Stockhauen 4 " — "
- 3 " Spitzhauen 6 " — "
- 5 " Gabeln 5 " — "
- Bindergeschirr, Milch- und Stallgeschirr 30 " — "
- 1 Wiegensäge 5 " — "
- 50 Metercentner Schwarzfutter à 2 fl. 100 " — "
- 50 " Stroh à 1 fl. 60 kr. 80 " — "
- 30 " Getreide à 5 fl. 150 " — "
- 2 Stück Denglzeug à 5 fl. 10 " — "

Summa des Abganges an Erfordernis . 1.542 fl. — kr.

Schluss der Amtshandlung 3 Uhr 30 Minuten.

Die Herren Sachverständigen sprechen an Gebüren an und zwar:

N. N. aus Oberlamberg 3 fl.

N. N. aus F. 5 fl.

V.

Mittlere land- und forstwirtschaftliche Besetzung.

Geschäftszahl $\frac{E 51/98}{6}$

K. k. Bezirksgericht X.

Protokoll,

aufgenommen in Maierhof am Hermannsberggut, Haus Nr. 15 daselbst am
14. Mai 1898.

Gegenwärtig: N. N., k. k. Official als Vollstreckungsorgan.

Die Sachverständigen: N. N. in Eggerding;
N. N. in Maierhof.

Der Verpflichtete: Johann R.

August R, Kanzleiadjunct namens der nieder-
österreichischen Landeshypothekenanstalt mit
der Vollmacht vom 27. April 1892, als bethei-
ligte Hypothekargläubigerin.

Gegenstand ist die executive Schätzung der Realität Hermannsberggut in
Maierhof, Einlage Z. 10 Catastralgemeinde Maierhof, zufolge
Beschlusses des k. k. Bezirksgerichtes X vom 22. April 1898

Geschäftszahl $\frac{E 51/98}{4}$

Die Verständigung des betreibenden Gläubigers ist ausgewiesen.

Den Sachverständigen werden die Catastral- und Steuerdaten bekannt gegeben,
laut welcher pro 1898 an Grundsteuer 80 fl. 31 kr.,
an Hausclassensteuer 6 „ 84 „
in Vorschreibung stehen.

Nach vorgenommenem Augenschein wird aufgenommen nachstehende:

I. Beschreibung und Schätzung der Gebäude.

Das Haus Nr. 15 ist auf den Bauparcellen Nr. 27, 28/1 und 28/2 im Ausmasse
von 23 a 95 m² erbaut und liegt alleinstehend an der Gemeindestrasse nach
Eggerding.

Das Wohngebäude ist aus Stein und Ziegel mit einem Stockwerk und Ziegel-
dachung erbaut und hat an Räumlichkeiten:

Ebenerdig: Vorhaus mit Durchgang in den Hof mit Cementpflaster, links
davon 1 Wohnzimmer mit 6 Fenstern, Bretterfussboden, Stuccaturdecke, daran-
stossend 1 Küche mit 1 Fenster, Bretterdecke, Ziegelpflaster und gemauertem Spar-
herd und 1 Zimmer mit 2 Fenstern, Bretterfussboden und Stuccaturdecke; rechts
vom Vorhaus 1 gewölbter Raum mit Ziegelpflaster und einem grossen Wasser-
behälter, 1 gewölbte Waschküche, 1 gewölbte Speisekammer mit Ziegelpflaster.
Unter diesen Räumen befindet sich ein gewölbter geräumiger Keller mit dem Ein-
gange aus der Küche. Vom Vorhause führt eine hölzerne Stiege in den ersten Stock
in den Vorraum mit 2 Fenstern und Bretterboden, rechts davon sind 2 Zimmer mit
5 und 4 Fenstern, Bretterfussboden und Stuccaturdecke, 1 Kammer mit 3 Fenstern
und Mehlkammer mit 4 Fenstern, diese beiden mit Bretterboden und Tramdecke.

Vor dem Wohngebäude befindet sich ein 27 Klafter tiefer mit Steinen aus-
gemauerter Windbrunnen. Im rechten Winkel zum Wohngebäude steht der aus
Stein und Ziegeln aufgebaute Stall, mit Ziegeln gewölbt, für 20 Stück Rinder und
4 Pferde; über dem Stalle befindet sich ein geräumiger Futterboden.

Im rechten Winkel zum Stalle steht die aus Holz aufgeführte Scheuer mit Holz-
tenne und Getreidekammer.

Stall und Scheuer sind mit Stroh gedeckt.

Im rechten Winkel zu der Scheuer befindet sich ein aus Stein und Ziegel
erbautes, einstöckiges Gebäude mit Ziegeldach. Es enthält ebenerdig ein Wohn-
zimmer mit 3 Fenstern, Bretterfussboden und Stuccaturdecke, Vorhaus mit Ziegel-
pflaster, einen kleinen gewölbten Stall, 1 Erdäpfelmagazin, einen Schweinstall mit
7 Abtheilungen, letztere zwei Räume ebenfalls mit Ziegeln gewölbt. Im ersten Stock
befindet sich ein Getreidekasten mit Bretterfussboden und Bretterdecke, 1 Kammer
mit 3 Fenstern, Stuccaturdecke und Bretterfussboden und 1 Vorraum.

Zwischen je zweien der 4 Gebäude ist ein Bretterthor zur Ausfahrt auf die
Grundstücke. In der Mitte des Hofraumes befindet sich eine Düngergrube.

Oestlich vom Wohngebäude isolirt steht eine grössere aus Holz aufgeführte und
mit Stroh gedeckte Holzhütte, daneben eine kleine Holzhütte aus Holz aufgeführt und
mit Schindeln gedeckt.

Alle hier beschriebenen Gebäude sind im guten Bauzustande.

Die Feuersgefahr ist trotz der isolirten Lage wegen der Strohbedachung der
Scheuer und des Stalles und wegen des Mangels an ausreichendem Wasser zum
Löschen nicht gering.

Für den Wirtschaftsbedarf reicht das Wasser aus dem Windbrunnen zu allen
Jahreszeiten hin.

Die Gebäude sind bei der Versicherungsgesellschaft Y laut vorgewiesener
Polizze für 2000 fl. gegen eine Jahresprämie von 14 fl. versichert.

Diese Wirtschaftsgebäude werden mit Rücksicht auf den Bauzustand und die isolirte Lage nach dem Verkaufswerte geschätzt auf:

a) Wohnhaus	800 fl.
b) Nebengebäude	700 „
c) Stall	700 „
d) Scheuer	150 „
e) Holzhütten	25 „
zusammen	1.875 fl.

II. Beschreibung und Schätzung der Grundstücke.

Die Gründe befinden sich in der nächsten Nähe des Gebäudes, sind gut bearbeitet, leicht zugänglich und von mittlerer Ertragsfähigkeit. Die Wiesen sind in der 4. Classe dreimähdig, in der 6. zweimähdig, haben durchaus süßes Heu. Die Aecker tragen die ortsüblichen Feldfrüchte. Die Waldung besteht zum Theile aus schlagbarem Bauholz, zum grösseren Theile aus schönem Anflug von Fichten im Alter von 10 bis 12 Jahren.

Die beiden Gartenparcellen sind theils mit dem im Hause benötigten Gemüse bepflanzt, theils mit einigen Mostobstbäumen von geringer Tragfähigkeit besetzt.

Culturzustand durchaus gut.

Die Bewertung erfolgt nach den ortsüblichen Verkaufspreisen der einzelnen Bonitätsclassen, wobei Wiesen wegen des besseren Ertrages etwas höher anzuschlagen sind als Aecker.

Nr. der Parcellen	Cultur-gattung	Bonitätsclassen	Flächenmass			Reinertrag		Schätzungswert				
			ha	a	m²	fl.	kr.	einzeln		zusammen		
								pro m² kr.	fl.	kr.	fl.	kr.
199	Acker	5.	1	53	72	20	3	3	461	16		
203	„	4.	.	33	74	6	16	4	134	96		
204	„	4.	.	19	49	3	56	4	77	96		
213/1	„	2.	1	37	54	41	83	6	825	24		
213/2	„	3.	2	06	30	51	98	5	1031	50		
213/3	„	4.	2	06	48	37	68	4	825	92		
219	„	4.	.	8	96	1	61	4	35	84		
220	„	4.	2	09	94	38	31	4	839	76		
221	„	4.	.	56	32	10	23	4	225	28		
223	„	4.	1	21	21	22	12	4	484	84		
224	„	4.	1	79	19	32	70	4	716	76		
229	„	4.	2	39	79	43	75	4	959	16		

Nr. der Parcellen	Cultur-gattung	Bonitätsclassen	Flächenmass			Reinertrag		Schätzungswert					
			ha	a	m²	fl.	kr.	einzeln		zusammen			
								per m² kr.	fl.	kr.	fl.		kr.
230	Acker	5.	.	12	66	.	65	3	37	98			
232	„	5.	1	56	17	20	36	3	468	51			
235	„	5.	.	43	16	5	62	3	129	48	7254	35	Aecker
179	Wiese	6.	.	3	45	.	54	3	10	35			
206	„	4.	.	56	29	16	63	6	317	74			
209	„	6.	.	1	22	.	19	3	3	66			
227	„	6.	.	36	76	5	75	3	110	28			
237	„	6.	.	11	62	1	82	3	34	86			
239	„	6.	1	48	11	23	16	3	444	33	921	22	Wiesen
207	Garten	4.	.	14	64	1	92	4	58	56			
208	„	4.	.	6	04	.	79	4	24	16	82	72	Gärten
198/1	Wald	3.	.	45	79	2	38	2	91	58			
226	„	3.	.	26	26	1	37	2	52	52	144	10	Wald
188/2	unproductiv	.	.	18	52	.	.	2	37	04	37	04	unproduct. (Erlen-gebüsch)
Gesamtwert										8439	48		

Es beträgt demnach der Gesamtschätzungswert rund zehntausenddreihundert Gulden.

III. Zubehör.

Zur ordentlichen Bewirtschaftung dieser Realität ist nach den Ortsverhältnissen nachstehendes Wirtschaftszugehör nöthig:

2 Paar Pferde, 6 Kühe, 3 Wirtschaftswagen, 2 Pflüge, 4 Eggen, 1 Getreideputzmühle und kleine Gerätschaften in entsprechender Zahl. Ferner nach der Jahreszeit 10 Metercentner Stroh, 20 Metercentner Heu, 5 Fuhren Dünger, 2 Klafter Brennholz.

In dem Besitze des gegenwärtigen Eigenthümers befindet sich nachstehendes Wirtschaftszugehör:

10 Metercentner Weizenstroh à 1 fl.	10 fl. — kr.
1 Futterkorb	— „ 50 „
2 Kothkarren à 2 fl.	4 „ — „
2 Wirtschaftswagen à 5 fl.	10 „ — „
1 unbrauchbarer Mistwagen	1 „ — „
1 Kuh, gelb, 9 Jahre alt	50 „ — „
1 Bett sammt Bettzeug	2 „ — „
1 Krautbottich	3 „ — „
2 Mostfässer, ca. 6 Eimer fassend	3 „ — „

1 Mehlkiste	1 fl. — kr.
1 Sautrog	— „ 50 „
2 Getreidekisten	— „ 50 „
1 alter Kasten	— „ 30 „
2 Spinnräder	1 „ — „
3 Bänke, grosse	2 „ — „
1 Mostpresse	15 „ — „
10 Fuhren Dünger à 1 fl.	10 „ — „
5 Klafter Windholz	3 „ — „
10 Klafter ca. 18 Zoll langes Holz à 2 fl. 50 kr.	25 „ — „
1 weicher Tisch	1 „ — „
2 kleine weiche Bänke	— „ 50 „
1 Backtrog	1 „ — „
4 Sensen	— „ 80 „
1 Haue	— „ 50 „
3 Heurechen	— „ 30 „
1 eiserner Pflug sammt Räder	5 „ — „
2 Eggen	5 „ — „
3 alte Pferdegeschirre	5 „ — „
Zusammen . 160 fl. 90 kr.	

