

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

1305

Der

Grundstückswert

Handbuch zur Ermittlung des Werts
ländlicher und städtischer Grundstücke

357

15541307

3986322

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000297087

A. Mönning

Der Grundstückswert

Handbuch zur Ermittlung des Werts
ländlicher und städtischer Grundstücke

von

R. Kampf
Stadtbaurat

Erster Teil



Berlin 1916

Haude & Spenersche Buchhandlung Max Paschke

DIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

Akc. Nr. 334 | 47

II. 1305

Einführung

In unserem Wirtschaftsleben gibt es kaum einen wichtigeren und zugleich schwieriger zu behandelnden Gegenstand als die Ermittlung und Feststellung des richtigen Werts der Grundstücke. Jeder vernünftig wirtschaftende Grundbesitzer und alle die Verwaltungsstellen, die eine Verantwortung für den Bestand und die Veränderung von Grundeigentum und für die Sicherheit von Kapitalanlagen zu tragen haben, werden deshalb bestrebt sein, teils freiwillig teils gesetzlichen Bestimmungen folgeleistend, bei Geschäften, deren Grundlage der richtige Wert des Grundstücks bildet, eine unparteiische Feststellung des Werts zur Ergänzung, Bestärkung oder Verbesserung ihrer persönlichen Anschauungen und zur Begründung ihrer Entscheidung durch sachverständige Personen oder berufene Organe herbeizuführen. Hierauf beruht die Tätigkeit der Grundstücksschätzer und der Schätzungsämter.

Durch diese Tätigkeit sollen für den Kauf und Verkauf, für die Teilung, die Abfindung in Auseinandersetzungsverfahren, für die Beleihung und die Verpfändung, die Besteuerung, die Enteignung und für die Entscheidung in den verschiedensten Rechtsverhältnissen zuverlässige und verständliche Unterlagen geschaffen werden. Aus der Verwendung dieser Unterlagen können sich die günstigsten Folgen für das Wirtschaftsleben ergeben. Schwer wieder gutzumachende Benachteiligungen bei Grundgeschäften, die auf Unkenntnis der Verhältnisse beruhen, können vermieden werden; die Sicherheit der Hypotheken kann so gewährleistet werden, daß Privatkapital zur Befriedigung des nachstelligen Hypothekarkredits in genügender Menge zur Verfügung gestellt wird und daß bei Zwangsversteigerungen Fälle, bei denen dem Nachgläubiger nur die Wahl zwischen dem meistens mit erheblichen Unkosten verbundenen Erwerb des Grundstücks und dem Verlust der Hypothek bleibt, nahezu unmöglich gemacht werden. Es kann ferner eine richtige Besteuerung und eine gerechte Verteilung der Steuern stattfinden. Bei der Enteignung kann schließlich erreicht werden, daß der Anspruch des Entschädigungsberechtigten auf vollen Ersatz aus-

reichend bestimmt wird, andererseits aber auch das Interesse des beteiligten Unternehmers gewahrt und hierdurch gemeinnützige Unternehmen durchführbar und lebensfähig gestaltet werden. Die Ermittlung des Werts hat, je nachdem es sich um einfache Grundstücke oder um Grundstücke mit mehreren oder verschiedenartigen Bestandteilen oder um Grundstücke von eigenartiger Beschaffenheit handelt, eine mehr oder weniger schwierige Aufgabe zu erfüllen; sie kann unter Umständen langwierige Untersuchungen und Rechnungen notwendig machen. Sie setzt die Kenntnis verschiedener Wissenschaften und die Fähigkeit ihrer praktischen Anwendung voraus und greift in Gebiete der Volkswirtschaftslehre, der Gesetzeskunde, der Landwirtschaftskunde, der Forstwissenschaft, der Baukunde, der Erdkunde, der Staatsrechtslehre und anderer Wissenschaften.

In allen öffentlichen Angelegenheiten bildet es deshalb die Regel, daß in Fällen, die sich auf die Ermittlung des Grundstückswerts beziehen nur erprobte Sachverständige gewählt werden, die Sachkenntnis und Erfahrung haben, gesunden Menschenverstand besitzen und zuverlässig und unparteiisch sind, daß bei schwierigeren Verhältnissen, der Vielseitigkeit der Aufgabe entsprechend, mehrere Sachverständige mit ihrer Lösung betraut werden, deren Kenntnisse und Erfahrungen auf verschiedenen Gebieten liegen und sich zweckdienlich ergänzen können. Zu Mitgliedern der Schätzungsämter werden deshalb nur sachverständige Personen berufen, die diesen Anforderungen genügen können. Zur Erhöhung des Gefühls der Verantwortung werden die Sachverständigen in öffentlichen Angelegenheiten vereidigt.

