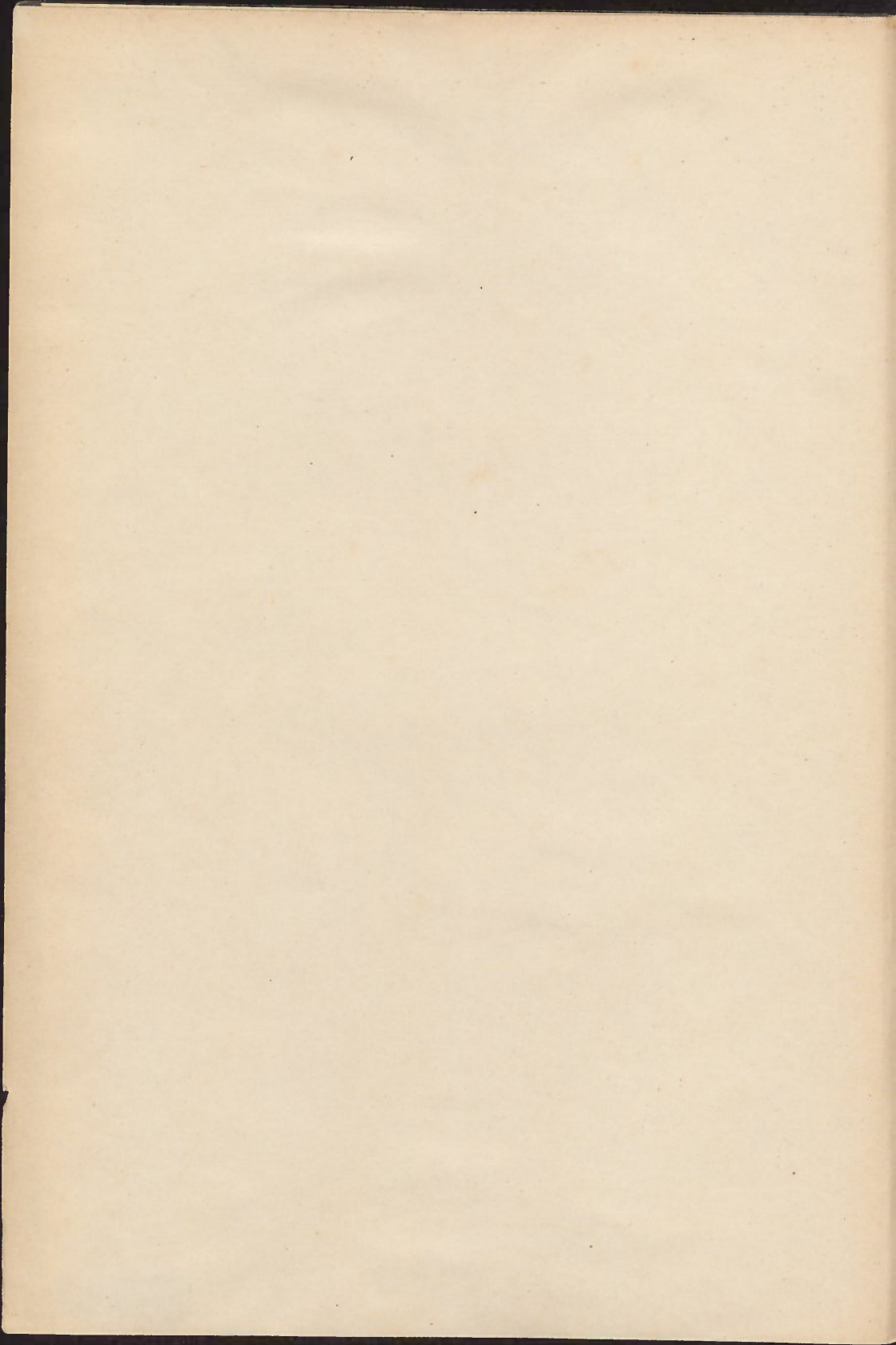


I 7032





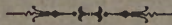
Anweisung

über die

Werthermittlung
für die hypothekarischen Beleihungen

der

Preussischen
Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft.



~~XXIX~~ 6. 19.



Anweisung
über die
Werthermittlung
für die hypothekarischen Beleihungen
der
Preussischen
Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft.

Für die Ermittlung der bei der Beleihung anzunehmenden Grundstücks-
werthe wird in Gemäßheit der §§ 12 und 13 des Hypothekenbankgesetzes *)
(S. B. G.) nachstehende Anweisung erlassen:

§ 1.

Ohne eine besondere für die Beleihung anzustellende Werthermittlung
kann der Werth durch die Direktion festgestellt werden,

- 1) wenn aus neuerer Zeit
eine landschaftliche, ausnahmsweise auch wenn eine
gerichtliche oder sonst unverbächtige
Tage des Grundstücks beigebracht wird,

*) Anmerkung. Die betr. Bestimmungen lauten:

§ 12. Der bei der Beleihung angenommene Werth des Grundstücks darf den
durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswerth nicht übersteigen. Bei der Fest-
stellung dieses Werthes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der
Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirthschaft jedem
Besitzer nachhaltig gewähren kann.

§ 13. Die Hypothekenbank hat auf Grund der Vorschriften des § 12 eine An-
weisung über die Werthermittlung zu erlassen; die Anweisung bedarf der Genehmigung
der Aufsichtsbehörde.

Nimmt die Bank hypothekarische Beleihungen in dem Gebiet eines Bundesstaats
vor, in dem sie nicht ihren Sitz hat, so ist die Anweisung auch der Aufsichtsbehörde dieses
Bundesstaats einzureichen. Ueber Beanstandungen, die von der Behörde erhoben werden,
beschließt, wenn die Erledigung in anderer Weise nicht zu erreichen ist, der Bundesrath;
die Beschlussfassung des Bundesraths wird auf Antrag durch den Reichskanzler herbeigeführt.

- 2) außerdem in Preußen wenn das gewünschte Darlehn bei landwirthschaftlichen Grundstücken innerhalb der ersten drei Fünftheile bezw., wenn es von der Zentralbehörde (§ 11 Abs. 2 H. V. G.) gestattet ist, innerhalb der ersten zwei Drittheile und bei anderen Grundstücken innerhalb der ersten Hälfte des Werths bleibt, welcher sich ergibt:

für landwirthschaftliche Grundstücke aus dem Durchschnitt
des letzten unverdächtigen Erwerbspreises und
des in der Regel mit 5, mindestens aber mit 4 Prozent
kapitalisirten Grundsteuer-Reinertrages oder sonst nach-
zuweisenden Ertrages,

für nicht landwirthschaftliche, mit Gebäuden besetzte Grund-
stücke aus dem Durchschnitt

des letzten unverdächtigen Erwerbspreises,
des mit 6 Prozent kapitalisirten Gebäudesteuer-Nutzungs-
werthes oder sonst nachzuweisenden Ertrages und
der Feuerversicherungssumme.