Nach dem Vorgegangenen ist an dem Wirtschaftszugehör abgängig:

2 Paar Pferde	800 fl.
5 Kühe à 80 fl.	400 „
1 Wagen	100 „
2 Pflüge à 20 fl.	40 „
2 Eggen à 20 fl.	40 „
1 Getreideputzmühle	30 „
10 Metercentner Heu à 1 fl. 20 kr.	12 „
Zusammen . 1.422 fl.	

Die Herren Sachverständigen verzichten auf eine Gebür.

VI.

Landwirtschaftliche Besetzung mit Villa.

Geschäftszahl $\frac{E\ 25/98}{6}$

K. k. Bezirksgericht Mondsee.

Protokoll,

aufgenommen in Mondsee, Haus Nr. 15, am 27. März 1898.

Gegenwärtig: Kanzlist N. N. als Vollstreckungsorgan,
N. N. Schätzmänn für landwirtschaftliche Liegenschaften,
N. N. Schätzmänn für Gebäude,
für die Verpflichteten Josef und Anna M deren Sohn Anton M.

Gegenstand: Executive Schätzung der Realität E. Z. 457 Cat. Gem. Mondsee, zu-
folge Beschlusses des k. k. Bezirksgerichtes Mondsee vom 20. März
1898, Gesch. Z. $\frac{E\ 25/98}{5}$

Die Verständigung des betreibenden Gläubigers ist ausgewiesen.

Den Sachverständigen wurden die Catastral- und Steuervorschreibungsdaten
bekannt gegeben, sodann mit ihrer Beziehung die Realität genau besichtigt und auf-
genommen nachstehende

Beschreibung des Schätzungsobjectes.

Zur Realität E. Z. 457 gehören:

B. P. Nr. 13 Haus mit Hof und Garten, 700m², hauszinssteuerpflichtig.

G. P. Nr. 512 Wiese am Grabenfeld 5780m², Reinertrag 3 fl. 44 kr.

G. P. Nr. 527 Wiese ebendort, 1600m², Reinertrag 1 fl. 30 kr.

G. P. Nr. 620 Acker am See, 1542m², Reinertrag 1 fl. 32 kr.

1. Das Haus bedeckt eine verbaute Fläche von 500m², ist elegant im Villenstyle
erbaut, mit Keller, Erdgeschoss und 2 Stockwerken und je einer Veranda, am Waldes-
rande östlich vom Markte gelegen, zum Vermieten an Sommerparteien bestimmt.

Das Haus hat in jedem Stockwerke 12 Fenster und je eine Fensterthür auf die
Veranda.

Der Eingang in diese Veranda ist von der Küche aus, welche durch die Fenster-
thür beleuchtet wird.

Der Eingang zu ebener Erde ist in der Mitte des Hauses gelegen, und an dessen Ende führt eine Steintreppe bis zum Dachraum und zum Keller. Die Keller sind gewölbt und an der rechten Seite des Hauses gelegen.

Im Erdgeschosse befinden sich 2 gleiche Wohnungen, links und rechts vom Eingange mit dem Vorzimmer an der Treppe; jede Wohnung hat 2 Zimmer mit 2, 1 Zimmer mit 1 Fenster, 1 Küche mit 1 Fenster und 1 kleine Speisekammer.

Im 1. und 2. Stocke ist je eine Wohnung von 6 Zimmern, Küche und 2 Dienstbotenräumen, 4 Zimmer haben je 2, 2 Zimmer, Küche und 2 Dienstbotenräume je 1 Fenster.

Der Dachboden ist vollkommen feuerfest gepflastert, das Dach mit Falzziegeln gedeckt.

In allen Stockwerken befindet sich die Wasserleitung.

Das Haus ist bei der Brandschadenversicherungsanstalt mit 25.000 fl. versichert.

Die Zufahrt ist von der Strasse auf gut gehaltenem Fahrwege über die Parzellen Nr. 333 der Grundb. E. Z. 215 und Nr. 334 der Grundb. E. Z. 124; die Dienstbarkeit des Fahrweges ist zu Gunsten der E. Z. 457 auf diesen beiden Realitäten einverleibt.

2. Grundstücke:

P. Nr. 512, zweimähdige Wiese, 1. Bonitätsklasse, geschützte Lage, bewässerbar, süßes Heu, gut bewirtschaftet.

P. Nr. 527, einmähdige Wiese, 2. Bonitätsklasse, moosig, saures Heu, mittlere Bewirtschaftung.

P. Nr. 620, Acker, mittlerer Qualität, 2. Bonitätsklasse, feuchter Boden, nur für Mais und Zwischenfrucht geeignet, in schlechtem Wirtschaftszustande.

Alle Grundstücke liegen eine halbe Stunde vom Hause entfernt.

Bewertung.

1. Das Haus wird bewertet:

a) nach dem capitalisirten Zinsertrage:

Bruttozins laut Bestätigung des Steueramtes 1.800 fl.

Hievon ab:

Steuern sammt Zuschlägen 430 fl.

Assecuranzprämie 25 fl.

Jährliche Erhaltungskosten 45 fl.

Nettozins . . 1.300 fl.

capitalisirt zu 4 Procent 32.500 fl.

b) nach dem Grund- und Bauwerte:

Wert des verbauten Grundes (500 m²) nach den ortsüblichen

Preisen von Baugrund à m² 1 fl. 50 kr. = 750 fl.

des unverbauten Grundes der B. P. 13 (200 m²) à m² 1 fl. 25 kr. = 250 fl.

Bauwert mit Bedachtnahme auf den guten Bauzustand und die geschützte Lage, dann die solide Bauausführung per 1 m² verbauter Fläche 69 fl. 34.500 fl.

zusammen . . 35.500 fl.

Der Durchschnittswert beträgt daher 34.000 fl.

2. Die Grundstücke werden, da deren Bewirtschaftungsweise eine genaue Ermittlung des Reinertrages gestattet, nach diesem bewertet, wie folgt:

P. Nr. 512 Ertrag 20 Metercentner Heu à 2 fl. 50 kr. (durchschnittlicher Verkaufspreis zur Erntezeit) 50 fl. — kr.

Bearbeitung	{	Durch-	Mähen	4 fl. 20 kr.
		schnitts-	Dörren	5 „ 50 „
		lohn	Einführen	1 „ 60 „
		Düngung	4 „ — „

15 fl. 30 kr.

Grundsteuer sammt Zuschlag 6 „ 70 „

Gesamtregie . . 22 fl. — kr.

Reinertrag 28 fl. — kr.

capitalisirt zu 4 Procent 700 fl. — kr.

P. Nr. 527 Ertrag 5 Metercentner Heu à 2 fl. (durchschnittlicher Verkaufspreis zur Erntezeit) 10 fl. — kr.

Bearbeitung	{	Durch-	Mähen	2 fl. — kr.
		schnitts-	Dörren	1 „ 50 „
		lohn	Einführen	— „ 80 „
		Düngung	1 „ 20 „

5 fl. 50 kr.

Grundsteuer sammt Zuschlag 1 „ 10 „

Gesamtregie . . 6 „ 60 „

Reinertrag 3 fl. 40 kr.

capitalisirt zu 4 Procent 85 fl. — kr.

P. Nr. 620 Ertrag an Mais und Maisstroh } durchschnittlicher Ver- { 7 fl.
 „ „ Fisolen und Kürbis } Verkaufspreis zur Erntezeit { 1 „

8 fl. — kr.

Bearbeitung	{	Durchschnitts-	Anbau	2 fl. — kr.
		lohn	Ernte	1 „ — „
		Düngung	1 „ — „

Grundsteuer s. Zuschlag — „ 85 „

Gesamtregie . . 4 „ 85 „

Reinertrag 3 fl. 15 kr.

capitalisirt zu 4 Procent 79 „ — „

Hievon ab die wegen des schlechten Zustandes erforderlichen einmaligen Instandsetzungskosten 9 „ — „

reiner Wert . . 70 fl. — kr.

3. Mit der Einlage Z. 457 ist das Weiderecht auf der Gemeindealpe E. Z. 15 derselben Cat. Gem. mit dem Auftriebsrechte für 1 Stück Rindvieh verbunden. Dieses Weiderecht wird jährlich mit 3 fl. verpachtet, der Jahresertrag der Grundstücke vermehrt sich dadurch um diesen Betrag, oder der Kapitalwert um einen nach dem gleichen Grundsätze capitalisirten Betrag von 75 fl.

Lasten.

Die Realität E. Z. 457 bezieht das Wasser aus der für diese und die Realitäten E. Z. 451, 461 und 467 gemeinschaftlich errichteten Wasserleitung, für welche die Dienstbarkeit zu Gunsten der 4 herrschenden Liegenschaften in den Grundb. E. Z. 401, 417 und 437 einverleibt ist. Die Erhaltungskosten treffen dem Eigenthümer der E. Z. 457 zu $\frac{1}{4}$ Antheil. Auf dieser Einlage selbst haftet unter P. Z. 1 die Dienstbarkeit der Wasserleitung zu Gunsten der Realitäten E. Z. 461 und 467 rücksichtlich einer in der Länge von 9 Meter die B. P. Nr. 13 durchziehenden Strecke.

Wegen der Wechselbeziehung zwischen Last und Recht bedingt die Aufrechterhaltung der Last für den Uebernehmer keine Wertverminderung.

Das Interesse der Eigenthümer der beiden herrschenden Güter an der Aufrechterhaltung der in E. Z. 457 einverlebten Wasserleitungsservitut wird auf je 50 fl. bewertet.

Es ergibt sich recapitulirend ein Gesamtwert des Schätzungsobjectes sammt Weiderecht von 34.930 fl.

Die Sachverständigen, von denen N. N. das Gebäude, N. N. die Grundstücke für sich allein schätzten, erklären übereinstimmend den ermittelten Gesamtwert für angemessen.

Der erstere Schätzmänn spricht 4 fl., der letztere 1 fl. 50 kr. an. Die Amtshandlung nahm $3\frac{1}{2}$ Stunden in Anspruch.

Zubehör findet sich auf der Realität nicht; sämmtliche Wohnräume wurde ohne irgend welche Einrichtung angetroffen.

VII.**Ideeller Antheil einer Hausrealität in einer kleinen Stadt.**

Geschäftszahl $\frac{E\ 39/98}{5}$

K. k. Bezirksgericht R.

Protokoll,

aufgenommen am 4. April 1898, an Ort und Stelle und zwar im Hause Nr. 202 in der Stadt R.

Gegenwärtig: N. N., k. k. Kanzlei-Official als Vollstreckungsorgan,
N. N. als Schätzmeister,
für den betreibenden Gläubiger } Niemand.
für die Verpflichtete }

Gegenstand: Ist die executive Schätzung der der Anna F gehörigen Hälfte der Realität in R, Grundbuch E. Z. 541, Wienerstrasse O. Nr. 4, zufolge Beschlusses des Bezirksgerichtes R vom 16. März 1898,
Gesch. Z. $\frac{E\ 38/89}{4}$

Bei ausgewiesener Zustellung der Verständigung des betreibenden Gläubigers und des Verpflichteten von der Anordnung der Schätzung wird die Realität in Augenschein genommen.

Sodann wird dem Schätzmeister bekannt gegeben, dass die Bauarea B. P. Nr. 595 51 \square° und die Gartenparcette Nr. 429 10 \square° beträgt.

I. Beschreibung des Hauses.

Das Haus, in der Wienerstrasse gelegen, ist gemauert (Ziegelbau), einen Stock hoch. Dasselbe hat ebener Erde 5 Fenster und 3 Thüren, im 1. Stocke 7 Fenster und 1 Thüre. Keller ist keiner vorhanden. Auf der Südseite des Hauses befinden sich die vorerwähnten 3 Thüren, von welchen eine in ein kleines Verkaufsgewölbe, eine in den Pferdestall und eine in das Haus führt. Durch letztere gelangt man in ein schmales Vorhaus, in welches die Thüren der ebener Erde befindlichen Räume, und zwar: eines Verkaufsgewölbes, einer kleinen Küche, eines Magazins und eines Pferdestalles münden.

