

Instruction

für die Abschätzung der Immobilien in der Gouvernementsstadt Mitau behufs Repartition und Erhebung der Immobiliensteuer.

§ 1.

Sämmtliche im Stadtgebiete befindlichen Immobilien, mit Einschluß der neu erbauten Häuser sowie der eintretenden Umbauten, werden einer Abschätzung ihres Werthes unterworfen.

Ausgenommen von solcher Abschätzung sind, als der Immobiliensteuer in Grundlage des Art. 3 der unter dem 4. October 1866 Allerhöchst bestätigten Regeln für die Erhebung der Kronsz-Immobiliensteuer, sowie in Grundlage des Art. 129 der Städteordnung, nicht unterliegend:

- a) die Kaiserlichen Paläste und die dazu gehörigen Besitzlichkeiten;
- b) diejenigen Theile der Kronsgebäude, welche von Institutionen der Staatsregierung eingenommen sind, sowie Immobilien, die unmittelbar auf Kosten des Reichsschatzes unterhalten werden;
- c) diejenigen Theile der den Wohlthätigkeits- und Lehranstalten, sowie gelehrten Gesellschaften und Institutionen gehörigen Gebäude, in denen diese Anstalten, Gesellschaften oder Institutionen selbst untergebracht sind, wogegen die durch Vermietung eine baare Revenüe tragenden Theile derselben sowohl der Abschätzung als auch der Immobiliensteuer unterliegen;
- d) die den geistlichen Ressorts (sowohl christlicher als nichtchristlicher Confession) gehörigen Gebäude, sofern sie keine Revenüen tragen, wogegen die durch Vermietung eine baare Revenüe tragenden Theile derselben sowohl der Abschätzung als der Immobiliensteuer unterliegen.

Anmerkung 1. Immobilien von geringem Werthe, für welche nach der Repartition eine Steuer von weniger als 25 Kop. zu zahlen wäre, sind von der Immobiliensteuer befreit.

Anmerkung 2. Die eine baare Revenüe tragenden Immobilien der Krone, ferner die zu Beamtenwohnungen benutzten Gebäude oder Theile von Gebäuden, welche der Krone, den Wohlthätigkeits- und Lehranstalten, sowie gelehrten Gesellschaften und Institutionen gehören, unterliegen der Abschätzung und der Immobiliensteuer nur zum Besten der Stadt.

(cf. Art. 129, Anmerkung der Städteordnung.)

Anmerkung 3. Die eine baare Revenüe tragenden Immobilien der Stadt oder diejenigen Theile dieser Immobilien, welche durch Vermietung eine Revenüe tragen, und Grundstücke, die den Eisenbahnen bereits bei ihrer Anlage abgetreten worden, sowie Häuser und Baulichkeiten, die auf diesen Grundstücken aufgeführt sind und nach Ablauf einer bestimmten Frist mit der Bahn selbst in das Eigenthum der Krone übergehen müssen, unterliegen der Abschätzung und der Immobiliensteuer nur zum Besten der Krone.

(cf. Art. 2 der unter dem 4. October 1866 Allerhöchst bestätigten Regeln für die Erhebung der Kronen-Immobiliensteuer).

§ 2.

Die Abschätzung geschieht durch die von der Stadtverordneten-Versammlung in Grundlage des Art. 85 erwählte Immobilien-Tagations-Commission.

§ 3.

Die Abschätzung der Immobilien wird bewerkstelligt durch die Berechnung der jährlichen Einkünfte derselben (cf. § 5), von welchen die Summe der jährlichen Ausgaben in Abzug (cf. § 6) gebracht wird.

§ 4.

Die Berechnung der Einkünfte gründet sich auf den zu ermittelnden Schätzungswerth des Miethertrages. —

§ 5.