Ausnahmsweise kann der kapitalisirte und im Erwerbsvertrage angegebene Jahreswerth der ohne Anrechnung auf den im Vertrage vereinbarten Erwerbspreis mitübernommenen Naturalleistungen (Leibgedinge, Mtentheil, Auszug u. s. w.) dem Erwerbspreise zugerechnet werden, wenn nach dem Ermessen der Direktion der Werth der Naturalleistungen einen wesentlichen Theil des Gesamtübernahmepreises bildet. Die Kapitalisirung erfolgt nach § 14 des Erbschaftssteuergesetzes vom 30. Mai 1873 Ges.-S. S. 329 ff. in der abgeänderten Fassung des Gesetzes vom 19. Mai 1891 Ges.-S. S. 78; hierbei ist das Lebensalter zu Grunde zu legen, welches die Berechtigten zur Zeit des Abschlusses des Erwerbsvertrages hatten.

§ 2.

Von einer besonderen Werthermittelung kann für die in Preußen belegenen Grundstücke ferner abgesehen und nach eingehender Prüfung aller in Betracht kommenden Verhältnisse sowie nach Anhörung von Sachverständigen der Werth durch die Direktion festgesetzt werden,

1. wenn das gewünschte Darlehn

bei landwirthschaftlichen Grundstücken innerhalb des zweiundzwanzigeinhalbfachen Betrages des Grundsteuer-Reinertrages verbleibt,

bei nicht landwirthschaftlichen, mit Wohngebäuden besetzten Grundstücken innerhalb des zehnfachen Gebäudesteuer-Nutzungswerthes zu stehen kommt und zugleich die Feuerversicherungssumme, in Städten von weniger als 25 000 Einwohnern aber die Hälfte der Feuerversicherungssumme nicht überschreitet, auch bei Beleihungen über die Hälfte der Feuerversicherungssumme hinaus der Ertragswerth nicht blos durch den Auszug aus der Gebäudesteuerrolle, sondern auch durch die Vorlegung der Miethsverträge oder anderweit glaubhaft dargethan wird.

2. wenn das gewünschte Darlehn unter Berücksichtigung der auf dem Grundstücke haftenden Abgaben, Lasten und Dienstbarkeiten

bei landwirthschaftlichen Grundstücken den dreißigfachen Betrag des Grundsteuer-Reinertrages und

bei nicht landwirthschaftlichen, mit Wohngebäuden besetzten Grundstücken den fünfzehnfachen Betrag des Gebäudesteuer-Nutzungswerthes nicht übersteigt, auch bei letzteren nicht über zwei Drittel der Feuerversicherungssumme hinausgeht.

§ 3.

In den Fällen des § 1 Nr. 2 und des § 2 Nr. 1 kann von einer besonderen Absehung für die auf dem Grundstücke haftenden Abgaben, Lasten und Dienstbarkeiten abgesehen werden, in den Fällen des § 2 Nr. 2 sind dieselben dagegen zum zwanzigfachen Betrag kapitalisirt, vom multiplizirten Grundsteuer-Reinertrage resp. Gebäudesteuer-Nutzungswerthe in Abzug zu bringen.

§ 4.

Wenn das gewünschte Darlehn die im § 1 und 2 gedachten Grenzen überschreitet oder die Direction es sonst für erforderlich hält, so hat bei landwirthschaftlichen Grundstücken in Preußen je nach dem Ermessen der Direktion eine generelle (§§ 7 und 8) oder eine spezielle (§§ 9 ff.), bei allen anderen Grundstücken stets eine spezielle (§§ 28, 29 ff.) Werthermittelung durch einen oder mehrere von ihr zu bestimmende Vertrauens-

männer (Landschafts-Deputirte, Kreisverordnete, Oekonomie-Kommissarien, Forst-, Bau-Sachverständige, Maurermeister, Zimmermeister etc.) auf Kosten des Darlehnsuchers stattzufinden.

Bei Darlehen von einer Million Mark oder mehr ist die Taxe durch mindestens zwei Vertrauensmänner aufzunehmen.

§ 5.

Für die Werthermittlung von landwirthschaftlichen Grundstücken ist in der Regel eine geometrisch richtige Karte, womöglich mit Eintragung der bei der Grundsteuer-Einschätzung festgestellten Bonitirungs-Abchnitte und Bonitätsklassen, beizubringen.

Den Mitgliedern der Schätzungskommission darf für den einzelnen Fall keiner der Gründe entgegenstehen, aus denen Jemand als Beweiszuge nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigelegt werden kann.

Der Darlehnsucher hat der Kommission die Versicherung abzugeben, daß seines Wissens die im Auszuge aus der Grundsteuer-Mutterrolle aufgeführten Liegenschaften und die im Gebäudeverzeichniß spezificirten Baulichkeiten nebst Pertinenzen zu dem Hypothekenverbande der zu verpfändenden Realitäten gehören.

Die Werthermittlung ist unter Festhaltung folgender Grundsätze vorzunehmen.

§ 6.

Bei der Feststellung des Areals des zu beleihenden Grundstücks werden Realitäten, welche mit dem Grundstück zwar wirthschaftlich verbunden sind, dem Besitzer aber nicht eigenthümlich gehören, ausgeschlossen; dasselbe gilt auch von streitigen und von solchen mit dem Grundstück wirthschaftlich verbundenen Realitäten, welche sich zwar im Eigenthum des Besitzers befinden, dem Pfandverbande des zu beleihenden Grundstücks aber nicht unterliegen.

Im letzteren Falle kann jedoch auf Antrag des Besitzers zugleich durch ein Separatverfahren unter Anwendung der Vorschriften für das Hauptverfahren ausgemittelt werden, welchen Einfluß der Zutritt dieser Realitäten zu dem Pfandverbande des Grundstücks auf die Taxe des letzteren ausüben würde.

I. Landwirthschaftliche Grundstücke.

A. Generelle Werthermittelung in Preußen.

§ 7.

