

VIII. 4/18 ^{ae} -

ESTICA

Nr. 54, 189

Biblioth.
Academ.
Dorpat.

Instruction

zur

Abschätzung der Immobilien Dorpats.

I. Zweck der Abschätzung.

§ 1.

Die Abschätzung soll den reinen Capitalwerth der einzelnen Immobilien zum Zweck der Fixirung der in § 130 der Städteordnung erörterten Schätzungsabgabe und einer gerechten Repartition derselben auf die einzelnen Grundstücke in Grundlage der § 21 ff. dieser Instruction feststellen.

II. Gegenstand der Abschätzung.

§ 2.

Der Schätzung unterliegen, in Grundlage des § 129 der Städteordnung, alle im Stadtbezirk belegenden, d. h. der städtischen Jurisdiction und Besteuerung unterworfenen Immobilien. Ausgenommen von der Abschätzung sind jedoch in Grundlage desselben § 129:

1) Diejenigen Immobilien resp. Theile von Immobilien, welche der Krone, den Kirchen und geistlichen Ressorts aller Confessionen, den Wohlthätigkeitsanstalten, Lehranstalten, gelehrten Gesellschaften und frommen Stiftungen zu Eigenthum gehören und von diesen Institutionen, resp. Körperschaften selbst direct benutzt werden, während diejenigen Immobilien oder Theile von Immobilien, welche den genannten Insti-

ESTICA

A. 3011.

Est.
rno Haamatuko

4668

tutionen, resp. Körperschaften eine Geldrevenüe abwerfen oder Beamtenwohnungen erhalten, der Abschätzung unterliegen.

2) Diejenigen Immobilien, welche der Eisenbahngesellschaft mit der Clausel gehören, einst mit der ganzen Bahn zusammen Eigenthum der Krone zu werden.

III. Zeit der Abschätzung.

§ 3.

Die Schätzung der zur Zeit vorhandenen steuerpflichtigen Immobilien ist bis zum 1. October 1879 zu vollziehen.

§ 4.

Alle künftighin neu auf- oder umgebauten Gebäude, so wie auch alle Immobilien, deren Werth durch irgend welche Umstände oder Ereignisse sich in der Folge vergrößern oder wesentlich verkleinern sollte, müssen sofort nach der Vollendung des Bau's oder nach erfolgter Werthsteigerung, resp. Werthverringerung, sei es auf Antrag der Eigenthümer, resp. deren Vertreter, sei es auf Initiative der regelmäßigen Taxationscommission abgeschätzt werden.

IV. Die Organe der Abschätzung.

§ 5.

Zum Zweck der gegenwärtig in Aussicht genommenen einmaligen Umschätzung der vorhandenen städtischen Immobilien wählt die Stadtverordnetenversammlung (Städteordnung § 130) eine Commission zur Umschätzung der Immobilien, bestehend aus 18 Personen. Dieselbe zerlegt sich jedoch nach ihrer Constituirung in 6 Untercommissionen von je 3 Gliedern, so daß auf jeden der 3 Stadttheile zwei dieser Untercommissionen kommen, welche den bezüglichen Stadttheil unter sich theilen. Die Glieder dieser Commissionen tauschen jedoch, nach einem von der Gesamtcommission verabredeten Turnus, ihre Stellungen in den einzelnen Untercommissionen alle Monat mit einander aus, so daß nach Ablauf einer sechsmonatlichen Frist

jedes Mitglied der Gesamtcommission an jeder der Untercommissionen Theil genommen hat.

§ 6.

Nach Beendigung dieser Umschätzung löst sich die in § 5 beschriebene außerordentliche Commission auf und wird, für die Taxation künftiger Neubauten oder sonst schätzungs- pflichtiger Immobilien, durch eine regelmäßige Taxations- commission, bestehend aus 9 Gliedern, je 3 für jeden Stadttheil, ersetzt, welche den Character einer ständigen Executivcommission besitzt und unter dem Stadtamt steht. (§ 85 der Städteordnung.)

§ 7.

Für den Fall, daß die einzelnen Glieder der außerordentlichen Umschätzungskommission durch Krankheit oder andere gesetzliche Gründe zeitweilig verhindert sein sollten, an den einzelnen Taxationen Theil zu nehmen, ist für jedes Commissionsglied ein Ersatzmann oder Stellvertreter von der Gesamtcommission abzudelegiren.

§ 8.

Die Glieder der Umschätzungskommission müssen selbst Hausbesitzer, brauchen aber nicht nothwendig Stadtverordnete zu sein, wenn sie nur die Wählerqualität des Art. 17 der Städteordnung (mit der dazu gehörigen Regel Nr. 4) besitzen.

§ 9.