Da die Ermittlung des Werts sich nicht nur auf tatsächliche Verhältnisse stützen kann, sondern im wesentlichen auf Schätzung beruhen muß, so kann sie niemals ein mathematisch genaues und unanfechtbares Ergebnis haben; es wird immer nur der annähernd zutreffende Wert bleiben; gerade deshalb muß mit peinlichster Gewissenhaftigkeit die möglichst große Vollkommenheit angestrebt werden.

Der verfolgte Hauptzweck ist in erster Linie, den sachlichen Wert des Grundstücks von einem unparteiischen, allgemein gültigen Standpunkt aus festzustellen. Der weitere Zweck spielt dabei, abgesehen von dem Fall der Enteignung, nur eine untergeordnete Rolle. Für den Sachverständigen ist es bedeutungslos, in welcher Weise sein Gutachten benutzt wird und in welchem Grad es bei den einzelnen Rechtsgegenständen bindend sein soll.

Zur Erreichung des Ziels ist es erforderlich, daß Klarheit über die begrifflichen Grundlagen herrscht, daß die Ermittlung des Werts nach sachlichen, allgemein anerkannten Grundsätzen erfolgt, sich auf sichere

Grundlagen stützt, ihr Ergebnis in einfachem, soweit wie möglich an wirkliche Verhältnisse anschließendem und verkehrsüblichem Verfahren herbeiführt und überzeugend zur Darstellung bringt. Sichere Wege bezeichnen die vielseitigen, auf den Erfahrungen des täglichen Lebens beruhenden Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts und des Reichsgerichts, bei denen eine Reihe Grundsätze für die Ermittlung des Werts aufgestellt sind, ohne ihnen die Bedeutung von Rechtssätzen beizulegen. Aus ihnen ergeben sich auch Hilfsmittel, die unmittelbar benutzt werden oder Unterlagen für wissenschaftliche Erwägungen und Rechnungen bieten können.

Inhalt

Erster Teil

Die Grundstücke in rechtlicher und wirtschaftlicher Beziehung

	Seite
I. Der Begriff des Grundstücks	I
II. Die Bestandteile des Grundstücks	2
A. Bauwerke	3
B. Erzeugnisse des Grundstücks	6
C. Erträge des Grundstücks	8
III. Das Zubehör des Grundstücks	8
IV. Die Nutzungen und die Rente des Grundstücks . .	9
V. Die Art und der Wert des Grundstücks im allgemeinen	10
A. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	11
B. Landgüter, Hof- und Landbesitz	15
C. Spekulationsland	16
D. Bauland	21
E. Bebaute Grundstücke	25

Der Wert der Grundstücke

I. Der Begriff des Werts	29
II. Der gemeine Wert	32
III. Der Wert im Gesetz und in der Rechtsprechung . .	33

Die Grundlagen des Werts und die Hilfsmittel zu ihrer Bildung

I. Allgemeine Grundsätze	36
II. Hilfsmittel	37
A. Hilfsmittel zur Bildung des Tauscherts	38
B. Hilfsmittel zur Bildung des Sacherts	41

	Seite
1. Grundwert	43
Ackerland und Gartenland 44 — Wiesen 46 — Weiden 47 — Wald-	
boden 48 — Wasserstücke 48.	
2. Wert der Bestandteile des Grundstücks	49
a) Gebäude	49
Neubauwert 52 — Baustoffpreise 53 — Grundmauern 53 —	
Keller 55 — Geschosse 55 — Dächer 61 — Einzelheiten 62 —	
Zeitwert 62.	
b) Holzbestände	65
c) Obstbäume	69
d) Gemüse	76
e) Getreide	79
C. Hilfsmittel zur Bildung des Ertragswerts	79
1. Reinertrag landwirtschaftlicher Grundstücke	79
2. Reinertrag bebauter Grundstücke	90

Das Verfahren bei d. Ertragswert
d. Werts

Literatur

- Friedrich Aereboe: Die Taxation von Landgütern und Grundstücken. 1912, Berlin, Paul Parey.
- Christ und E. Junge: Anleitung für die Wert- und Rentabilitätsberechnung der Obstkulturen. 1913, Berlin, Paul Parey.
- Max Hallbauer: Das deutsche Grundstücksrecht. 1905, Leipzig, Arthur Roßberg.
- F. W. Hartmann: Die Bewertung städtischer Grundstücke in Preußen. 1907, Berlin, Puttkammer u. Mühlbrecht.
- Friedrich Kleinwächter jun.: Das Wesen der städtischen Grundrente. 1912, Leipzig, C. L. Hirschfeld.
- L. Offenberg: Die Bewertung ländlicher Grundstücke. 1908, Berlin, Paul Parey.
- H. Schmidt: Anleitung zur Abschätzung von Landgütern. 1903, Halle a. S., Landwirtschaftskammer für die Provinz Sachsen.
- Hans Winterstein: Kostenüberschläge für Hochbauten. 1810, Leipzig, Otto Spamer.
-

Deutscher Baukalender. Berlin, Deutsche Bauzeitung.
Entscheidungen des preußischen Oberverwaltungsgerichts.
Entscheidungen des Reichsgerichts.
Mitteilungen der deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft.