Behufs der generellen Werthermittelung haben die Sachverständigen vorzugsweise klar zu stellen:

- 1) die Lage der Liegenschaften zu den Wirthschaftsgebäuden, die allgemeine Beschaffenheit des Bodens, seine Vertheilung in die verschiedenen Bodenarten, das Verhältniß des Ackers, der Wiesen und Weiden zu einander, sowie den Kulturzustand, insbesondere in wie weit derselbe sich ohne Ankauf künstlicher Düngungsmittel erhalten läßt,
 - 2) den Zustand der vorhandenen Gebäude sowie des lebenden und todtten Inventars,
 - 3) die Frage, ob die vorhandenen Wirthschaftsgebäude, entsprechend dem Kulturzustande der Liegenschaften, genügen; sofern dies nicht der Fall, sind die Kosten der für nothwendig erachteten Neubauten zu berücksichtigen,
 - 4) die allgemeinen Verkehrsverhältnisse der Gegend, die Wegeverbindungen des Gutes und die Entfernung der Absatzorte, sowie die Lohn- und Arbeitsverhältnisse,
 - 5) die lokal vorherrschenden klimatischen Einflüsse,
 - 6) die in den letzten 10 Jahren erzielten Verkaufspreise für Liegenschaften ähnlicher Art in der betreffenden Gegend,
- und außerdem die Bestimmungen der §§ 23 bis 26 dieser Anweisung in Anwendung zu bringen.

§ 8.

Wenn auf Grund dieser Ermittlungen nach der Ansicht der Sachverständigen sich zweifellos ergibt, daß ein den dreißigfachen Betrag des Grundsteuer-Meinertrages überschreitendes Darlehn mit Sicherheit gewährt werden kann, so ist die Direktion befugt, ein solches Darlehn — je nach dem Resultat jener Ermittlungen — bis höchstens zum fünfunddreißigfachen Betrage des Grundsteuer-Meinertrages zu gewähren.

Jedoch darf das Darlehn niemals die Hälfte des als sicher ermittelten Verkaufspreises von Grundstücken gleicher Art in der betreffenden Gegend überschreiten.

B. Spezielle Werthermittelung.

1. In Preußen.

§ 9.

Die Taxe ist zusammenzustellen aus den Werthen des Grund und Bodens nach Kapitalwerthen für das Hectar der verschiedenen Kulturarten und Bonitätsklassen.

Ein zusammengehöriges Gut ist in der bestehenden Wirthschaftsweise als ein Ganzes zu taxiren.

§ 10.

Die Kulturarten sind so zu unterscheiden, wie sie im § 5 der Anweisung vom 21. Mai 1861 für das Verfahren bei Ermittlung des Reinertrages der Liegenschaften behufs anderweiter Regelung der Grundsteuer gegliedert und definirt sind.

Lustgärten und Parkanlagen werden jedoch lediglich nach ihren wirthschaftlichen Reinerträgen geschätzt.

§ 11.

Die Bonitirungen, d. h. die Einreihung der Liegenschaften in die Kulturarten und in die einzelnen Bonitätsklassen sind im Allgemeinen so festzuhalten, wie sie in Ausführung des Grundsteuer-Gesetzes vom 21. Mai 1861, der Verordnungen vom 12. Dezember 1864 und des Gesetzes vom 8. Februar 1867 festgestellt sind, resp. in den neu erworbenen Provinzen in Verfolg der Verordnungen vom 28. April, 11. Mai, 4. und 24. Juni 1867 festgestellt werden.

Haben sich seit der Grundsteuer-Einschätzung einzelne der Kulturarten oder der Bonitätsklassen dauernd geändert, so ist der gegenwärtige Zustand der Werthermittelung zu Grunde zu legen, wobei jedoch vorübergehende Benutzungsweisen, welche nicht in der Natur und Lage des Bodens begründet sind, unberücksichtigt bleiben.

Treffen die bei der Grundsteuer-Einschätzung vorgenommenen Bonitirungs-Abschnitte nicht mehr zu, so kann die Aenderung durch Quotifirung

des betreffenden Abschnittes zum Ausdruck gebracht werden. Dasselbe hat auch einzutreten bei nur theilweiser Veränderung einer Kulturart.

In den Landestheilen, in welchen die vorgedachten Grundsteuer-Einschätzungen noch nicht stattgehabt haben, und überall da, wo die Sachverständigen gegen das Zutreffende der Grundsteuer-Einschätzungen erhebliche Bedenken haben, werden die Liegenschaften innerhalb der im § 8 gedachten Kulturarten selbstständig nach Bonitätsklassen abgeschätzt, welche für jedes zu taxirende Grundstück nach den wesentlichen Verschiedenheiten in seinen Boden- und Ertragsverhältnissen, sowie nach den charakteristischen auf Ertrags- und Verkaufswerth Einfluß übenden Umständen zu bilden sind und deren Zahl niemals mehr als acht betragen darf. Diese Bonitätsklassen sind in der Regel unmittelbar nach der Besichtigung der zu taxirenden Liegenschaften vor deren Abschätzung von den Sachverständigen festzusetzen und führen die Bezeichnung Klasse I., II. 2c.

§ 12.

In den Fällen des § 9 erfolgt die Werthfeststellung der einzelnen Kulturarten und Bonitätsklassen nach dem Kapitalwerthe für das Hectar, wie er sich unter Berücksichtigung aller den dauernden Kapital- und Verkaufswerth bestimmenden Momente aus dem Reinertrage berechnet, welchen das Grundstück jedem Besitzer bei einer gemeingewöhnlichen Bewirthschaftsungsweise nach Abzug der nothwendigen Gewinnungs- und Bewirthschaftungskosten im Durchschnitt einer die gewöhnlichen Wechselfälle im Ertrage umfassenden Reihe von Jahren sicher gewähren kann. Auf beabsichtigte oder mögliche Emporbringung des Ertrages ist keine Rücksicht zu nehmen. Ein außergewöhnlicher Kulturzustand wird nur insoweit mit in Anschlag gebracht, als er nach den Gesamtverhältnissen des abzuschätzenden Grundstücks ohne Anwendung künstlicher Düngungsmittel auf dermaliger Höhe erhalten werden kann.

Bei Liegenschaften, welche der Aufwendung besonderer Kosten dauernd bedürfen, um in dem Zustande ihrer Ertragsfähigkeit, in welchem sie sich befinden, erhalten zu werden, ist der Kapitalwerth für das Hectar so zu bestimmen, daß die bezeichneten Kosten in demselben ihren Ausdruck finden. Es gehören hierher die Kosten für Unterhaltung von Ufern, Deichen, Dämmen, Gräben, Mauern, Einfriedigungen und anderen Werken, durch

welche die Grundstücke vor Zerstörung gesichert werden oder ohne welche dieselben gar nicht oder doch nicht in dem bestehenden Maaße würden benutzt werden können, ferner die Unterhaltungskosten für vorhandene Entwässerungs- oder Bewässerungs-Anstalten, Rieselgräben, Drainagen und ähnliche Anlagen, durch welche die Grundstücke zu einem höheren Ertrage gebracht sind, als sie ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage nach gewähren würden.

§ 13.