Am Ausgange des Vorhauses gelangt man durch eine niedrige Thür in einen kleinem Hofraum, wo sich 3 kleine aus Holz aufgeführte Holzlagen und ein hölzerner Abort befinden.

Über eine hölzerne Stiege gelangt man im 1. Stocke in ein kleines Vorhaus und aus diesem in 4 Wohnräume, und zwar in 2 grössere und 2 kleine Zimmer. Sämmtliche Wohnräume sind mit gewöhnlicher Tramconstrction und Stuccaturböden als Decken und mit Bretterboden versehen. Der zu ebener Erde befindliche Stall und das Magazin haben Traversengewölbe.

Aus dem 1. Stockwerke gelangt man über eine hölzerne Stiege auf den Dachboden, welcher nur mit Brettern belegt ist.

Das Haus ist mit gewöhnlichen Ziegelschindeln eingedeckt.

Bezüglich Feuersgefahr wird bemerkt, dass sich an das Haus zwei aus Holz erbaute und mit Scharschindeln eingedeckte Nachbarhäuser anschliessen.

Der Bauzustand des Gebäudes ist ein mittlerer, die Bedachung schadhaf, Brunnen ist keiner vorhanden.

Die Gartenparcelle wird nicht mehr als Garten bewirtschaftet, sondern bildet den oberwähnten kleinen Hof.

II. Bewertung.

1. Nach dem capitalisirten Zinsertrag:

Bruttozins laut Auskunft der k. k. Bezirkshauptmannschaft 136 fl. — kr.

Hievon kommen in Abzug:

a) die Hauszinststeuer sammt Zuschlägen 24 „ 71 „

b) jährliche Erhaltungskosten nach Gutachten des Sachverständigen 30 „ — „

c) die für einen Versicherungswert von 2000 fl. entfallende präsumtive

Versicherungsprämie, von den Sachverständigen beziffert auf . 4 „ — „

(Ob das Haus versichert ist, konnte nicht erhoben werden).

Zusammen 58 fl. 71 kr.

daher ist das reine Zinserträgnis 77 fl. 29 kr., welches in dieser Höhe der Schätzung zugrunde zu legen ist.

Bei einem Zinsfusse von 4 Procent beträgt der Wert des Hauses 1932 fl.

2. Nach dem Grund- und Bauwerte des Hauses.

Der Sachverständige gibt an, dass mit Rücksicht auf die Lage, die Beschaffenheit und den Bauzustand des Hauses der Grund- und Bauwert des Hauses inclusive der Gartenparcelle 2000 fl. ist. 1)

Nach dem ad 1 und 2 ermittelten Werten ist der Durchschnitt per 1966 fl. als Schätzwert anzunehmen.

Die durch den mittleren Bauzustand und die schadhafte Bedachung bedingten, die jährlichen Erhaltungskosten übersteigenden Herstellungskosten betragen nach Gutachten des Sachverständigen 80 fl., somit eine Abzugspost von 80 fl. vom Durchschnittswerte per 1966 fl., so dass sich der Schätzwert auf 1886 fl. stellt. Es beträgt somit der Schätzwert der der Anna J gehörigen Hälfte 943 fl.

1) Mit diesen allgemeinen Angaben wäre bei grösseren Objecten das Auslangen nicht zu finden. Stets soll die Trennung des Grundwertes vom Werte der Baulichkeit durchgeführt werden.

III. Weitere Angaben nach §. 21 R. Sch. O.

a) Auf dem Reale haftet unter der Post Nr. 1 die immerwährende Stift zur Stadtkammer R mit 36 kr. Reichswährung, nach ö. W. 52¹/₂ kr. Es beträgt somit der zu 4 Procent capitalisirte Wert der Last 13 fl., um welchen Betrag bei Aufrechthaltung der Last sich der Realitätenwert vermindert.

Dieser Betrag stellt auf das Interesse der Marktkammer an der Aufrechthaltung dar.

b) Das Ausgedinge für Andreas und Crescenzia L. unter Post Nr. 3, bestehend laut Grundbuch in Wochengeld per 2 fl., dann Wohnungs- und Benützungsrechte, eventuell Wohnzins jährlich 40 fl., zusammen jährlich 144 fl., capitalisirt nach zehnjähriger Dauer mit 1444 fl. Dieser Betrag repräsentirt sowohl die Wertverminderung der Realität, als das Interesse der Ausgedinger an der Aufrechthaltung.

Daher Wert der geschätzten Haushälfte bei Aufrechthaltung der Last a) 936 fl. 50 kr.

„ „ „ „ b) 221 „ — „

„ „ „ „ a) u. b)

214 „ 50 „

Zugehör ist keines vorhanden.

Der Sachverständige spricht für Mühe und Zeitversäumnis bei der dreistündigen Amtshandlung 3 fl. an.

VIII.

Hausrealität in einer mittleren Stadt mit Grundstück.

Geschäftszahl $\frac{E\ 484/98}{2}$

K. k. Bezirksgericht S.

Protokoll,

aufgenommen am 31. Mai 1898 an Ort und Stelle in S, gasse Nr. 46.

Gegenwärtig: N. N., k. k. Kanzlist, als Vollstreckungsorgan.
N. N. als Sachverständiger.
für den betreibenden Gläubiger: Niemand.
Der Verpflichtete: O. R.

Gegenstand: ist die executive Schätzung der Realität Haus Nr. 46 in der
. . . . gasse, Grundbuch Cat. Gem. Stadt S., Bezirk,
Einl. Z. 49, zufolge Beschlusses des k. k. Bezirksgerichtes S vom
7. Mai 1898, Gesch. Z. $\frac{E\ 484/98}{1}$.

Die Zustellung der Verständigung des betreibenden Gläubigers ist ausgewiesen.

Beginn der Amtshandlung: 8 Uhr vorm.

Dem Schätzmanne wird bekanntgegeben, dass die Bauarea Cat. Parc. Nr. 1451
 $180\ m^2 = 50\ \square^\circ$ beträgt und dass das Haus noch bis zum Jahre 1900 steuer-
frei ist, dass ferner die dazugehörige unverbaute Grundfläche Cat. Parc. Nr. $\frac{90}{11}$
Wiese in die erste Bonitätsklasse eingereiht ist, ein Flächenmass von $680\ m^2 = 189\ \square^\circ$
und einen Reinertrag von 2 fl. 72 kr. hat.

I. Beschreibung des Hauses.

Dieses liegt am Fusswege der verlängerten gasse, daher an der Peripherie der Stadt in einer nur von Personen mit geringerem Einkommen bewohnten Gegend; es besteht aus Souterrain, Parterre und 1. Stock; es ist ringsum freistehend.

Die Front ist direct an vorherbeschriebenen Fussweg gebaut, an diesem liegt die Haupt- und Eingangsseite. Diese Seite hat im Parterre 4 Fenster und die Eingangsthüre und im 1. Stocke auch 4 Fenster nebst Balkon und zugehöriger Thüre; an beiden Seitenfassaden befinden sich je 2 Fenster in jedem Stockwerke. Auf der Hof- und Nordseite befinden sich für die östliche Gebäudehälfte je 1 Fenster.

Das Souterrain ist durchaus gewölbt, hat 4 Kellerräume mit Kiessteinpflaster als Holzlagen und an der nordöstlichen Ecke ein wohn- und heizbares Zimmer. Der Stiegenzugang ist mittels 1.15 m breiter Cementstiege hergestellt.

Das Parterre enthält die mit Cementplatten gepflasterte Hausflur, mit Abort und Brunnennische, nebst Pumpwerk mit gutem Trinkwasser. Die lichte Geschosshöhe = 2.85 m. Rechts vom Eingange liegt eine Wohnung, bestehend aus einem Zimmer und einem Küchenzimmer, ersteres mit Thonofen, letzteres mit Sparherd heizbar. Links vom Eingange die gleichen Wohnräume. Das ganze Parterregeschoss ist mit Stuccaturplafonds versehen, die Fussböden sind mit weichen Brettern belegt.

Im Hofraume und vom Parterre aus mittels einer Freitreppe von Cementstufen erreichbar, befindet sich die eingebaute Waschküche mit kupfernem Kessel, Cementgrander und Ziehbrunnen. Die Waschküche ist gewölbt und der Fussboden von Cementplatten hergestellt.

Der 1. Stock enthält rechts von der aus Cementstufen hergestellten einarmigen Stiege zwei Zimmer mit Thonöfen, wovon das ober dem Hauseingange liegende mit Balken und zugehöriger Thüre versehen ist, nebst einem Küchenzimmer mit Sparherd. Links befindet sich eine Wohnung mit zwei gleichartigen Zimmern nebst Küchenzimmer mit Sparherd. Die lichte Geschosshöhe ist 2.85 m.

Am Ende der Flur befindet sich der gemeinschaftliche Abort. Die Fussböden sind wie im Parterre mit fichtenen Brettern und die Plafonds durchaus stuccatur hergestellt.

Von der Flur des 1. Stockes ist mittels eiserner Dachbodenthüre die aus Cementstufen hergestellte Stiege zum Dachraume abgeschlossen.

Der Dachraum enthält mit Latten verschlagene Abtheilungen, ist durchaus mit Ziegeln gepflastert, die Dachung mit Falzziegel eingedeckt.

Der Bauzustand ist ein sehr guter; die Feuersicherheit eine grosse.

II. Beschreibung der Grundparcelle.

Die Grundparcelle Nr. 90/11, Wiese im Ausmasse von $680\ m^2$, liegt unmittelbar am Fusswege der verlängerten strasse und ist das Haus, wie gesagt, ebenfalls an dieser Linie liegend in der Mitte der Parcellenbreite eingebaut; die Nordseite der Grundparcelle ist circa zur Hälfte, mithin zu $340\ m^2$, als Gemüsegarten mittels Holzzaun vom Gebäudehofraume abgegrenzt.

III. Schätzungsgutachten.**A. Gebäude.**

1. Nach dem capitalisirten Zinsertrag:

- a) Bruttozins laut der im kurzen Wege vorgenommenen Erhebung bei der k. k. Steueradministration 480 fl. — kr.

Hievon kommen in Abzug folgende ebenfalls auf kurzem Wege erhobene Steuern und Umlagen etc., und zwar:

- | | |
|--|-------------------------------|
| b) Hauszinssteuer | 99 fl. 30 kr. |
| c) Grundsteuer | — „ 62 „ |
| d) Landesumlage 65 Procent | 64 „ 95 „ |
| e) Gemeindegzuschlag 60 Procent | 59 „ 45 „ |
| f) an sogenannten Zinskreuzern ¹⁾ | 22 „ 43 „ |
| g) Versicherungsprämie laut der vom Verpflichteten vorgewiesenen Polizze Nr. der Versicherungsgesellschaft „Donau“ in Wien | 4 „ 08 „ |
| h) jährliche Erhaltungskosten nach Gutachten des Sachverständigen | 30 „ — „ |
| | zusammen . . . 280 fl. 83 kr. |

daher ist das reine Zinserträgnis des Hauses 199 fl. 17 kr., welches in dieser Höhe der Schätzung zugrunde zu legen ist, nachdem das Haus nur noch bis 1. Jänner 1900, also weniger als zwei Jahre steuerfrei ist, und dies den Capitalswert nicht mehr beeinflusst. Bemerkte wird übrigens, dass die dermalen factisch entrichtete 5procentige Steuer laut Auskunft der k. k. Steueradministration 18 fl. 61½ kr. beträgt.

Bei einem Zinsfusse von 4 Procent beträgt der Wert des Hauses demnach 4979 fl.

2. Nach dem Grund- und Bauwert des Hauses:

Derselbe setzt sich zusammen:

- a) aus dem Wert der Baufläche,
b) aus dem Bauwert des Hauses.