Falls die einzelnen Untercommissionen in einem bestimmten Fall Schwierigkeiten oder Bedenken in der Anwendung der weiter unten anzugebenden Abschätzungsprincipien finden, so legen sie dieselben der Gesamtcommission zur Entscheidung vor, welche ihrerseits in zweifelhaften Fällen sich durch das Stadtamt an die Stadtverordnetenversammlung mit der Bitte um Ertheilung der bezüglichen Instruction zu wenden hat.

§ 10.

Die Glieder der Abschätzungskommission erhalten für ihre Arbeit keine Entschädigung. Dagegen wird derselben

zur Gagirung eines Schriftführers sowie zur Beschaffung von Kanzleimaterialien die Summe von 1500 Rbl. aus der Polizeikasse zur Disposition gestellt, über deren Verwendung dieselbe nach Abschluß ihrer Thätigkeit der Stadtverordnetenversammlung Rechenschaft zu legen hat.

§ 11.

Bei Vollziehung der Abschätzung muß die betr. Untercommission im gegebenen Falle stets vollzählig, d. h. drei Glieder stark, sein.

V. Verfahren bei der Abschätzung.

§ 12.

Die Abschätzungscommission hat Allem zuvor ein Verzeichniß der bebauten, im Stadtbezirk belegenen Grundstücke von der Immobilienrepartitioncommission einzuziehen und sodann die Vertheilung der einzelnen Häuser- und Straßen- gruppen auf die 6 Untercommissionen zu vollziehen.

§ 13.

Hierauf hat jede Untercommission die Zeit, wann sie die Abschätzung eines Immobils vornehmen will, wenigstens drei Tage vorher dem Eigenthümer oder Verwalter des Immobils durch eine schriftliche Anmeldung anzuzeigen und denselben zugleich aufzufordern,

- a) an dem anberaumten Termin anwesend zu sein und die Commission zu erwarten,
- b) ein ihm zugleich mit der Anmeldung zugestelltes Blanquet auszufüllen und die in demselben verlangten Auskünfte über die Revenüe des Hauses gewissenhaft abzustatten,
- c) alle auf sein Immobil bezüglichen Documente bereit zu halten.

Sollte die Commission keine Kenntniß von dem Wohnort des Vertreters des abzuschätzenden Immobils haben oder dieser letztere am Ort nicht anwesend sein, so wird die An-

meldung an die Thür oder Pforte des Immobili 8 Tage vor der Abschätzung angeschlagen.

§ 14.

Über jede einzelne Abschätzung hat die betr. Untercommission ein besonderes Protocoll aufzunehmen. In dasselbe werden nach einem besonderen Schema die zur Abschätzung erforderlichen Daten und Notizen eingetragen. Das Protocoll wird dem Vertreter des betr. Immobili vorgelesen und demselben zur Unterzeichnung, resp. zur Anerkennung seines Inhalts vorgelegt. Dasselbe kann nach erfolgter Unterzeichnung nicht mehr abgeändert werden.

§ 15.

Die Untercommissionen müssen allwöchentlich die aufgenommenen Abschätzungsprotocolle nebst den von den Immobilienbesitzern ausgefüllten Blanquets der Gesamtcommission vorstellen. Etwaige weitere Auskünfte werden in der Sitzung der letzteren mündlich ertheilt.

§ 16.

Nach Eingang des Abschätzungsprotocolls hat die Gesamtcommission das Protocoll nebst Beilagen einer genauen Durchsicht zu unterziehen und die erfolgte Abschätzung zu bestätigen, resp. abzuändern. Im letzteren Falle hat eine neue Abschätzung des betreffenden Immobili durch eine andere Untercommission stattzufinden. Die bestätigten Abschätzungen sind in ein besonderes Buch einzutragen.

§ 17.

Jede während der Umschätzung neu ertheilte Bauconcession muß von der Bau- und Wegecommission der Umschätzungsecommission sofort mitgetheilt werden.

VI. Verfahren im Fall einer eingehenden Beschwerde.

§ 18.

Falls ein Immobilienbesitzer oder dessen gesetzlicher Stell-

vertreter mit der ihm vorgelesenen Abschätzung nicht zufrieden ist, so muß er diese seine Unzufriedenheit entweder sofort zu Protocoll erklären oder binnen 8 Tagen, gerechnet vom Tage der Verlesung des Protocolls, bei der Gesamtcommission schriftlich und gehörig motivirt anzeigen, resp. einreichen. Ist er jedoch im Abschätzungstermin ohne genügende Entschädigungsgründe weder persönlich, noch durch einen Stellvertreter erschienen oder hat er das Protocoll ausdrücklich genehmigt oder hat er die achttägige Frist zur Einreichung seiner Beschwerde bei der Gesamtcommission versäumt, so wird ein weiteres Beschwerdegesuch von ihm nicht mehr acceptirt und die vollzogene Abschätzung als definitive betrachtet.

§ 19.