Die Taxverhandlung muß nicht nur eine allgemeine Beschreibung des Grundstücks enthalten, welche sich auf Lage, Bestandtheile und Grenzen desselben, Terrainbildung, vorherrschende Bodenqualitäten, auf die Art der Benutzung und den Kulturzustand der nutzbaren Grundstücke, die Wirthschaftsverhältnisse, den Zustand und die Zulänglichkeit der vorhandenen Gebäude und Inventarien, auf den durchschnittlichen Preis und Absatz der Produkte, die Straßenverbindung, den Begehr nach Grundbesitz am Orte und in der Umgegend, auf die staatlichen und sonstigen öffentlichen Beziehungen des Grundstücks, Besitzverhältnisse, Pachtpreise, bisherige Erwerbspreise und die dem Grundstück etwa früher beigelegten Taxwerthe zu erstrecken hat, sondern sie muß auch die charakteristischen Kennzeichen der Unterscheidung der Bodenarten der einzelnen Bonitätsklasse und die Unterscheidungs-Merkmale der verschiedenen Kapitalwerthe für das Hectar kurz angeben und mit Sicherheit erkennbar machen.

§ 14.

Beim Acker sind hierbei für jede Klasse und für alle zu einer und derselben Klasse gehörigen Bodenarten die Bestandtheile der Krume und des Untergrundes, das Feuchtigkeitsverhältniß, die Bindigkeit (Schwierigkeit der Bearbeitung) und die Terrainbildung anzugeben.

Bei Ackerland, welches an solcher Noth leidet, daß derselben entweder gar nicht oder nur mittelst Anlegung kostspieliger Entwässerungs-Anstalten Abzug verschafft werden kann, ingleichen bei Ackerland, welches periodisch wiederkehrenden, namentlich verandenden Ueberschwemmungen ausgesetzt ist, muß bei Feststellung des Kapitalwages für das Hectar auf die dadurch bedingten Rückschläge des Ertrages die erforderliche Rücksicht genommen werden.

§ 15.

Die Kapitalwerthe für die Gärten sind in einem angemessenen Verhältniß zu den Kapitalwerthen für das Ackerland oder für die entsprechenden anderen Kulturarten zu bestimmen.

Bei Abmessung der Kapitalsätze für Weingärten ist der bei dieser Kulturart häufigere Wechsel guter, mittelmäßiger und schlechter Jahre, in gleichen gänzlicher Fehljahre, nicht minder der Aufwand für Dung-, Herbst- und Unterhaltungs-Kosten und für jährliche Nachpflanzungen entsprechend zu berücksichtigen. Der Natural-Ertrag an Wein ist nach den gemeinen Preisen des letzteren zur Zeit der Lese im Durchschnitt der letzten 24 Jahre zu Gelde zu veranschlagen.

Bei den Weingärten ist der Kapitalwerth, als durch die Anpflanzung mit Neben bedingt, besonders auszuwerfen. Dasselbe gilt auch von allen denjenigen Gärten, deren angenommener Werth auf Anpflanzungen beruht (Kunst-, Blumen-, Obst-, Forst-Gärten, Baumschulen-, Maulbeer-, Kastanien-Anpflanzungen etc.), sofern der Besitzer nicht vorzieht, dieselben lediglich nach dem Bodenwerth als solchem ohne Rücksicht auf den durch die Anpflanzung bedingten Werth abschätzen zu lassen.

§ 16.

Bei den Wiesen sind die Kapitalwerthe nach der Menge und Güte des darauf wachsenden Grases (nach der Zahl der Kilogramme in getrocknetem Zustande und nach den Unterabtheilungen: bestes Heu, d. h. feines ausgesuchtes Schafheu, Mittelheu und schlechtes Heu, aus sauren Gräsern etc. bestehend) und nach der Art der Befeuchtung der Wiesen (ob Auwiesen an größeren Flüssen, Wiesen an kleineren Flüssen oder Bächen, Feld-, Thal-, Moor-, Torf-, Wald-, Berg-Wiesen) zu unterscheiden und abzustufen.

§ 17.

Bei den beständig raumen Weiden richten sich die Kapitalwerthe nach der Güte des Weidegrases und nach der für eine Kuh (von ca. 400 Kilogramm Gewicht in lebendem Zustande) oder für 10 Schaafe erforderlichen Zahl der Hectare zur Nahrung für die volle Weidezeit.

§ 18.

Holzungen, deren geschlossenes Areal nicht über 15 Hectar beträgt, desgleichen Holzungen, welche nicht nach einem auf forstwirtschaftlichen Grundsätzen beruhenden Plane in Schläge getheilt sind und nach diesem Plane genutzt werden, kommen ohne Berücksichtigung des Holzbestandes zum Anschlage, sind nach Maaßgabe der Beschaffenheit des Bodens und der Lage als Acker oder als Wiese unter Berücksichtigung der Kosten der Urbarmachung — jedoch stets 2 Klassen niedriger als die entsprechende Acker- oder Wiesenklasse — zu taxiren und unterliegen dann mit den übrigen Liegenschaften des zu beleihenden Grundstücks der Maximal-Beleihungsgrenze von drei Fünftheilen bzw. zwei Drittheilen (§ 1 Nr. 2) des Werthes. Dasselbe gilt von allen Forstblößen und Waldflächen, welche mit einzelnen Bäumen nur insoweit bestanden sind, daß eine hinlängliche natürliche Bepflanzung nicht eintreten kann, ingleichen von solchen Hauen, deren Wiederanbau seit länger als 6 Jahren unterlassen worden ist. Eignet sich der Forstboden für keine Acker- oder Wiesen-Klasse, oder nur für die VII. oder VIII. Klasse, so bleibt derselbe ganz außer Ansaß.

Bei Holzungen, deren geschlossenes Areal die Fläche von 15 Hectar übersteigt, nach einem auf forstwirtschaftlichen Grundsätzen beruhenden Plane in Schläge getheilt ist und nach diesem Betriebsplane zur Abnutzung kommt, hat der Darlehnsnehmer die Wahl, ob er den nachhaltigen Ertrag aus der Holznutzung der Tage zu Grunde gelegt wissen will oder nicht. Letzterenfalls tritt eine Schätzung und Beleihung ein wie bei den Holzungen unter 15 Hectar. Ersterenfalls dagegen wird durch einen Forstfachverständigen — bei Forsten über 250 Hectar unter Zuziehung eines zweiten — auf Grund des der Schlageinteilung zu Grunde liegenden oder zu legenden Wirtschaftsplans das jährlich nachhaltig zum Abtrieb gelangende Holzquantum in Kubikmetern ermittelt und zu den an Ort und Stelle für Brennholz üblichen Preisen, insofern es für solche absehbare ist, in Geld unter Abzug des Schlägerlohnes berechnet.