Der Sachverständige gibt diese Werte folgendermassen an:

- | | |
|---|-----------|
| ad a) per 1 m ² = 1 fl. 50 kr., zusammen | 270 fl. |
| „ b) „ 1 m ² = 50 fl., zusammen | 9000 fl., |

so dass der gesammte Bau- und Grundwert 9270 fl. beträgt, welcher in dieser Höhe mit Berücksichtigung der Lage und des guten Bauzustandes des Hauses angenommen wurde.

Nach den ad 1. und 2. ermittelten Werten ist der Durchschnitt per 7124 fl. 50 kr. als Schätzwert anzunehmen.

Der Sachverständige, vom Gerichtscommissär auf den unverhältnismässigen Unterschied zwischen dem Ertragswerte und dem von ihm angegebenen Grund- und

¹⁾ Die Zinskreuzer sind nur dann als Abzugspost anzusetzen, wenn sie in dem Bruttozinse inbegriffen sind und nicht den Mietparteien vom Hausherrn abgesondert angerechnet werden.

Bauwerte aufmerksam gemacht, gibt an, dass letzterer den Herstellungskosten entspreche, und dass der Ertragswert nur deshalb so niedrig ausfalle, weil dermalen die Mietzinse in der noch wenig verbauten Gegend an der Peripherie der Stadt niedrig gehalten werden müssen; beim Fortschreiten der Verbauung werde eine Erhöhung zu gewärtigen sein, die aber jetzt noch nicht in Rechnung gezogen werden kann.

B. Wiesengrund.

Dieser wird vermöge seiner Benützung theils als Hofraum, theils als Garten nach dem Verkaufswerte bewertet per 1 m² auf 1 fl. 680 fl. ¹⁾

Der Gesamtschätzwert der Realität ohne Lasten beträgt daher 7804 fl. 50 kr., d. i. siebentausendachthundertvier Gulden 50 kr.

IV. Weitere Angaben nach §. 21 R. Sch. O.

Auf der Liegenschaft haftet sub Post 1 die Dienstbarkeit, über die zugehörigen Gründe zu gehen und mit kleinen Handwagen zu fahren, zu Gunsten der Nebenrealität E. Z. 23.

Die jährliche Ertragsminderung für die belastete Realität wird mit 8 fl. bewertet. Capitalisirt zu 4 Procent ergibt dies 200 fl. Die Liegenschaft hat daher bei Aufrechthaltung der vorerwähnten Last einen um 200 fl. verminderten Wert, das ist 7604 fl. 50 kr.

Das Interesse des Berechtigten an der Aufrechthaltung dieser Last wird, da ein anderweitiger Zugang sehr schwer zu beschaffen wäre, auf 400 fl. bewertet. (Ankaufspreis des zur Herstellung eines Weges erforderlichen Grundes und Kosten der Wegherstellung.)

V. Als Zubehör des Hauses werden erklärt:

- | | |
|---|--------------|
| Die vorhandenen Zimmerschlüssel für 11 Wohnräume im Werte per | 7 fl. 70 kr. |
| Die Vorfenster für 10 Fenster im Werte per | 70 „ — „ |
| 2 Vorthüren im Werte per | 40 „ — „ |
| und 1 Wäscherolle per | 12 „ — „ |

Der Sachverständige spricht eine Gebür von 3 fl. an.

Schluss des Protokolles: 10 Uhr.

¹⁾ Die Wiese musste einer abgesonderten Bewertung nach dem Verkaufswerte unterzogen werden, weil unter „unverbauten Flächen“ im Sinne des §. 16, vorletzter Absatz R. Sch. O. nur die unverbauten Flächen der im Cataster als Bauparcellen bezeichneten Grundstücke zu verstehen sind.

IX.

Grosses Stadthaus.

Geschäftszahl $\frac{E II 163/99}{9}$

K. k. Executionsgericht Wien.

Protokoll,

aufgenommen am 9. April 1899, 9 Uhr vormittags an Ort und Stelle, Wien, . . . Bezirk,
 strasse, Nr.

Gegenwärtig: Vollstreckungsbeamter N N.

Die Sachverständigen: Franz R und Karl L.

Dr. Arthur K mit A. Leg. Urk. 16./10. 1894 noe. des betreibenden
Gläubigers N N.

N N als Verpflichteter.

Gegenstand ist die executive Schätzung des Hauses C. Nr. und E. Z.

Gdb. Wien, . . . Bezirk, zufolge Beschlusses des k. k. Executions-

gerichtes Wien vom 29. März 1899, Geschäftszahl $\frac{E II 163/99}{7}$.

Den Sachverständigen wird bekannt gegeben, dass die Bauarea C. P. Nr. 1029
 1081.05 m² beträgt.

I. Beschreibung des Hauses.

Das Haus strasse Nr. bildet die Ecke der gasse Nr. , liegt
 daher in dem belebtesten und verkehrsreichsten Theile des Stadtbezirkes ,
 kaum 10 Minuten von der inneren Stadt und ebensoweit vom . . . bahnhofs entfernt.
 Es ist in der strasse 9 Fenster, in der gasse 12 Fenster lang.

Gegen die strasse besteht ein Doppeltract mit angebautem Corridor,
 in der gasse ein Doppeltract und rückwärts und seitwärts je ein einfacher
 Tract.

Durch eine breite und hohe Einfahrt gelangt man in den geräumigen Haushof,
 welcher wie die Einfahrt mit Klinkern gepflastert ist. Im Hofraume steht ein Pump-
 brunnen mit eisernem Gestänge, die Hochquelle ist im Stiegenhause und in den ein-
 zelnen Wohnungen eingeleitet. Die mit Wasserspülung versehenen Aborte führen auf
 einen gemauerten Hauscanal. Es bestehen noch drei Lichthöfe.

Vom Parterre führen zwei Stiegen in den Keller und durch die Stockwerke auf
 den mit Ziegeln gedeckten und mit Ziegeln gepflasterten Hausboden. Die Haupttreppe
 ist geradarmig und freitragend, die rückwärtige Nebentreppe halbründ und gleichfalls
 freitragend.

Im rückwärtigen grösseren Lichthofe besteht eine gemauerte mit Holzdeckeln
 versehene Mistgrube.

Gas- und elektrisches Licht sind in die Wohn- und Geschäftsräume eingeleitet.

Die Decken im Parterre sind gewölbt, die in den Stockwerken stuccaturt.

Die Herde sind verkachelt und die Wohnräume theils mit Kachel-, theils mit
 schwedischen Oefen ausgestattet.

Die Gassenfenster sind mit gehenden Spalletten versehen, die Wohnräume
 gegen die Strasse besitzen harte Fussböden, die Nebenräume weiche.

An Räumen befinden sich im Hause:

a) Unter der Erde:

11 Holzlagen; 1 grösseres, vier Oeffnungen breites, doppeltes Magazin mit
 einem Vorraum; 1 grösseres geputztes Kellerlocale, fünf Oeffnungen lang (ein-
 facher Tract); 1 Locale mit zwei Oeffnungen und 1 doppeltes Locale gleichfalls
 mit zwei Oeffnungen.

Diese Magazinsräume stehen derzeit leer und sind nach Aussage des Haus-
 eigenthümers noch nicht vermietet.

b) Im Parterre:

1 Geschäftslocale mit vier Oeffnungen gegen die strasse und ein
 Ausgang auf die Strasse, gegen rückwärts 1 Cabinet und 3 Magazine zu je zwei
 Oeffnungen, letztere sind theilweise mit Klinkern gepflastert.

Ferners ein Kaffeehauslocale mit einem geräumigen Vorbau auf der
 strasse, 1 Kaffeehaussaal mit acht Oeffnungen, 1 kleinerer mit drei
 Oeffnungen, 1 Zimmer mit zwei Oeffnungen; nach rückwärts 2 Zimmer, 2 Ca-
 binette und 1 Vorzimmer.

Dieses Locale besitzt zwei Ausgänge gegen die Strasse.

1. Im ersten Stockwerke:

3 Vorzimmer, 2 Zimmer mit je drei Oeffnungen, wovon eine mit geräu-
 migen Balkon gegen die strasse, 8 Zimmer mit je zwei Fenster, 8 Cabinette
 und 2 Küchen.

2. und 3. Im zweiten und dritten Stockwerke:

Je 4 Vorzimmer, 9 Zimmer, wovon eines mit drei Oeffnungen, 9 Cabinette
 und 3 Küchen.

Sämmtliche Tracte sind drei Stock hoch, verbaut, soweit ersichtlich in
 gutem Bauzustande und sind theilweise elegant ausgestattet.

II. Schätzungsgutachten.

1. Nach dem capitalisirten Zinsertrag:

a) Bruttozins laut Auskunft der Steueradministration für den . . . Bezirk mit
 13.374 fl. 82 kr.

Nach übereinstimmender Ansicht der beiden Schätzleute ist der fatirte Zins-
 ertrag, der auf dem weitaus zu niedrigen Einbekenntnisse von 1897 basirt, für die

Ertragsbewertung keine richtige Grundlage. Nach telephonisch gepflogener Erhebung wird für das Kaffeehauslocale allein 9000 fl. Jahreszins bezahlt; das Locale, das an die Firma H & Sohn vermietet ist, trägt laut beiliegender Erklärung dieser Firma 2850 fl.

Die leicht vermietbaren, gegenwärtig leerstehenden Souterrainräume dürften einen Zins von 800 fl. erreichen; auch die Wohnräume in den Stockwerken sind heute viel höher in ihrem Ertrage einzustellen, und schätzen daher die Schätzleute den heutigen Bruttozins dieses Objectes mit rund 23.000 fl.

Hievon kommen in Abzug:

a) Hauszinssteuer	3031 fl. 62 kr.
b) Landeserfordernis	602 „ 32 „
c) Communalbeitrag	1873 „ 81 „
d) Militär-Einquartierung	13 „ 37 „
e) Canalräumungsgebühren	30 „ — „
f) Wassergebühr	61 „ — „
g) Brandschadenversicherung	28 „ 70 „
h) Erhaltungskosten (15 Procent des Jahresbrutto- ertrages)	3450 „ — „
	<u>Zusammen . 9090 fl. 82 kr.</u>

Die Lasten von dem richtig gestellten Bruttozins per 23.000 fl. abgezogen mit rund 9.100 „ ergibt ein Reinerträgnis von 13.900 fl.

Das zu 4 Procent capitalisirte Reinerträgnis ergibt daher einen Wert von 347.500 fl.

2. Nach dem Grund- und Bauwert des Hauses:

Die Gesamtfläche beträgt 1081·05 m², hievon sind nach vorgenommener Messung verbaut 919 m² und Hofraum 162·05 m².

Den Quadratmeter Grundfläche bewerten die Schätzmeister in Rücksicht auf die Lage der strasse und als Eckbauplatz mit 225 fl., sohin die Gesamtfläche mit 243.225 fl.

An verbauter Fläche per 919 m², in Rücksicht auf den langen Bestand per Quadratmeter mit 150 fl., das gibt einen Bauwert von . . . 137.850 fl. Daher Grund- und Bauwert zusammen einen Wert von 381.075 fl.

Von diesem Grund- und Bauwerte und dem früher erhobenen Zinswert per 347.500 fl. das Mittel genommen, ergibt einen Durchschnittswert von 364.287 fl. 50 kr.

An Zubehör wird ausser den Schlüsseln zu sämtlichen Thüren, die einer abgesonderten Bewertung nicht fähig sind, nichts angetroffen.

Die Sachverständigen sprechen die tarifmässige Gebühr an.

Schluss der Amtshandlung 11 Uhr 45 Minuten.

Jahrgang 1897.

Reichsgesetzblatt

für die

im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder.

LXX. Stück. — Ausgegeben und versendet am 31. Juli 1897.

Inhalt: (N^o 174—175.) 174. Verordnung über den bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstandes bei der Meistbotsvertheilung zugrunde zu legenden Steuereschätzwert der mit einer Simultanhypothek belasteten Liegenschaften. — 175. Verordnung über die Schätzung von Liegenschaften (Realschätzungsordnung).