Die Berechnung der Einkünfte geschieht folgendergestalt:

a) Bei Häusern, Fabriken, Betriebsanstalten, Buden, Scharren, Badstuben, Speichern und Einfahrten:

1. Der Miethertrag wird durch Abschätzung der Tagations-Commission festgestellt, unter Zugrundlegung der schriftlichen Vereinbarung, wo solche vorhanden sind, in Ermangelung letzterer aber unter Berücksichtigung der zu ermittelnden mündlichen Verabredungen. Ergeben die mündlichen Vereinbarungen ein zweifelhaftes Resultat, oder entsprechen die aus ihnen oder aus den schriftlichen Vereinbarungen wirklich ermittelten Mietherträge nicht den der Lage, der Beschaffenheit, und den localen Verhältnissen nach zur Zeit

gestenden Miethpreisen, so stellt die Taxations-Commission durch selbständige Schätzung nach Maßgabe der localen Verhältnisse den Miethertrag fest;

2. Die Räume, welche nicht vermietet sind, oder welche von dem Besitzer selbst bewohnt oder benutzt werden, sind nach Analogie anderer vermieteter, gleichartiger Locale abzuschätzen;
3. Gasthäuser werden wie andere Privathäuser abgeschätzt. Die einzelnen Gastzimmer werden hierbei wie Privatwohnungen in Anschlag gebracht, ohne Abrechnung der Zeit des möglichen Leerstehens derselben;
4. Fabriken, Betriebsanstalten, Buden, Scharren, Badstuben, Speicher und Einfahrten werden in gleicher Art nach dem Miethertage berechnet, resp. dieser durch Abschätzung hergestellt;
5. Wirthschaftliche Nebenräume, als Keller, Ställe, Wagenremise, Holzschuppen, Waschküchen und Kleeten kommen, wenn sie vermietet sind, bei der Miethveranschlagung der Wohnungen, zu welchen sie gehören, in Rechnung. Sind sie zu keiner Wohnung gehörig, so werden sie selbständig abgeschätzt;

b) bei Plätzen:

6. Die zu einer Besitzlichkeit gehörigen Plätze, sowie diejenigen, welche gesondert liegen, werden, wenn sie zur Stapelung dienen, nach ihrem Flächenraume, ihrer Lage und dem muthmaßlichen Nutzen, den sie gewähren können, abgeschätzt. Im Privatbesitze befindliche wüste Plätze, die dem Besitzer gar keinen Ertrag liefern, unterliegen keiner Abschätzung;

c) bei Obst und Gemüsegärten, Heuschlägen und Feldern:

7. Dieselben werden nach ihrem durch Schätzung festzustellenden Miethertrage, und wo eine Vermietung nicht stattfindet und eine Analogie mit anderen gleichartigen Grundstücken nicht gefunden werden kann, nach ihrem Flächenraume, ihrer Lage und dem muthmaßlichen Nutzen, den sie tragen können, abgeschätzt.

Anmerkung. Bier- und Blumengärten und Parkanlagen, selbst wenn sie einzelne Obstbäume enthalten, sind, falls aus ihnen keine Revenüen durch Verkauf gezogen werden, von der Abschätzung ausgeschlossen.

§ 6.

Die Ausgaben, welche von dem ermittelten Brutto-Betrage der Einkünfte in Anrechnung kommen, sind folgende:

1. Die Kosten für die Reinigung der Schornsteine.

Der Jahresbetrag derselben ist durch Quittungen über die geleistete Zahlung festzustellen.

2. Die Kosten für die Reinigung der Abtritte.

Dieselben sind nach den zu producirenden Quittungen oder, wenn solche nicht vorhanden, nach anderweitigen von den Hausbesitzern zu beschaffenden und von der Taxations-Commission genau zu beprüfenden Nachweisen, zu berechnen.

3. Die Kosten für die Bereinigung der Straßen und Hofräume.

Diese sind je nach der Lage und den localen Verhältnissen von der Commission festzustellen.

4. Die Kosten für die Versorgung der Häuser mit Wasser.

5. Die Kosten für die Ablassung des Wassers aus den Kellern der Wohngebäude.

Dieselben sollen für eine Pumpe mit 10 Rbl., für eine Keller-Abzugspumpe mit 5 Rbl., und für einen Brunnen mit 5 Rbl. jährlich, veranschlagt werden, selbstverständlich, wo solche vorhanden.

6. Die Reparaturkosten zur Erhaltung der Gebäude.

Dieselben sowie die Reparaturkosten der mit ihnen verbundenen Zäune sollen durch Abzug von 30% bei hölzernen Häusern und durch Abzug von 25% bei steinernen Gebäuden, von der Brutto-Revenüe berechnet werden, nachdem vorher die Kosten für Ameublements und Beheizung, wenn die Wohnungen mit Ameublement und Beheizung vermietet worden, von dem Brutto-Ertrage in Abzug gebracht worden sind. Häuser aus Fachwerk und gemischte Häuser, d. h. solche, die zum Theil aus Holz, und zum Theil aus Stein gebaut worden, sortiren zu den hölzernen Häusern.