Von dem jährlichen Holzertrage werden die auf dem Walde haftenden dauernden Abgaben an fremde Berechtigte (Pfarre, Schule etc.) abgezogen und von dem nach diesen Abzügen verbleibenden Minorertrage sodann noch ein von dem Forstfachverständigen zu schätzender angemessener Pro-

zentsatz für Kultur, Aufsichtskosten, Preisschwankungen und die den regelmäßigen Zuwachs störenden Naturereignisse abgerechnet.

Der Rest, zu dem zwanzigfachen Betrage kapitalisirt, abzüglich der nach § 25 dieser Anweisung noch etwa zu berücksichtigenden, speziell auf dem Walde haftenden Servituten, bildet den Werth des Waldes.

Diejenigen Holzungen, welche nach Maassgabe des Material-Ertrages beliehen sind, unterliegen einer Controle dahin, daß die Forstabnutzung nach dem der Taxe zum Grunde liegenden Betriebsplan erfolgt und die abgetriebenen Flächen wieder angebaut werden.

§ 19.

Bei den Wasserstücken ist der Ertrag der Fischerei und der Nebenutzungen im Durchschnitt einer längeren Reihe von Jahren und mit Berücksichtigung der Kosten für Unterhaltung, Wiederbesetzung, Schleusen, Dämme und Geräthe der Feststellung der Kapitalsätze für diese Kulturart zu Grunde zu legen.

§ 20.

Die Klassifikation des Oblandes richtet sich nach dem größeren oder geringeren dauernden Kapitalwerthe der hierzu zu rechnenden Grundstücke.

§ 21.

Torfgräbereien sind ohne Rücksicht auf die Torfnutzung je nach ihrer Lage und Beschaffenheit in die entsprechenden Acker-, Wiesen- oder Weide-Klassen einzuschätzen.

Tabacks- und Hopfenpflanzungen werden als Ackerland taxirt.

Wiesen, welche zur Bleiche dienen, sind ohne Rücksicht auf den Ertrag der Bleiche zu derjenigen Wiesenklasse zu zählen, zu welcher sie ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage nach gehören.

§ 22.

Nach der speziellen Einschätzung sind in einem Register die zu jeder Kapitalklasse gehörigen Flächen und die Gesamt-Kapitalwerthe dieser Flächen zusammenzustellen.

§ 23.

Dem Grundstück zustehende baare und Natural-Gefälle können nach einem mindestens sechsjährigen Durchschnitt mit dem zwanzigfachen Kapitalbetrage des Jahreswerths in Rechnung gestellt werden.

§ 24.

Für die vorhandenen Gebäude ist ein selbstständiger Werth nicht in Ansatz zu bringen.

Haben jedoch einzelne der nicht zur Bewirthschaftung des Grundstücks erforderlichen Gebäude einen selbstständigen Ertragswerth, so ist derselbe nach Maafgabe der weiter unten folgenden Vorschriften für die Werthermittelung selbstständiger Gebäude einzuschätzen, und es darf dann ein bis um das Zehnfache des ermittelten Ertrages erhöhtes Darlehn gewährt werden.

Ausgeschlossen bleiben ferner alle Naturaldienste, Krugverlags- und Servitutrechte, Fossilien, Jagdnutzungen, überhaupt alle Rubriken, zu deren Veranschlagung hier keine Vorschriften gegeben sind.

§ 25.

Von dem Gesamt-Farwerth des abzuerschenden Grundstücks kommen mit dem zwanzigfachen Betrage in Abzug die nach dem Durchschnitt der letzten sechs Jahre zu berechnenden Jahreswerthe:

- a) der Staats-, Provinzial-, Kreis- und ähnlicher Abgaben;
- b) der Kirchen-, Pfarr-, Schul- und ähnlicher Abgaben;
- c) der Ortskommunallasten,

ad a—c soweit dieselben mit Rücksicht auf die Erträge des Grundstücks auferlegt sind;

- d) der auf speziellen Rechtstiteln beruhenden dinglichen Lasten, Servituten u. s. w.;
- e) der Unterhaltungskosten und der Kosten für die Feuerversicherung der auf dem Grundstück vorhandenen und nach § 24 nicht besonders veranlagten Gebäude;
- f) der Kosten für die Feuerversicherung des zu dem Grundstück gehörigen Inventars und der Crescenz.

Es werden hierbei Naturalien nach gutachtlicher Ermittlung zu Gelde gerechnet und der ungefähre Ablösungswerth für Servituten nach Maaßgabe des Umfangs der Verpflichtung und der Beschaffenheit der denselben unterworfenen Liegenschaften — eventuell nach Einholung des Gutachtens eines königlichen Oekonomie- oder Spezial-Kommissars resp. eines Sachverständigen — gutachtlich bemessen.

Wenn auf dem Grundstück ein in dem Range dem zu gewährenden Darlehn vorgehendes Leihgedinge (Leibtagsrecht, Auszug etc.) haftet, so ist der Jahreswerth unter Zugrundelegung der im § 1 Nr. 2 dieser Anweisung getroffenen Bestimmung zu kapitalisiren mit der Maaßgabe, daß das Alter der Berechtigten zur Zeit der Targaufnahme entscheidend ist.

§ 26.

Gehören zu dem Targrundstück Liegenschaften, für welche statutarisch nur eine geringere Beleihung als drei Fünftheile des Werths zulässig ist, so sind deren Kapitalwerthe von den Kapitalwerthen der übrigen Liegenschaften getrennt zu behandeln.

§ 27.

Die nach Maaßgabe vorstehender Bestimmungen abzuschließende Tare nebst Register (§ 22) ist von den sämtlichen Mitgliedern der Tar Kommission unter Versicherung, daß ihnen für den vorliegenden Fall nicht die im § 5 Mlinea 2 gedachten Gründe entgegenstehen und event. unter Bezugnahme auf den geleisteten Eid zu unterschreiben und mit den Unterlagen der Tare zur weiteren Veranlassung vorzulegen.

Sind die Sachverständigen der Ansicht, daß der von ihnen ermittelte Werth den Verkaufswerth übersteigt, so ist dies von ihnen in der Tare ausdrücklich zu bemerken.

2. In außerpreussischen Bundesstaaten.

§ 28.

Die in den §§ 9 bis 27 angegebenen Grundsätze sind sinngemäß anzuwenden.

II. Nicht landwirthschaftliche Grundstücke.

§ 29.

Die Taxe ist zusammenzustellen aus dem Nutzungswerth und aus dem Boden- und Materialienwerth.

Bei der Berechnung des Nutzungswerths ist der Zinsfuß von 5 Prozent zu Grunde zu legen.