174. Verordnung des Justizministers vom 10. Juli 1897, über den bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstandes und bei der Meistbotsverthei- lung zugrunde zu legenden Steuereschätzwert der mit einer Simultanhypothek belasteten Liegenschaften.

Auf Grund des Artikels XLI des Einführungsgesetzes zur Executionsordnung vom 27. Mai 1896, R. G. Bl. Nr. 78, wird zur Durchführung der Vorschriften der §§. 166, Absatz 1, und 222, letzter Absatz, der Executionsordnung (Gesetz vom 27. Mai 1896, R. G. Bl. Nr. 79) wegen Festsetzung des Steuereschätzwertes der mit einer Simultanhypothek belasteten Liegenschaften nachfolgendes verordnet:

§. 1.

Als Steuereschätzwert im Sinne der §§. 166, Absatz 1, und 222, letzter Absatz, der Executionsordnung gilt:

1. bei den der Grundsteuer unterliegenden Liegenschaften das Fünfundzwanzigfache des Catastralreinertrages;

2. bei den der Hauszinssteuer unterliegenden Gebäuden das Sechzehnfache des nach Abzug der Erhaltung- und Amortisationskosten erübrigenden steuerpflichtigen Nettozinses;

3. bei den der Hausclassensteuer unterliegenden Wohngebäuden das Dreihundertfache, bei den dieser Steuer unterliegenden Bauernhöfen oder Wohn- und Wirtschaftsgebäuden das Siebenhundertfache der für ein Jahr bemessenen Hausclassensteuer.

Der nach §. 3 ermittelte Betrag kann im einzelnen Falle, wo dies nach dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung über die vorläufige Feststellung des Lastenstandes oder über die Meistbotsvertheilung geboten erscheint, mit Rücksicht auf den bekannt gewordenen Wert der Liegenschaft auf Antrag oder von amtswegen entsprechend richtig gestellt werden.

§. 2.

Mit welchem Betrage der Wert von Wohnhäusern in Rechnung zu stellen ist, die mit gewerblichen Anlagen (Mühlen, Brettsägen, Fabriken u. a.) verbunden sind, ist in jedem einzelnen Falle auf Grund der Ergebnisse der mündlichen Verhandlung über die vorläufige Feststellung des Lastenstandes oder über die Vertheilung des Meistbotes vom Gerichte festzusetzen. Nöthigenfalls hat das Gericht durch geeignete Erhebungen, insbesondere durch Einholung der Äußerung von Personen, welche die Liegenschaft kennen und deren Wert zu beurtheilen vermögen, ohne förmliche Schätzung im kürzesten Wege die zur Feststellung des Wertes der Liegenschaft erforderlichen Daten zu beschaffen (§. 55 der Executionsordnung).

§. 3.

Der Steuereschätzwert von Liegenschaften, deren Bestandtheile verschiedenen Realsteuern unterliegen, ist gleich der Summe der nach §§. 1 und 2 ermittelten Werte der einzelnen Bestandtheile.

an G. 79. { n. für Gewerbf. Liegenschaften ermittelte Reduktion nach dem G. 1163 u. fortwährl. u Gebäulichkeiten für landw. ind. u. gewerbliche Betrieb ermittelte u. 30% zu Kapitalisieren (Ordg. Nr. 307. 3. 9. 102. 9 21/117. 3. 9. 102. 9 21/9. 9 416. 9 542)

*15%
6. 9. 7/2 882. 3. 7. 17. Reg. P.*

§. 4.

Bei der Ermittlung des Steuerschätzwertes bleiben insbesondere außer Betracht:

1. die Erwerbsteuer, welche von einem auf der Liegenschaft betriebenen Gewerbe zu entrichten ist, wenn auch das Gewerbe radicirt wäre;

2. die Reinertrags- (Einkommen-) Steuer bei den aus dem Titel der Ausführung von der Hauszinssteuer befreiten Gebäuden.

§. 5.

Diese Verordnung tritt am 1. Jänner 1898 in Wirksamkeit.

Gleispach m. p.

175.

Verordnung der Minister der Justiz, des Innern und des Ackerbaues vom 25. Juli 1897,

über die Schätzung von Liegenschaften (Real- schätzungsordnung).

Auf Grund des Artikels XLI des Einführungsgesetzes zur Executionsordnung (Gesetz vom 27. Mai 1896, R. G. Bl. Nr. 78) werden in Gemäßheit des §. 144 der Executionsordnung (Gesetz vom 27. Mai 1896, R. G. Bl. Nr. 79) über die Art der Bestellung und Auswahl der Sachverständigen für Schätzungen von Liegenschaften, über die bei solchen Schätzungen zu beobachtenden Grundsätze und über das hiebei einzuschlagende Verfahren nachfolgende Vorschriften erlassen:

I. Bestellung der Schätzleute.

§. 1.

Die ständig beeideten Sachverständigen für die Schätzung von Häusern und von mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen nebst den auf solchen bestehenden industriellen Anlagen werden durch die Bezirksgerichte bestellt, welche als Executionsgerichte einzuschreiten berufen sind.

Die Bestellung der ständig beeideten Sachverständigen für die Schätzung von größeren land- und forstwirtschaftlichen Gütern, von Realitäten des montanistischen Betriebes oder solchen mit größeren industriellen Anlagen erfolgt durch die Oberlandesgerichte.

Die Zahl der nach Absatz 1 und 2 zu bestellenden Sachverständigen (Schätzleute) ist nach Maßgabe des Bedarfes so festzusetzen, daß in allen Theilen des Gerichtsprengels hinreichend viele, dort wohnhafte Sachverständige zur Verfügung stehen, und namentlich

bei Schätzungen der in Absatz 1 bezeichneten Liegenschaften die Beiziehung von Sachverständigen, die nicht in der Nähe der zu schätzenden Liegenschaften ihren Wohnsitz haben, möglichst vermieden werden kann.

§. 2.

Zu Sachverständigen dürfen nur eigenberechtigte, vollkommen vertrauenswürdige, durch Körpergebrechen an der Ausübung ihres Amtes nicht behinderte Personen bestellt werden, welche die erforderlichen Fachkenntnisse besitzen.

Bei Bestellung der im §. 1, Absatz 1 bezeichneten Sachverständigen ist insbesondere darauf zu sehen, daß sie mit den Verhältnissen, die auf den Wert der Liegenschaften in der Umgebung ihres Wohnsitzes Einfluß nehmen, und mit den daselbst bei Verkäufen und Pachtungen gangbaren Preisen vertraut sind.

In Gegenden, wo häufig auf kleinen oder mittleren landwirtschaftlichen Gütern zugleich landwirtschaftliche Industrieerwerbe betrieben werden (z. B. Müllerei, Brennerei), ist nach Thunlichkeit dafür zu sorgen, daß sich unter den für den Bezirk bestellten Schätzleuten auch einer oder mehrere befinden, die vermöge ihrer Berufsstellung die Eignung zur Bewertung der durch solche Gewerbe bedingten Einrichtungen besitzen.

Zu Sachverständigen für die Schätzung von Gebäuden mit höherem Werte sind nach Thunlichkeit nur Personen zu bestellen, die gemäß §. 9 des Gesetzes vom 26. December 1893 (R. G. Bl. Nr. 193) den Befähigungsnachweis zum Antritte eines zur Ausführung von Hochbauten an dem betreffenden Orte berechtigenden Gewerbes besitzen.

§. 3.

Die Bezirksgerichte und Oberlandesgerichte haben im August 1897 die erforderlichen Einleitungen zu treffen, damit für ihre Sprengel die nach Maßgabe der §§. 1 und 2 zu bestellenden Schätzleute mit 1. Jänner 1898 ihre Thätigkeit beginnen können.

Zu diesem Zwecke haben die Gerichtshöfe erster Instanz eine Liste der bei ihnen bisher ständig beeideten Sachverständigen für die Schätzung von Liegenschaften der im §. 1, Absatz 1 bezeichneten Art den Bezirksgerichten ihres Standortes mitzutheilen, welche berufen sein werden, als Executionsgerichte einzuschreiten.

Die Bezirksgerichte haben unter Benützung der mitgetheilten Liste ein Verzeichnis der in ihren Sprengeln für derartige Liegenschaften bisher bestellten Schätzleute, welche sich als solche bewährt haben, anzulegen. Ist deren Zahl kleiner, als die nach §. 1, letzter Absatz für die Zukunft festzusetzende Zahl, so sind die Vorsteher der Gemeinden, in deren Gebiet neue Schätzleute zu bestellen sein werden, aufzufordern,

innerhalb 14 Tagen Vorschläge für die Bestellung zu erstatten. Hierbei sind ihnen die für die Bestellung maßgebenden Momente (§. 2), ferner wenn im Umkreise großer Gemeinden an mehreren Orten Schätzleute zu bestellen sind, die Gegend bekanntzugeben, in welcher der Schätzmann seinen Wohnsitz haben soll.

Wenn der Vorsteher des Bezirksgerichtes gegen eine von einem Gemeindevorsteher vorgeschlagene Person Bedenken trägt, hat er auf geeignetem Wege weitere Nachforschungen zu pflegen.

Das Verzeichnis der beizubehaltenden Schätzleute mit den allenfalls eingeforderten Vorschlägen der Gemeindevorsteher ist, und zwar soweit es angeht, gleichzeitig mit den Acten, betreffend die Verwalterliste (§. 128 der Geschäftsordnung für die Gerichte erster und zweiter Instanz) der landesfürstlichen politischen Bezirksbehörde zu übersenden.

Diese hat darüber ihre gutachtliche Äußerung unter sinngemäßer Anwendung der Absätze 2 und 4 des §. 4 der Verordnung der Minister der Justiz, des Innern und des Ackerbaues vom 5. Mai 1897 (R. G. Bl. Nr. 116) spätestens bis 1. November an das Bezirksgericht abzugeben. Die Einholung des Gutachtens forstwirtschaftlicher Vereine oder fachkundiger Vertrauensmänner entfällt hinsichtlich der zur Schätzung forstwirtschaftlicher Liegenschaften vorgeschlagenen Forstwirte, wenn diese im Sinne der jeweils geltenden Vorschriften die Befähigung für den forsttechnischen Staatsdienst oder jene zur selbständigen Wirtschaftsführung erlangt haben.

Auf Grund der eingelangten Gutachten ist unter sorgfältiger Würdigung der für oder gegen die Eignung vorliegenden Gründe mit der Bestellung der Sachverständigen in der erforderlichen Anzahl und mit deren Beeidigung vorzugehen. Wird auf diese Weise die festgesetzte Zahl der Sachverständigen noch nicht erreicht, so ist sie durch nachträgliche Einholung von Vorschlägen der Gemeindevorsteher und Begutachtung derselben zu ergänzen.

In Städten mit eigenem Statut ist der Vorsteher der Gemeinde um einen Vorschlag und gleichzeitig um sein Gutachten über Eignung und Vertrauenswürdigkeit der von ihm vorgeschlagenen, sowie der beizubehaltenden Sachverständigen zu ersuchen.

Ob eine zum Schätzmann für Gebäude vorgeschlagene Person den Befähigungsnachweis nach dem Gesetze vom 26. December 1893 (R. G. Bl. Nr. 193) besitzt, hat die begutachtende politische Behörde (der Vorsteher der Gemeinde in Städten mit eigenem Statut) dem Bezirksgerichte bekanntzugeben. Die Art des gelieferten Befähigungsnachweises ist in dem Verzeichnisse der Schätzleute ersichtlich zu machen.

§. 4.

Die bei den einzelnen Gerichtshöfen ständig beeideten Schätzleute für Güter der im §. 1, Absatz 2 be-

zeichneten Art sind dem Oberlandesgerichte mit dem Gutachten bekanntzugeben, ob der betreffende Schätzmann sich als solcher bewährt habe und zur Wiederbestellung vorgeschlagen werde.