7. Die Kosten der Beheizung bei Wohnungen, die mit Beheizung vermietet sind.

Dieselben sollen nach der Zahl der Oefen berechnet werden, wobei für jeden Ofen 1 Cubikfaden Birkenholz von 7 Fuß für den ganzen

Winter als fester Maßstab anzunehmen und dabei 2 Faden Tannenholz oder 1½ Faden Fichtenholz oder 1 Faden Ellernholz gleich einem Faden Birkenholz zu veranschlagen ist.

Nach der Anmerkung zum Art. 378 Band IV des Svods der Reichsgesetze über Landespräsidenten sollen für das Kurländische Gouvernement 6 Wintermonate, von October bis zum April, angenommen werden.

Anmerkung: Die mit Beheizung vermieteten Wohnungen, wo ein und derselbe Ofen zwei Wohnungen heizt, soll für jede einzelne Wohnung nur zu je einem halben Ofen Beheizungsmaterial berechnet werden.

8. Die Kosten des Ameublements bei Wohnungen, die mit Meubeln vermietet sind.

Dieselben hat, bei der Schwierigkeit eine bestimmte Norm für diese Ausgabe zu statuiren, die Taxations-Commission, nöthigenfalls mit Hinzuziehung von Sachkundigen, in jedem einzelnen Falle selbst festzustellen.

9. Die Kosten der Erhaltung der Zäune bei Plätzen, Heuschlägen, Feldern und alleinstehenden Obst- und Gemüsegärten.

Dieselben sollen durch einen Abzug vom Brutto-Ertrage und zwar:

- a) von 20 % bei frequentirten und mit Grand reparirten Straßen, dagegen
- b) von 15% in allen übrigen Fällen berechnet werden.

10. Die Kosten für Bearbeitung Düngung und Erndte bei Heuschlägen und Feldern, sowie bei allein dastehenden Obst- und Gemüsegärten.

Die Abschätzung derselben wird der Taxations Commission überlassen, welche die localen Verhältnisse zu berücksichtigen hat.

Anmerkung: Bei Miethverhältnissen, in denen der Miether sämmtliche im § 6 angeführten Ausgaben oder nur die Reparaturkosten seines Miethobjekts trägt, sind dieselben selbstverständlich nach den obigen allgemeinen Grundsätzen in den § 4 bis § 6 zu berücksichtigen. —

§ 7.

Die nach § 5 berechneten Einkünfte gewähren nach Abzug der in Grundlage des § 6 berechneten Ausgaben die Summen des reinen Jahresbetrages (Netto-Revenue).

Der Jahresbetrag wird als 10procentige Rente des taxirten Grundstückes angenommen und in solcher Weise der Capitalwerth des taxirten Immobilien bestimmt, wobei zur Vereinfachung der Rechnungen die Kopfen wegzulassen sind, so daß der ausgerechnete und bestimmte Kapitalwerth stets nur aus ganzen Rubeln bestehen soll.

Beispiel: Ein Grundstück, dessen reiner Revenüen-Ertrag 200 Rbl. beträgt, wird hiernach zu einem Capitalwerth von 2000 Rubeln veranschlagt.

§ 8.

Die Taxations-Commission hat alle der Taxation unterliegenden Immobilien einer Localbesichtigung zu unterziehen und den Termin hiezu acht Tage vorher jedem einzelnen Eigenthümer oder dessen Stellvertreter anzuzeigen. Diese Anzeige ist nach dem beiliegenden Schema (vide die Beilage sub Lit. A) anzufertigen, und deren Empfang muß in einem besonders dazu eingerichteten Buche quittirt werden.

§ 9.

Der Eigenthümer oder dessen Stellvertreter ist verpflichtet, die schriftlichen Miethverträge und anderweitig etwa vorhandene diesbezügliche Documente in dem Termine, zu welchem die Taxatoren ihr Erscheinen angekündigt, bereit zu halten und ihnen vorzulegen.

§ 10.

Derjenige Immobilienbesitzer, welcher der an ihn ergangenen Aufforderung nicht nachkommt und in dem angesetzten Termine weder persönlich anwesend noch durch einen Beauftragten vertreten ist, verliert jedes Recht der Einsprache gegen die angenommene Abschätzung.