Der nach gleichem Prozentsatz zu berechnende Kapitalsbetrag der zu veranschlagenden Reparaturkosten und der sämtlichen auf dem Gebäude haftenden Abgaben und Lasten (in Preußen: Gebäuesteuer, Haussteuer, Feuerkassengelder, Real-Sublevations- und Einquartirungs-Beiträge 2c.) ist von dem Durchschnitt des kapitalisirten Nutzungswerths und des Boden- und Materialienwerths in Abzug zu bringen. Der Rest bildet den Netto- resp. Taxwerth.

Soll nur bis zu einem Drittel des aus dem Nutzungswerthe ermittelten Kapitalswerths und zugleich bis zu demselben Betrage des als konstant ermittelten Kaufwerths des Gebäudes beliehen werden, so kann von einer speziellen Ermittlung des Bauwerths Abstand genommen werden, und bedarf es nur einer generellen Beschreibung des baulichen Zustandes des Gebäudes.

§ 30.

Der Nutzungswerth ist bei Wohnhäusern nach den unter gewöhnlichen Verhältnissen dauernd zu erzielenden Mieten, bei anderen Gebäuden nach der besonderen Bestimmung und Beschaffenheit derselben sachverständig zu bemessen. Maschinen und Geräthe, welche sich in gewerblichen Gebäuden befinden, kommen nicht in Anschlag.

Der Bodenwerth ist nach Quadratmetern zu schätzen.

Der Materialienwerth ist nach Quadratmetern der bebauten Fläche oder Kubikmetern des umbauten Raumes zu berechnen. Hierbei ist der Werth nach ortsüblichen Preisen und unter Berücksichtigung der stattgehabten Abnutzung zu ermitteln.

§ 31.

Bei Aufstellung der Taxe, welcher erforderlichenfalls ein Situationsplan zu Grunde zu legen ist, sind alle den Nutzungs-, Boden- und Materialienwerth bedingenden Verhältnisse zu erörtern und ist auf den jederzeitigen Verkaufswerth und die Verkaufsmöglichkeit, sowie auf die Feuergefährlichkeit des Gebäudes und seiner Umgebung zu rücksichtigen. Die früheren Kaufpreise und Mietherträge, die dem Gebäude etwa sonst schon beigelegten Taxwerthe, die Feuerversicherungssumme und inwieweit letztere dem Bauwerth entspricht, sind anzugeben.

Zu berücksichtigen sind auch die unverdächtigen Preise, welche nach erfolgten Veröffentlichungen oder spezieller Erfahrung und Ermittlung in den letzten Jahren für ähnliche Grundstücke gezahlt worden sind. Besonderer Erwägung bedarf, ob die Preise nicht nur als augenblickliche, sondern auch als voraussichtlich dauernde gerechtfertigt erscheinen. Hierbei ist namentlich die Stadtgegend, in welcher das Grundstück belegen ist, in Betracht zu ziehen. Werthe, welche nur einer vorübergehenden Conjectur Rechnung tragen, dürfen nicht zur Grundlage der Beleihungen dienen.

Die einzelnen Gebäude, und zwar die Gebäude, welche unter sich ein Ganzes bilden, nach Vorderhaus, Flügel, Hinterhaus 2c. getrennt, sind nach Längen- und Breiten-Abmessungen, nach der Zahl der Stockwerke, der Fenster in der Front, nach dem inneren Ausbau, der Bedachung, der Bauart 2c. zu beschreiben und so zu bezeichnen, daß ihre Bestimmung deutlich ersichtlich ist.

§ 32.

Die Taxe ist von den Mitgliedern der Taxkommission unter Versicherung, daß ihnen für den vorliegenden Fall nicht die im § 5 Alinea 2 gedachten Gründe entgegenstehen und event. unter Bezugnahme auf den geleisteten Eid zu unterschreiben.

§ 33.

Das Darlehn darf unter Festhaltung der Bestimmung im Absatz 1 und 2 des Artikels 62 des Statuts nur in Städten von mindestens 25 000 Einwohnern und auch nur dann die Feuerversicherungssumme der zu beleihenden

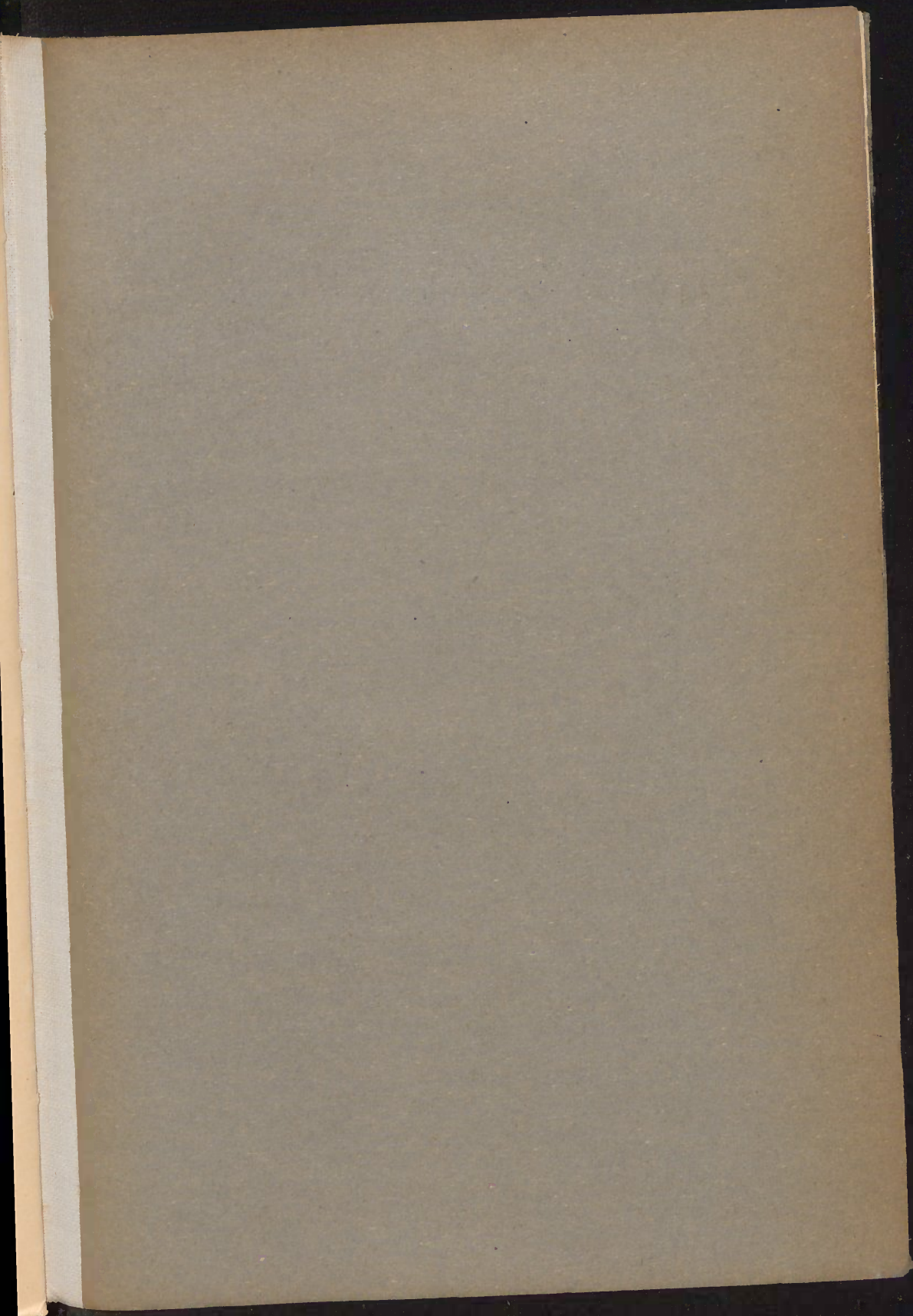
Baulichkeiten überschreiten, wenn ein unverhältnißmäßig höherer Werth des ganzen Grundstücks durch die Taxe festgestellt worden ist.