Das Oberlandesgericht hat die Zahl der nach §. 1, Absatz 2 zu bestellenden Schätzleute und die Gegenden, wo diese nach Thunlichkeit ihren Wohnsitz haben sollen, festzusetzen und sammt dem Verzeichnisse der zur Wiederbestellung geeigneten, und zwar so weit es angeht, gleichzeitig mit dem Ersuchen um Benennung von Zwangsverwaltern, der politischen Landesbehörde, in Ansehung der Realitäten des montanistischen Betriebes aber der Berghauptmannschaft bekanntzugeben.

Die politischen Landesbehörden und Berghauptmannschaften haben ihre Vorschläge unter sinngemäßer Anwendung der Absätze 2 und 3 des §. 6 der Verordnung vom 5. Mai 1897 (R. G. Bl. Nr. 116) spätestens bis 1. November an das Oberlandesgericht zu übersenden. Die Einholung des Gutachtens fachlicher Körperschaften und Vereine entfällt hinsichtlich der Forstwirte bei Vorhandensein der im §. 3, Absatz 6 bezeichneten Voraussetzung und hinsichtlich der zur Schätzung von Bergwerken vorgeschlagenen Montanisten, wenn diese nach Vorschrift des Gesetzes vom 31. December 1893 (R. G. Bl. Nr. 12 ex 1894) die Eignung als Betriebsleiter von Bergbauen besitzen.

Wegen der Bestellung von Sachverständigen zur Schätzung industrieller Anlagen hat die politische Landesbehörde sich mit der Handels- und Gewerbeammer ins Einvernehmen zu setzen.

Das Oberlandesgericht hat mit der Bestellung der Schätzleute nach Absatz 7 des §. 3 vorzugehen.

Die Beeidigung der bestellten Schätzleute erfolgt bei dem Bezirksgerichte ihres Wohnsitzes.

Das Verzeichnis der von dem Oberlandesgerichte bestellten Schätzleute ist allen Gerichten erster Instanz mitzutheilen.

§. 5.

Schätzleute, welche sich als solche nicht bewähren, die Vertrauenswürdigkeit einbüßen, die Eigenberechtigung verlieren, auf ihr Ansuchen von der Bestellung enthoben werden, oder deren weitere Verwendung wegen Kränklichkeit, hohen Alters, Wohnsitzänderung oder aus anderen Gründen unthunlich wird, sind aus dem Verzeichnisse der Schätzleute auszuschneiden.

Wenn sich dadurch, oder weil die festgesetzte Zahl sich als unzureichend erwiesen hat, die Nothwendigkeit der Bestellung eines Schätzmannes in Zukunft ergibt, so sind hiefür die Vorschriften der §§. 3 und 4 sinngemäß anzuwenden.

§. 6.

Kommt ein Gericht in Kenntnis, daß bei einem vom Oberlandesgerichte bestellten Schätzmann ein

Ausscheidungsgrund eingetreten ist, so hat es hievon sogleich dem Oberlandesgerichte Mittheilung zu machen.

Das Oberlandesgericht hat die durch Ausschneiden oder Neubestellung eintretenden Veränderungen in dem Verzeichnisse der Sachverständigen von Fall zu Fall der Redaction des Verordnungsblattes des k. k. Justizministeriums bekanntzugeben.

Die Gerichte erster Instanz werden angewiesen, die durch das Verordnungsblatt (Rubrik: Mittheilungen) kundgemachten Änderungen sogleich in ihren Listen durchzuführen.

Das Oberlandesgericht hat das Verzeichnis mit Beginn des Jahres 1900 und sodann jeweils von 5 zu 5 Jahren, ohne Einholung neuerlicher Gutachten der Verwaltungsbehörden über die beizubehaltenden Schätzleute, zu revidieren und zu ergänzen und den Gerichten erster Instanz neu mitzutheilen.

§. 7.

Die Ausschreibung eines Concursums für die Bestellung eines Schätzmannes oder die Bestellung eines solchen über die nach §. 1, Absatz 3 festgesetzte Zahl hinaus ohne Feststellung des Bedürfnisses nach Erhöhung dieser Zahl ist unstatthaft.

Auf das Bedürfnis des zu Bestellenden, sich durch die Beiziehung als Schätzmann eine Einkommensquelle zu verschaffen, darf keine Rücksicht genommen werden. Ebensovienig darf die Bestellung von der Bekleidung eines öffentlichen Amtes (z. B. Mitgliedschaft in der Gemeindevorsteherung oder im Gemeindeauschusse) abhängig gemacht werden.

Personen, welche in die Liste der Zwangsverwalter aufgenommen sind, können zu Schätzleuten bestellt werden.

§. 8.

Die von den Bezirksgerichten für die Schätzung mittlerer und kleiner land- und forstwirtschaftlicher Güter bestellten Sachverständigen sind vor der Beeidigung über die Pflichten ihres Amtes zu belehren. Nach Bedarf können sämtliche für den Bezirk bestellten Schätzleute dieser Art oder einige derselben zeitweise zu gemeinsamen Besprechungen über den Vorgang bei der Schätzung und die anzuwendenden Bewertungsmethoden vorgeladen werden.

II. Auswahl der Schätzleute.

§. 9.

Bei der Auswahl der einem Schätzungsacte beizuziehenden Schätzleute hat das Gericht zunächst zu beurtheilen, ob die Beiziehung eines einzigen genügt, oder ob deren mehrere beigezogen werden müssen.

Zur Schätzung von Verkaufsobjecten, auf welchen sich Gebäude nicht befinden, ferner von land- und forstwirtschaftlichen Gütern, deren Wert nach den bereits vorliegenden Gerichtsacten (älteren Schätzungen, Verlassenschaftsacten, Kaufverträgen) oder nach den dem Gerichte bekannten Verhältnissen eine von jedem Oberlandesgerichte für seinen Sprengel oder für einzelne Theile desselben festzusetzende Summe voraussichtlich nicht übersteigen dürfte, ist, sofern nicht nach der Vorschrift des §. 143, Absatz 1 der Executionsordnung mehrere Sachverständige beigezogen werden müssen, oder andere Gründe eine solche Ausnahme als geboten erscheinen lassen, um ein verlässliches Schätzungsgutachten zu erlangen, nur ein Sachverständiger beizuziehen. Die Summe darf den Betrag von 5.000 fl. nicht übersteigen.

Dasselbe gilt für Wohngebäude, die mit einem land- oder forstwirtschaftlichen oder Industriebetriebe nicht zusammenhängen, wenn der voraussichtliche Wert bei einem der Hausclassensteuer unterliegenden Objecte 10.000 fl., bei einem der Hauszinssteuer unterliegenden Objecte 50.000 fl. nicht übersteigt.

Müssen wegen des Vorkommens von Grundstücken verschiedener Culturart in einem Schätzungsobjecte oder wegen des Zusammentreffens von Grundstücken mit Gebäuden der unter §. 2, Absatz 4 bezeichneten Art oder wegen des Betriebes von Industriegewerben oder Bergwerken mehrere Schätzleute beigezogen werden, so hat jeder derselben das Schätzungsgutachten für die in den Bereich seiner Fachkenntnisse fallenden Gegenstände abzugeben; über den aus der Summierung der einzelnen Werte sich ergebenden Gesamtwert haben sich aber alle zu äußern. In solchen Fällen ist ein zweiter Schätzmann für ein und dasselbe Fach nur dann beizuziehen, wenn besondere Gründe dies geboten erscheinen lassen, um ein verlässliches Schätzungsgutachten zu erlangen, namentlich wenn von den übrigen Schätzleuten eine wenn auch nur oberflächliche Mitbeurtheilung des Schätzwertes vermöge ihrer Fachkenntnisse nicht erwartet werden kann, und der Wert des Theilobjectes voraussichtlich ein bedeutender sein dürfte.

In allen Fällen, in welchen das Gericht für die Schätzung eines ganzen Verkaufsobjectes oder eines bestimmten Theiles desselben nur einen Schätzmann bestellt hat, können der Verpflichtete, wie der betreibende Gläubiger die Mitwirkung eines zweiten Schätzmannes nach §. 143, Absatz 2 der Executionsordnung beantragen.

§. 10.

Nach Bestimmung der Zahl der beizuziehenden Schätzleute hat das Gericht die Auswahl unter den zur Verfügung stehenden Personen unter Bedachtnahme auf die Entfernung ihres Wohnsitzes von der zu schätzenden Liegenschaft und auf ihre besondere

Eignung für den einzelnen Fall zu treffen. In allen Fällen ist auch darauf Bedacht zu nehmen, ob nicht die aus der örtlichen Lage oder aus anderen Verhältnissen zu vermuthenden Beziehungen zu den Parteien Bedenken gegen die volle Unbefangenheit erwecken.

§. 11.

Den Schätzungen kleiner oder mittlerer land- und forstwirtschaftlicher Güter soll als zweiter Schätzmann in der Regel immer die nämliche Person beigezogen werden, der durch Intervention bei Schätzungen in verschiedenen Gegenden die Möglichkeit geboten wird, einen über das Nachbarschaftsverhältnis hinausreichenden Überblick über die Bodenwerte und die darauf Einfluss nehmenden Momente zu gewinnen. Hierzu sind Schätzleute von besonderer Erfahrung, mit rascher Auffassung und geübtem Blick für die wirtschaftlichen Verhältnisse zu bestimmen. Dieselben sollen nach Thunlichkeit ihren Wohnsitz in der Nähe des Gerichtssitzes, beziehungsweise des Mittelpunktes eines Umkreises von mehreren Gemeinden haben, für deren Gebiet sie in der bezeichneten Weise verwendet werden.

§. 12.

Wenn ausnahmsweise die Beiziehung eines ständig beeideten Schätzmannes unthunlich erscheint, weil z. B. in der Liste des Oberlandesgerichtes ein solcher mit den für den einzelnen Fall erforderlichen Fachkenntnissen nicht vorkommt, hat das Executionsgericht einen Sachverständigen nach vorausgegangener Vernehmung der Parteien und nöthigenfalls nach Erkundigung bei sachlichen Unterrichtsanstalten, Körperschaften oder Vereinen für den einzelnen Schätzungsact zu bestellen und zu beeiden.

§. 13.

Um die Vereitelung der Amtshandlung durch das Ausbleiben eines vorgeladenen Schätzmannes zu vermeiden, kann der Gerichtscommissär gegen nachträgliche Genehmigung durch das Executionsgericht einen anderen geeigneten Schätzmann aus der betreffenden Liste (§. 1, Absatz 1 und 2) beiziehen.

Wenn im Zuge der Schätzung einer Liegenschaft von größerem Umfange die Nothwendigkeit eintritt, einen Schätzmann mit Fachkenntnissen besonderer Art beizuziehen, welche die vom Gerichte Ernannten nicht besitzen, so hat der Gerichtscommissär rechtzeitig die Ernennung eines solchen zu veranlassen.

III. Bei der Schätzung zu beobachtende Grundsätze.

§. 14.

Wenn die zu schätzende Liegenschaft in einem öffentlichen Buche eingetragen ist, hat die Schätzung stets den Wert eines Grundbuchkörpers anzugeben.

Sind mehrere Grundbuchkörper zu schätzen, welche als ein Ganzes bewirtschaftet werden, so hat die Schätzung anzugeben, welchen Wert jeder Grundbuchkörper für sich allein, und welchen alle zusammen als Wirtschaftsganzes haben.

Ist die Liegenschaft in einem öffentlichen Buche nicht eingetragen, so ist jede Liegenschaft für sich zu bewerten, welche nach dem vom Gerichte für zulässig erkannten Antrage des betreibenden Gläubigers ein selbständiges Verkaufsobject zu bilden hat. Werden mehrere Verkaufsobjecte als ein Ganzes bewirtschaftet, so ist nach Absatz 1 vorzugehen.