Nach Eingang einer Beschwerde hat die Gesamtcommission von der bez. Untercommission eine schriftliche Erklärung einzufordern und dann die Abschätzung zu bestätigen oder aufzuheben. Bei der Abstimmung scheiden die Glieder der betr. Untercommission aus. Wird die Abschätzung aufgehoben, so wird eine andere Untercommission mit der Neuschätzung beauftragt.

§ 20.

Glaubt der Immobilienbesitzer, resp. dessen Stellvertreter auch über die Verfügung der Gesamtcommission sich beschweren zu können, so muß sich derselbe binnen 8 Tagen, bei Verlust des Klagerrechts, mit einem schriftlichen Gesuch in gehöriger Motivirung an die Stadtverordnetenversammlung wenden, welche nach eingezogener Erklärung von Seiten der Umschätzungscommission die Frage entscheidet und die Abschätzung definitiv feststellt. Eine weitere Beschwerde ist dann nicht mehr zulässig.

VII. Die Grundsätze der Abschätzung.

§ 21.

Den leitenden Grundsatz für die Abschätzung eines Immobilien bildet die Ermittlung der reinen Revenüe desselben.

§ 22.

Die Ermittlung des reinen Revenüenwerths eines Immo-
bils erfolgt dadurch, daß

1) die jährlichen Einkünfte des Immobils, beständen sie nun in Baareinnahmen oder anderweitigen, in Geld schätzbaren Vorteilen, festgestellt,

2) hiervon die Summe derjenigen jährlichen Ausgaben, welche für die Erhaltung des Immobils selbst bestimmt sind, in Abzug gebracht wird,

3) der Rest aber durch eine Multiplication mit 15 capitalisirt und als der ermittelte Schätzungswerth des Immo-
bils betrachtet wird.

§ 23.

Bei Feststellung der jährlichen Einkünfte ist auf folgende Punkte Rücksicht zu nehmen:

1) die Untercommissionen haben sämtliche Einkünfte, welche aus der Benutzung des Immobils durch Vermietung factisch gewonnen werden, genau festzustellen. Nur wenn die ermittelte Mieth im Verhältniß zu den sonst in der Stadt üblichen Miethpreisen eine so auffallend geringe ist, daß die Vermuthung einer theilweisen Schenkung der Miethnutzung gerechtfertigt erscheint, gilt nicht die factische Mieth, sondern die von der Commission geschätzte, als Revenüe des betr. Immobils.

2) Im Falle ein Mobil oder ein Theil desselben gar nicht vermietet ist, hat die betr. Untercommission dasselbe nach Maßgabe der Miethpreise in ähnlichen Localen der Nachbarschaft abzuschätzen.

3) Nur der reine Miethzins, nicht etwa Extrazahlungen für Beheizung, Beleuchtung, Möblirung, Reparatur des Immobils u. s. w., werden bei der Abschätzung in Berücksichtigung gezogen.

4) Bei Räumlichkeiten, welche für einen Miethzins von 2 und weniger als 2 Rbl. monatlich und zwar monatweise vermietet werden, sind bei Berechnung der Jahresrevenüe bloß 9 Monate des Jahres in Anschlag zu bringen.

§ 24.

Bei Abschätzung der Jahresausgabe sind nur diejenigen Ausgaben zu berücksichtigen, welche nicht aus der Willkür des Besitzers entspringen, sondern für die Erhaltung des Immobils unumgänglich sind, wobei Ausgaben, welche sich nicht jährlich wiederholen, auf die nicht getroffenen Jahre mitvertheilt und dadurch in ihrem durchschnittlichen Jahresbetrage ermittelt werden müssen. Zu diesen Ausgaben gehören:

- 1) die Kosten für Vereinigung der Schornsteine, wie sie durch die Schornsteinfegerquittungen belegt werden,
- 2) die Kosten für Reinigung der Abtritte, welche die Commission nach den ihr vorgestellten Belegen abzuschätzen hat,
- 3) die Kosten für Reinigung der Straßen und Hofräume und für Abfuhr des Kehrrechts, gleichfalls von der Commission nach den vorgestellten Belegen abzuschätzen,
- 4) die Reparaturkosten zur Erhaltung des Immobils.

Bei Feststellung dieser Kosten hat die bezügl. Untercommission von dem 15fachen Betrag der Bruttorevenue des Immobils bei steinernen Häusern $1\frac{1}{2}\%$, bei hölzernen 2% in Anschlag zu bringen.

Die Zinsen der auf dem Immobil ruhenden Pfandschulden sowie die sonstigen darauf lastenden Abgaben werden bei dieser Abschätzung nicht berücksichtigt.

VIII. Schlußbestimmung.

§ 25.

Die vorstehende Instruction, ist für alle Einwohner der Stadt verbindlich und wird zu diesem Zwecke in den öffentlichen Blättern publicirt.

ГРУ НАМАТКУГО

Von der Censur gestattet. — Dorpat, den 16. September 1878.