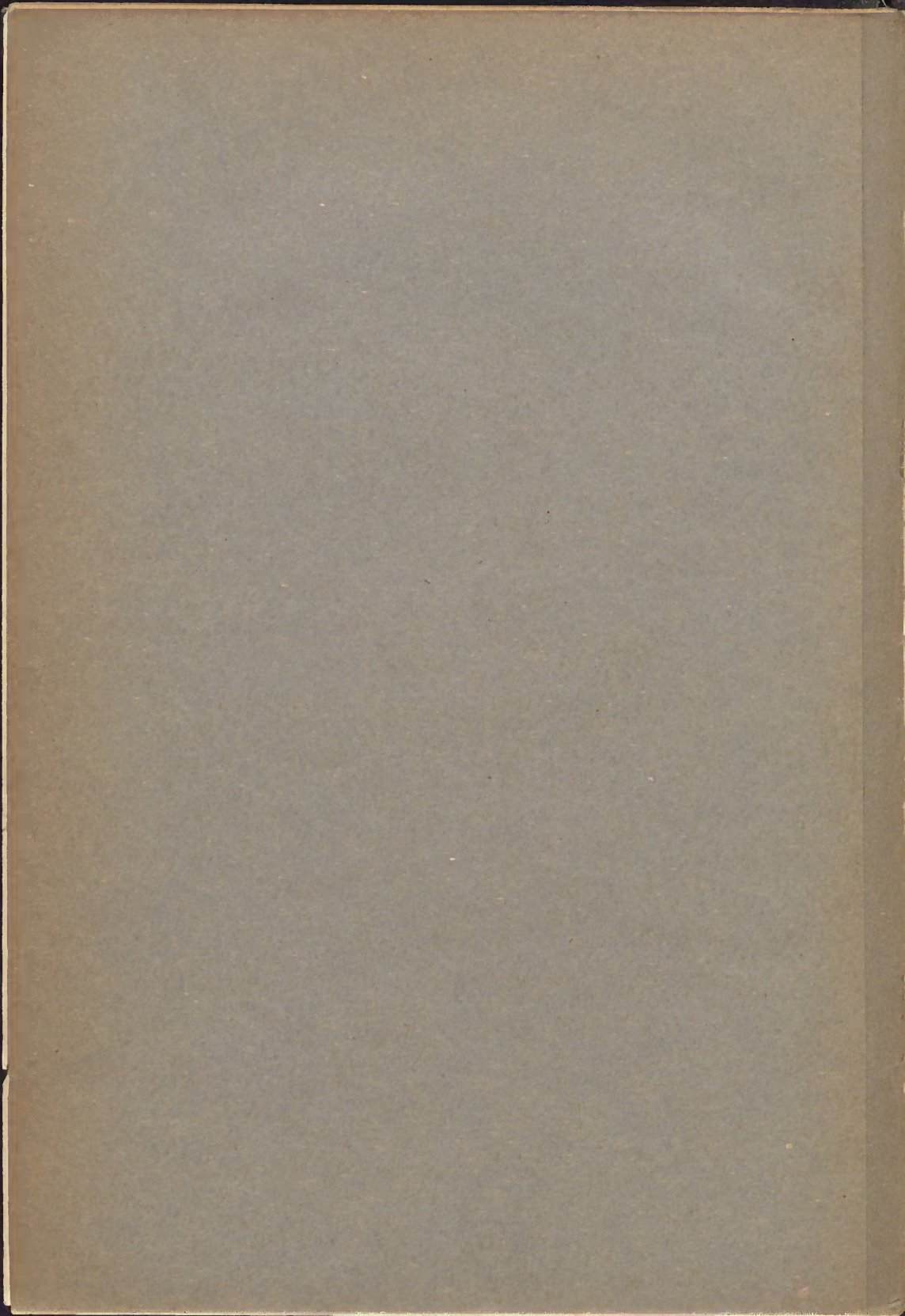
§ 34.

Die Bestimmung in § 27 Abs. 2 dieser Anweisung greift auch bei der Abschätzung nicht landwirthschaftlicher Grundstücke Platz.