Bergwerke sammt Zubehör (§§. 86, 117, 118, 121 des allgemeinen Berggesetzes) sind nach Vorschrift des §. 254 des allgemeinen Berggesetzes zu schätzen.

§. 15.

Die Wertermittlung hat regelmäßig zu erfolgen, entweder durch Feststellung des Verkaufswertes (Verkehrs-, Handels-, Marktwert) nach Flächenmaßeinheiten (bei Gebäuden nach Objecten) oder durch Capitalisierung des jährlichen Reinertrages.

§. 16.

Die Wertermittlung durch Feststellung des Verkaufswertes ist vorzugsweise anzuwenden:

- bei unverbauten Grundstücken, welche nach ihrer Lage als Baugrund zu verwerten sind;
- bei nicht der Hauszinssteuer unterliegenden Gebäuden, mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher oder Industriebetrieb nicht verbunden ist;
- bei mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen;
- bei einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, welche nicht als Bestandtheil eines Wirtschaftsganzes zum Verkaufe gelangen sollen;
- bei Grundstücken, welche (wie z. B. Wälder in abgelegenen, vom Verkehre abgeschnittenen Gegenden, Fabriken außer Betrieb, noch nicht in Betrieb gesetzte Bergbaue, sowie solche die seit längerer Zeit außer Betrieb gesetzt sind) zur Zeit der Schätzung einen Ertrag nicht liefern können, einen solchen aber voraussichtlich in früherer oder späterer Zukunft liefern werden (Zukunftswerte).

Die Schätzung durch Capitalisierung des Reinertrages hat vorzugsweise zu erfolgen bei großen land- und forstwirtschaftlichen Gütern, dann solchen mit im Betriebe befindlichen montanistischen oder industriellen Unternehmungen.

Gebäude, welche der Hauszinssteuer unterliegen, sammt den dazu gehörigen unverbauten Flächen, sind stets einer zweifachen Bewertung zu

unterziehen, nämlich jener nach dem capitalisirten Zinsertrage und jener nach dem Grund- und Bauwerte. Der Durchschnitt aus beiden Bewertungen ist als Schätzwert anzunehmen.

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

§. 17.

Bei directer Feststellung des Verkaufswertes ist auf die in der Gegend gangbaren Verkaufspreise für Liegenschaften gleicher Beschaffenheit, vorkommenden Falles auch auf die üblichen Pachtzinse, bei Wäldern auf den Holzbestand Rücksicht zu nehmen. Der Berichtskommissär soll sich nicht mit allgemeinen Angaben der Schätzleute hierüber begnügen, sondern darauf hinwirken, daß concrete Fälle angeführt werden, nöthigenfalls sich durch Erkundigungen bei Vertrauensmännern die Grundlage für die Beurteilung verschaffen, ob die Annahme der Schätzleute den thatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Stets sind dabei die Gebäude und die Grundstücke abgefordert und die letzteren wieder nach Culturgattungen, nöthigenfalls Bonitätsclassen, und Flächenmaßeinheiten zu bewerten.

§. 18.

Bei der Schätzung von land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen durch Capitalisirung des jährlichen Reinertrages ist der Bruttoertrag, den die einzelnen zu dem Schätzungsobjecte gehörigen Wirtschaftstheile liefern, festzustellen; davon sind die ämmtlichen mit der Bewirtschaftung verbundenen Auslagen, ferner die auf den Grundstücken lastenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben (mit Einschluß der Patronatslasten, Kirchen-, Schul- oder andere Giebigkeiten u. ä.) in Abzug zu bringen. Die mit dem Gute verbundenen Realrechte (z. B. Fischereirechte, verbücherte Bannrechte, Anthteile an Alpenweiden oder anderen gemeinschaftlichen Gütern, radierte Gewerberechte), sind nach ihrem Ertrage dem Zinsertrage zuzuschlagen. Die Gebäude sind, sofern sie zur Bewirtschaftung nöthig und wenigstens in mittlerem Bauzustande sind, nicht besonders in Anschlag zu bringen; die einem mittleren Bauzustande entsprechenden jährlichen Erhaltungskosten bilden eine Abzugspost von dem Bruttoertrage; darüber hinausreichende Herstellungskosten, welche durch quantitative oder qualitative Mängel der Gebäude bedingt werden, sind von dem capitalisirten Reinertrage in Abschlag zu bringen. Andere der Hauszinssteuer nicht unterliegende Gebäude sind nach ihrem Ertrage zu bewerten. Für Gebäude und Grundstücke, welche sich als reines Solutare darstellen, ist der bei eventueller Vermietung oder Verpachtung zu erzielende Ertrag abzüglich der Erhaltungskosten und sonstigen Lasten

in Anschlag zu bringen. Wenn eine Vermietung oder Verpachtung unthunlich erscheint, ist der Verkaufswert zu ermitteln und dem capitalisirten Reinertrage zuzuschlagen.

Bei Wäldern ist der Wert nach den allgemeinen Grundsätzen der Waldwerrechnung zu ermitteln; der Reinertrag ist stets abgefordert zu capitalisieren.

§. 19.

Nach welchem Zinsfuße der für land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften oder für Gebäude ohne land- oder forstwirtschaftlichen oder industriellen Betrieb ermittelte Reinertrag zu capitalisieren ist, hat jedes Oberlandesgericht für seinen ganzen Sprengel oder für dessen einzelne Theile bis Ende 1897 und sodann alljährlich bis Ende December für das nächstfolgende Jahr festzusetzen und im Amtsblatte der betreffenden Landeszeitung kundzumachen. Die Zinsfußbestimmung hat abgefordert für die Capitalisirung bei Gebäuden, bei landwirtschaftlichen und bei forstwirtschaftlichen Liegenschaften unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit jeder dieser drei Gruppen zu erfolgen. Vor der Bestimmung des Zinsfußes ist das Gutachten der größeren Hypothekarcreditinstitute und im Wege der politischen Landesbehörde auch jenes der etwa in dem betreffenden Gebiete bestehenden land- und forstwirtschaftlichen, beziehungsweise technischen Vereine oder Körperschaften einzuholen. Wo cumulative Waisencassen bestehen, ist auch auf deren Zinsfuß Bedacht zu nehmen.

Eine Abweichung von dem festgesetzten Zinsfuße ist nur zulässig, wenn ihn die Schätzleute übereinstimmend unter Darlegung der Gründe als für den concreten Fall zweifellos unrichtig erklären.

Für Bergwerke hat die Capitalisirung nach einem zehnprocentigen Zinsfuße zu erfolgen.

Der bei Liegenschaften mit industriellen Anlagen — einschließlich von Urproductionen (z. B. Steinbrüche, Ziegeleien, Erdbölgewinnung) — anzuwendende Zinsfuß ist von den Schätzleuten von Fall zu Fall festzustellen.

§. 20.

Der Grund- und Bauwert bei Gebäuden, welche der Hauszinssteuer unterliegen (§. 16, Absatz 3), setzt sich zusammen aus dem nach §. 17 ermittelten Verkaufswerte der Grundfläche, auf welcher das Gebäude errichtet ist, sammt unverbautem Zubehör, und aus dem Werte der Baulichkeiten.

In den Zinsertrag ist auch der für derzeit un- vermietete Räumlichkeiten zu erzielende Zins einzu- beziehen. Von dem Bruttozinse sind die Jahres- leistungen an Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben, die Brandschadenversicherungsprämie und der nach dem Bauzustande zu bestimmende Durch-

schnittsbetrag an jährlichen Erhaltungskosten in Abzug zu bringen.

Die durch schlechten Bauzustand bedingten, die jährlichen Erhaltungskosten übersteigenden Herstellungskosten bilden eine Abzugspost von dem endgiltig ermittelten Durchschnittswerte.

Für Gebäude, welche die Befreiung von der Hauszinssteuer genießen, ist bei der Ertragsbestimmung auf die noch erübrigende Dauer der Steuerfreiheit entsprechend Rücksicht zu nehmen.

§. 21.

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 Capitalbeträge im Schätzungsprotokolle anzugeben (§. 144, Absatz 2 der Executionsordnung).

Auf der Liegenschaft eingetragene Miet- und Pachtrechte sind bei der Bewertung der Liegenschaft selbst nicht in Betracht zu ziehen; dagegen ist der Wert des eingetragenen Bestandrechtes behufs Ermittlung der dem Bestandnehmer wegen der vorzeitigen Aufhebung des Bestandrechtes gebührenden Entschädigung zu schätzen.

Eingetragene Wiederkaufsrechte sind bei der Schätzung nicht in Betracht zu ziehen (§§. 133, 150, Absatz 2 der Executionsordnung).

Wenn auf einer Liegenschaft Lasten haften, welche auf den Ersterher von rechts wegen übergehen (z. B. Patronatslasten, Lasten aus der Mitgliedschaft in einer Wassergenossenschaft, §. 23 des Gesetzes vom 30. Mai 1869, R. G. Bl. Nr. 93, Meliorationsdarlehen, §. 5, Absatz 2 des Gesetzes vom 6. Juli 1896, R. G. Bl. Nr. 144, Nothwegedienstbarkeiten, §. 20 des Gesetzes vom 7. Juli 1896, R. G. Bl. Nr. 140), so ist nur der Wert anzugeben, welchen die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat. Eine abgeforderte Schätzung des aus der Last entspringenden Rechtes entfällt.

Zum Zwecke der Ermittlung des Wertes der Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der vorbezeichneten Lasten ist die daraus sich ergebende Ertragsminderung, wenn die Leistung oder Duldung eine immerwährende ist, von dem Jahresertrage in Abzug zu bringen, wenn sie aber auf eine bestimmte Anzahl Jahre oder auf die Lebensdauer der berechtigten Person beschränkt ist, im ersteren Falle nach der Anzahl der noch erübrigenden Jahre (in keinem Falle jedoch nach einer mehr als zwanzigjährigen Dauer), im zweiten Falle nach einer zehnjährigen Dauer zu capitalisieren, und das Capital von dem ohne Bedacht auf die Belastung ermittelten Liegenschaftswerte in Abzug zu bringen.

Bei Schätzungen nach dem Verkaufswerte ist von diesem der Wert einer immerwährenden Last mit dem Zwanzigfachen der jährlichen Ertragsminderung abzuziehen.

Die Bewertung der aus den Lasten entspringenden Rechte hat nach dem Interesse des Berechtigten an der Aufrechterhaltung der Last, capitalisiert bei zeitlich beschränkten Lasten oder solchen auf Lebensdauer nach Vorschrift des Absatzes 1, bei immerwährenden Lasten nach dem vom Oberlandesgerichte für die betreffende Art von Liegenschaften kundgemachten Zinsfuße, zu erfolgen.

§. 22.

Der Beschreibung des Zubehörs (§. 140 der Executionsordnung, beziehungsweise §. 121 des allgemeinen Berggesetzes), hat eine Feststellung der für die Fortsetzung des ordentlichen Wirtschaftsbetriebes erforderlichen Vorräthe, Viehstücke, Werkzeuge und Geräthschaften (§. 296 a. b. G. B.) voranzugehen. Ein Abgang an diesem Erfordernisse ist im Protokolle zu beurkunden. Bei großen land- und forstwirtschaftlichen Gütern kann eine gesonderte Beschreibung und Schätzung der vorhandenen Stücke unterbleiben, wenn der Anschaffungspreis der abgängigen oder wegen ihres schlechten Zustandes nachzuschaffenden von dem Ertragswerte in Abzug gebracht wird.

Sind mehrere Liegenschaften gleichzeitig zu schätzen, so ist für jede abgefordert zu bewertende Liegenschaft (§. 14) das zu derselben gehörige Zubehör besonders anzugeben.

IV. Verfahren.

§. 23.

Schätzungen von Liegenschaften sind durch Vollstreckungsorgane (§. 24 der Executionsordnung), mit Ausschluß der Diener, vorzunehmen.

Ob eine Schätzungsmaßnahme wegen der Wichtigkeit und Schwierigkeit des Falles einem Notar zu übertragen ist (§. 24, Absatz 2 der Executionsordnung) hat das Gericht zu bestimmen.