§ 11.

Bei begründeter Verhinderung des Grundbesitzers indeß, in dem angesetzten Termine persönlich oder durch einen Stellvertreter zu erscheinen, und bei gehöriger wenigstens einen Tag vor dem Termine geschehener Anzeige hierüber bei der Taxations-Commission, wird das bezügliche Immobilien einer späteren Taxation vorbehalten.

§ 12.

Die Taxations-Commission, welcher zur Bewerfstellung der schriftlichen Arbeiten vom Stadtamte ein Schriftführer beigegeben wird, hat an Ort und Stelle das Taxationsprotokoll, wie gehörig, auszu-

füllen, unter der Rubrik „Einnahme“ die einzelnen Immobilien speciell aufzuführen, namentlich aber anzugeben:

- a) bei Häusern, Fabriken, Buden, Scharren, Badstuben und Speichern: die Etagen, die Anzahl der Zimmer, Defen, Küchen und Keller.
- b) bei Plätzen, Gärten, Heuschlägen und Feldern: deren Flächenraum nach Loffstellen und Quadratfaden, und
- c) bei sämtlichen Immobilien: ob sie vermietet sind oder vom Besitzer selbst benutzt werden.

Die Rubrik „Ausgaben“ ist gleichfalls nach Anleitung der vorstehenden Instruction auszufüllen und endlich muß das Taxationsprotokoll von allen bei der Taxation anwesend gewesenen Commissionsgliedern sofort an Ort und Stelle unterschreiben, vom Schriftführer contrafirmirt und mit dem Datum und der Jahreszahl der Anfertigung versehen werden. Zur Erleichterung der Anfertigung der Taxationsprotokolle hat der Schriftführer, soviel als möglich, das betreffende Material vorzubereiten.

§ 13.

Das Taxationsprotokoll wird nach bewerkstelligter Zusammenstellung dem Immobilienbesitzer oder dessen Stellvertreter zur Anerkennung und zur Namensunterschrift vorgelegt. Ist derselbe mit der Taxation nicht einverstanden, so hat er seine Unzufriedenheit auf dem Taxationsprotokolle bei seiner Namensunterschrift und bei Beifügung des Datums und der Jahreszahl zu vermerken. Verweigert er seine Unterschrift, so wird von der Taxations-Commission solches auf dem Taxationsprotokolle selbst vermerkt, wo dann die Abschätzung ohne weiteres als richtig angenommen wird und keiner weiteren Anfechtung unterliegt.

§ 14.

Der Immobilienbesitzer oder dessen Stellvertreter hat die Gründe seiner Unzufriedenheit binnen 9 Tage von dem Tage seiner Unterschrift des Taxationsprotokolles bei der Taxations-Commission schriftlich beizubringen, versäumt er diese Frist, so wird die Abschätzung als nachträglich und stillschweigend von ihm genehmigt angesehen, und hierüber von der Commission wiederum der erforderliche Vermerk auf dem Taxationsprotokolle gemacht, eine spätere Rechtfertigung der Unzufriedenheit aber nicht mehr angenommen.

§ 15.

Die Taxations-Commission entscheidet ohne allen Verzug über die an sie gelangte Unzufriedenheits-Erklärung der Immobilienbesitzer und deren Rechtfertigung, und eröffnet solche Entscheidung dem Betheiligten.

§ 16.

Immobilienbesitzer, welche mit der Entscheidung der Taxations-Commission nicht einverstanden sind, dürfen ihre Unzufriedenheit mit der ihnen von der Taxations-Commission gemachten Eröffnung verlautbaren und die Begründung ihrer Beschwerde binnen 9 Tage von dem Tage der Eröffnung bei dem Mitauischen Stadtamte heibringen, welches seine diesbezügliche Entscheidung mit möglichster Beschleunigung zu treffen hat. Bis diese erfolgt, bleibt es bei der angenommenen Abschätzung. —

§ 17.

Diese Instruction ist durch die Gouvernements-Zeitung zu publiciren. —



Vorstehende Instruction ist von der Stadtverordneten-Versammlung in ihrer Sitzung am 16. November 1878 bestätigt worden.

Mitau, den 9. Januar 1879.

Stadthaupt Baron **Sahn**.

Stadtsecretaire **P. Friedenthal**.