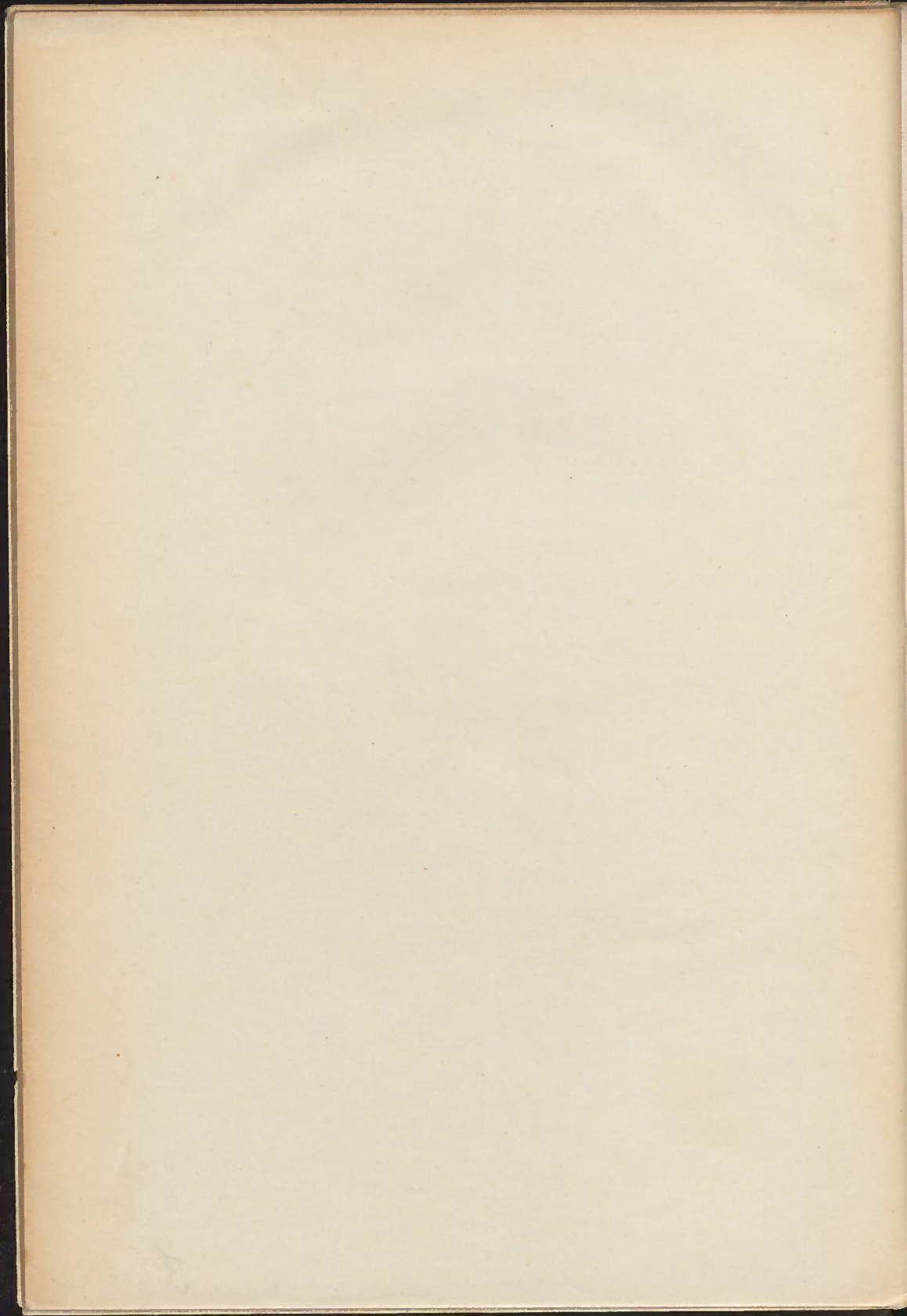
Vorstehende Anweisung ist am 15. Dezember 1899 vom Verwaltungsrath beschlossen und am 29. Januar 1900 von dem Herrn Minister für Landwirthschaft, Domänen und Forsten genehmigt worden.

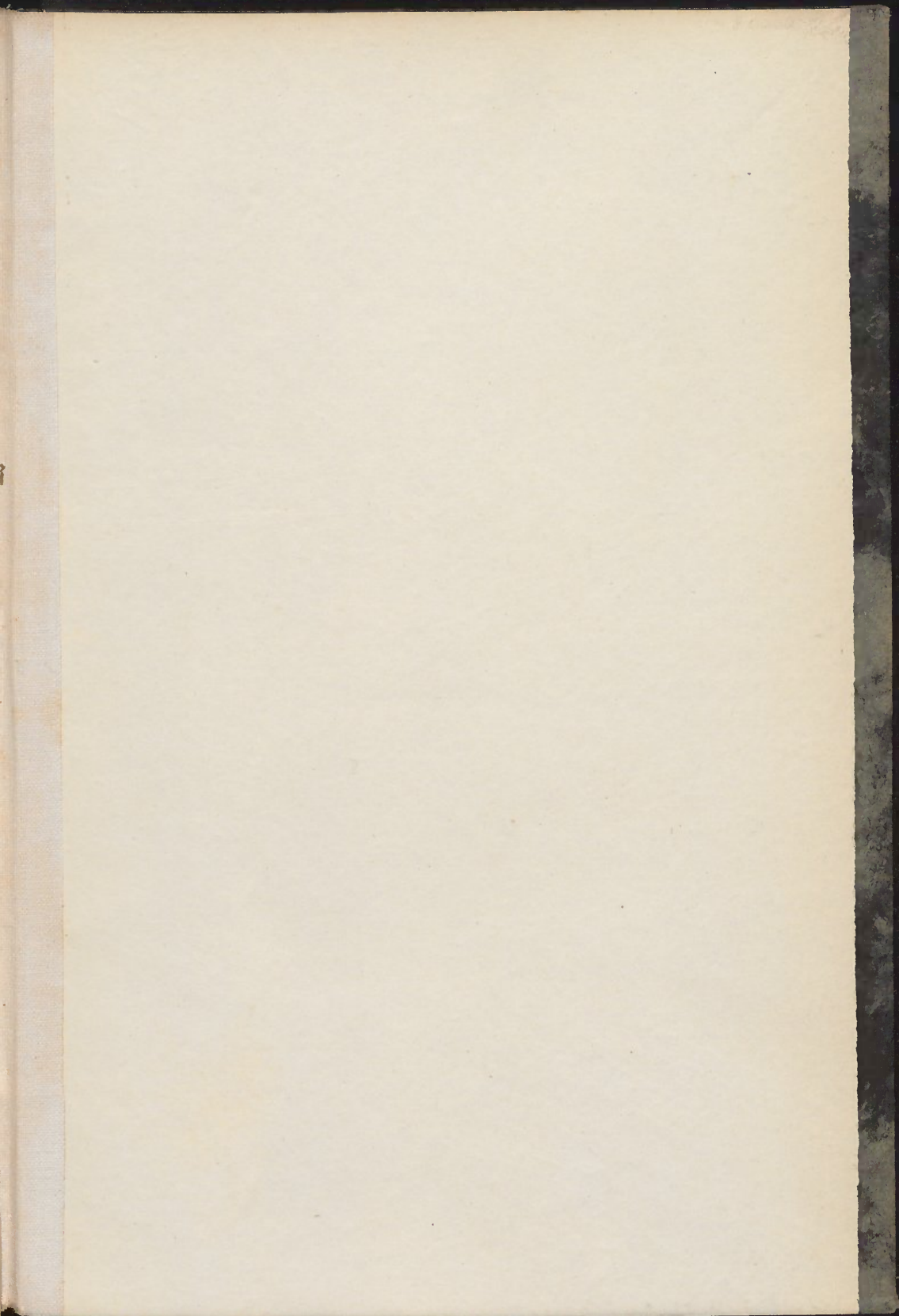






-40*







- Berna: Conhal B. de Knodt