Ausnahmsweise kann, wenn dem Gerichte zur Vornahme einer Schätzung weder ein taugliches Vollstreckungsorgan, noch ein Notar zu Gebote steht, vom Gerichtsvorsteher auch ein richterlicher Beamter abgeordnet werden (§. 306 der Geschäftsordnung für die Gerichte erster und zweiter Instanz).

§. 24.

Zeit und Ort der Schätzung sind dem Verpflichteten und dem betreibenden Gläubiger unter Bezeichnung der ernannten Schätzleute durch das Vollstreckungsorgan bekanntzugeben (§. 386, Z. 6 der Geschäftsordnung für die Gerichte erster und zweiter Instanz).

Personen, für welche auf der Liegenschaft Dienstbarkeiten, Ausgedinge oder andere Realklasten haften, können als an der Executionshandlung theilhaftig, bei der Schätzung zugegen sein (§. 32 der Executionsordnung).

Die Theilhaftigen können durch den Gerichtscommissär den Schätzleuten alle Erinnerungen machen lassen oder mit seiner Zustimmung selbst machen, welche sie zur Feststellung des Schätzungswertes oder der denselben beeinflussenden Momente für wesentlich erachten. Erinnerungen, welche dem Gerichtscommissär unangemessen scheinen, hat er zurückzuweisen.

§. 25.

Der zur Vornahme einer Schätzung abgeordnete Gerichtscommissär hat sich aus der Karte über die Lage der zu schätzenden Parzellen, aus dem Grundbuche und dem Cataster über deren Culturgattung genau zu unterrichten, etwaige Abweichungen des Casteres von dem Grundbuche zu erheben, und, wenn es zur Identifizierung der Parzellen an Ort und Stelle nöthig erscheint, eine Planskizze mittelst Durchzeichnen unter Schonung der Karte abzunehmen.

§. 26.

Die Schätzung ist mit möglichster Ausnützung der Zeit durchzuführen. Wenn wegen des Umfanges der zu besichtigenden Liegenschaften die Amtshandlung an einem Tage nicht beendet werden kann, ist sie ohne Unterbrechung an den darauf folgenden Tagen fortzusetzen. Nur wenn bei der Schätzung von großen land- und forstwirtschaftlichen Gütern oder Liegenschaften mit industriellen Anlagen oder montanistischen Betrieben wegen der vorzunehmenden umfangreichen Berechnung die sofortige Bewertung unmöglich ist, hat der Gerichtscommissär hierfür eine kurze Frist oder eine besondere Tagsetzung im Gerichtslocale zu bestimmen.

§. 27.

Die Schätzung hat in der Regel damit zu beginnen, daß die zu schätzenden Liegenschaften in Augenschein genommen werden. Der Augenschein darf nur unterbleiben, wenn jeder Zweifel darüber ausgeschlossen ist, daß die Schätzleute die zu schätzende Liegenschaft genau kennen, und daß der Wert sich auch ohne Augenschein verlässlich bestimmen läßt. Bei Gebäuden und Wäldern darf der Augenschein nie unterbleiben. Machen in Fällen, in welchen von der Augenscheinaufnahme nicht Umgang genommen werden kann, die Witterungsverhältnisse den Augenschein unmöglich, so ist die Schätzung zu verschieben, jedoch nicht für länger, als bis das Hindernis weggefallen ist.

Wenn bei dem Augenschein hinsichtlich einer in einem öffentlichen Buche eingetragenen Liegenschaft eine Nichtübereinstimmung des bürgerlichen Standes mit dem Besitzstande, oder hinsichtlich einer in einem öffentlichen Buche nicht eingetragenen Liegenschaft ein

Streit über den Besitzstand sich ergibt, ist das Streitobject durch Vernehmung der anwesenden Theilhaftigen und dritter Auskunftspersonen festzustellen, und wenn sich der Streit nicht beheben läßt, abgefordert zu bewerten.

Den Schätzleuten sind die aus den Acten erhobenen Bewertungsdaten (Catastralflächenmaß, Bonitätsklasse, Catastralreinertrag und jährliche Steuerpflichtigkeit jeder zu schätzenden Parzelle; falls bekannt ist, daß die Liegenschaft vor nicht allzu langer Zeit in Executionszuge oder zum Zwecke einer Hypothekbelastung gerichtlich geschätzt wurde, der hierbei ermittelte Schätzwert) bekanntzugeben. Wenn auf einer Liegenschaft öffentliche Abgaben lasten, welche nicht als Zuschläge zu den landesfürstlichen Steuern eingehoben werden, z. B. Beiträge zu Wassergenossenschaften, Patronatsleistungen u. d. gl., so sind auch diese zu erheben und bekannt zu geben.

§. 28.

Das Schätzungsprotokoll hat die einzelnen Parzellen, deren Flächenmaß und eine Beschreibung der zu schätzenden Liegenschaften nach den auf den Wert Einfluß nehmenden Momenten zu enthalten.

Solche Momente sind:

1. Bei Gebäuden die Angabe der verbauten Grundfläche, die Art des Gebäudes, Höhe nach Stockwerken, Zahl der Fensteröffnungen, Bau- und Bedachungsmaterial, Einteilung in Wohn-, Geschäfts-, Stall-, Kellerräume, Größe derselben, das Vorhandensein gewölbter Räume, der Bauzustand, die auf Feuergefahr Einfluß nehmenden Momente, endlich die örtliche Lage (in größeren Ortschaften insbesondere auch in Bezug auf Verkehrscentren, Communicationsmittel u. d. gl.).

2. Bei Land- und forstwirtschaftlichen Gütern die Lage der Behausung, von welcher aus die Bewirtschaftung stattfindet (einzelnstehend oder in einer geschlossenen Ortschaft, Communicationsverhältnisse, mehr oder minder günstige Absatzverhältnisse), die Lage der Grundstücke im Verhältnisse zur Behausung und die daraus sich ergebende mehr oder minder leichte Bewirtschaftung, die Bodenverhältnisse der Grundstücke, vorhandene Culturgattung und, falls diese richtigen Wirtschaftsgrundsätzen nicht entspricht, die Angabe, für welche andere Cultur sich die Liegenschaft offenbar besser eignen würde, Qualität der Bewirtschaftung, allfällige Meliorationsanlagen; bei Wäldern insbesondere der Standort und die Bestandverhältnisse, der Zustand der Aufforstung, die Bringbarkeit der Forstproducte und deren Bewertung, die auf dem Waldbesitze lastenden Dienstbarkeiten, endlich vorhandene, den Waldbetrieb beschränkende behördliche Verfügungen; bei häufig wiederkehrenden Elementarereignissen deren mehr oder minder schädlicher Einfluß.

3. Bei Grundstücken mit industriellen Anlagen oder montanistischen Betrieben in analoger Weise die vorhandenen Einrichtungen und die für den Betrieb maßgebenden allgemeinen und speciellen Bedingungen (insbesondere auch die Wasserkraft). Bei Bergbau ist auch auf die geologischen Verhältnisse, Handelslage, Investitionen und auf die Menge des aufgeschlossenen Mineralquantums Bedacht zu nehmen.

In welchem Umfange auf die bezeichneten Punkte im einzelnen Falle einzugehen ist, hat der Gerichtscommissär nach der Größe und dem Werte des Schätzungsobjectes zu beurtheilen. Es ist strenge darauf zu sehen, daß das Schätzungsoperat nicht einen Umfang gewinnt, vermöge dessen der Zeit- und Kostenaufwand für die Schätzung außer Verhältnis zu dem Ergebnisse steht.

§. 29.

Das Schätzungsgutachten hat in möglichst leicht verständlicher Weise die angewendete Bewertungs- und Berechnungsmethode und die durch diese bedingten Grundlagen für den ermittelten Wert anzugeben. Nöthigenfalls sind die erforderlichen Anleitungen hiezu den Schätzleuten vom Gerichtscommissär zu ertheilen.

Trägt der Gerichtscommissär Bedenken gegen das abgegebene Schätzungsgutachten, die durch Erinnerungen an die Schätzleute nicht zu beseitigen sind, so hat er seine Äußerung im Protokolle beizufügen.

§. 30.

Auf Grund des vorgelegten Schätzungsoperates hat das Gericht unter Anwendung der Grundsätze des §. 272 der Civilprozessordnung den Schätzungswert zu bestimmen, der dem Executionsverfahren zugrunde zu legen ist. Dabei ist insbesondere auch Beschluß zu fassen, ob eine bei Capitalisierung des Reinertrages vorgenommene Abweichung von dem festgesetzten Zinsfuß (§. 19, Absatz 2) für gerechtfertigt erkannt wird. Die nach §. 21 ermittelten, auf den Ersterher nicht von rechtswegen übergehenden Lasten sind bei Feststellung des Schätzwertes nur dann in Abzug zu bringen, wenn sie der Ersterher gemäß §§. 146, 3. 3 und 150 der Executionsordnung ohne Anrechnung auf das Meistbot übernehmen muß.

Vor der Beschlußfassung hat das Gericht in kürzester und einfachster Form die ihm nöthig scheinenden Erhebungen gemäß §. 55 der Executionsordnung zu pflegen:

- wenn zwei oder mehrere Schätzleute beigezogen wurden und zwischen ihnen eine Einigung über den Schätzwert nicht herbeigeführt werden konnte;
- wenn Bedenken des Gerichtscommissärs gegen das Schätzungsgutachten vorliegen;
- wenn das Gericht die Beschreibung mangelhaft, das Gutachten ungenügend begründet findet, oder sonst Bedenken gegen den ermittelten Schätzwert trägt.

Wenn das Gutachten nur von einem Schätzmann erstattet wurde, kann ein zweiter, wenn es von zwei Schätzleuten erstattet wurde, ein dritter einvernommen werden; demselben kann aufgetragen werden, vorher die Liegenschaft ohne gerichtliche Intervention zu besichtigen.

§. 31.

Der von dem Gerichte bestimmte Betrag des Schätzungswertes ist dem betreibenden Gläubiger, dem nach §. 145, Absatz 1 der Executionsordnung, die Vorlage eines Entwurfes der Versteigerungsbedingungen aufgetragen wird, beziehungsweise den Theilhaftigen, welche nach §. 162 der Executionsordnung zur Feststellung der Versteigerungsbedingungen geladen werden, in dem Auftrage oder in der Ladung bekanntzugeben. Um dies zu ermöglichen, sind die allenfalls nach §. 29 noch zu pflegenden Erhebungen mit größter Beschleunigung durchzuführen.

Auf Grund der gegen den Betrag des Schätzungswertes etwa erhobenen Einwendungen, beziehungsweise auf Grund der in dem Entwurfe der Versteigerungsbedingungen gestellten Anträge ist über den Betrag des Schätzungswertes endgiltig Beschluß zu fassen und dieser mit der Verständigung über die Versteigerungsbedingungen (mit dem Versteigerungsbedichte, §. 171, Absatz 5 der Executionsordnung) den Theilhaftigen bekanntzugeben.

§. 32.

Die Vorschriften der §§. 354 und 355 der Civilprozessordnung, über die Folgen des Nichterscheinens und der Weigerung von Sachverständigen und über deren Ablehnung sind auch im Executionsverfahren sinngemäß anzuwenden.

V. Schätzungen außerhalb des Executionsverfahrens.

§. 33.

Die vorstehenden Bestimmungen sind, soweit nicht gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, sinngemäß auch anzuwenden, wenn Schätzungen von Liegenschaften vom Gerichte im Concursverfahren vorgenommen werden. Auf sonstige gerichtliche Schätzungen dagegen finden die für dieselben bestehenden Vorschriften Anwendung.

§. 34.

Die §§. 1 bis 8 dieser Verordnung treten mit 1. August 1897, die übrigen Paragraphen mit 1. Jänner 1898 in Wirksamkeit.

Badeni m. p. Ledebur m. p.
Gleispach m. p.