Die Grundstücke in rechtlicher und wirtschaftlicher Beziehung

I. Der Begriff des Grundstücks

Ein Grundstück ist ein Teil der Erdoberfläche, der von Grenzen umschlossen ist, die in sich zurücklaufen, ein Stück Grund und Boden, das durch menschliche Verfügung zur Einzelsache bestimmt ist. Es nimmt im praktischen Wirtschaftsleben infolge seiner Unbeweglichkeit und Unvermehrbarkeit eine Sonderstellung unter den Gütern ein. Für das wirtschaftliche Leben des Staats wie des Privatmanns wird in Deutschland jedes Grundstück vermessen und in Grundstücksverzeichnissen (Flurbüchern) unter einer besonderen Nummer aufgeführt; es wird als einheitliches Grundstück angesehen. Die Größe des Grundstücks wird gewöhnlich aus den Abmessungen der Grundstücksfläche in der Übertragung auf eine wagerechte Ebene ermittelt. Nur bei Bedarf wird für besondere Zwecke auf Ergebnisse der höheren Vermessungskunde zurückgegriffen (Erdkrümmung, Lotablenkung u. dgl.). Das einfache Grundstück ist gleichbedeutend mit Parzelle oder Flächenabschnitt, wenn die im Flurbuch bezeichnete Fläche auch im Feld als ein besonders abgegrenzter Teil des Grund und Bodens durch Grenzzeichen, Grenzsteine, Grenzgräben, Grenzzäune u. dgl. gekennzeichnet ist.

Die allgemeinen rechtlichen Bestimmungen über Grundstücke ergeben sich aus den Paragraphen 90—103 des bürgerlichen Gesetzbuchs. Im rechtlichen Sinn bildet das Grundstück eine Sache, einen körperlichen, wenn auch unbeweglichen Gegenstand. Es umfaßt nicht nur die Erdoberfläche, den Grund aus festem Gestein und den Boden, das einen erdigen Überzug bildende jüngste Glied der Erdrinde, sondern auch den tieferen Erdkörper und den Raum über der Erdoberfläche mit seinen Bestandteilen und seinem Zubehör. Von der größten Bedeutung für das Grundstück sind die Bestandteile. Sie bestehen aus den mit dem Grund und Boden zu nicht nur vorübergehendem Zweck und nicht etwa kraft

besonderen Rechts fest verbundenen Gebäuden, Werken und sonstigen Sachen, den Bäumen und den sonstigen Erzeugnissen, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, sowie aus den mit dem Grundstückseigentum verbundenen Gerechtsamen.

Die Feststellung der Eigentumsrechte sowie der privatrechtlichen Belastungen und Beschränkungen der Grundstücke und die Sicherung der Hypothekenforderungen der Gläubiger, kurz die Darlegung der sich auf ein Grundstück beziehenden Rechtsverhältnisse, werden durch die Einrichtung des Grundbuchs und des Wasserbuchs erzielt, die sich für diesen Zweck die Landes- und Parzellenvermessungen (in Preußen die Katastereinrichtung) nutzbar machen.

Die Übertragung des Eigentums an Grundstücken kann nur durch die sog. Auflassung erfolgen. Verträge über die Veräußerung von Grundstücken bedürfen der notariellen oder gerichtlichen Form.

Ländliche Grundstücke genießen insofern einen besonderen Schutz, als der gewerbsmäßige Handel mit ihnen ungeeigneten Persönlichkeiten nach § 35 der Gewerbeordnung untersagt werden kann und bezüglich gewerbsmäßigen Güterzertrümmerern eine Reihe von Auflagen gemacht sind, die eine beständige Beaufsichtigung ermöglichen. Außerdem hat der Verpächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks bezüglich seines Pachtzinses im Konkurs ein unbeschränktes Absonderungsrecht (abgesonderte Befriedigung).

II. Die Bestandteile des Grundstücks

Bei den Bestandteilen des Grundstücks ist zwischen wesentlichen Bestandteilen und einfachen (nicht wesentlichen) Bestandteilen zu unterscheiden.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks bilden die mit dem Grund und Boden unmittelbar oder mittelbar fest verbundenen Sachen¹⁾, die nicht abgetrennt werden können, ohne daß sie oder das Grundstück zerstört oder in ihrem Wesen verändert werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck oder nur in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück durch den Berechtigten erfolgt ist. Die wesentlichen Bestandteile bilden mit dem Grundstück nur eine Sache; sie werden von Rechten, die sich auf das Grundstück erstrecken, ohne weiteres mit ergriffen, fallen in das Eigen-

¹⁾ Der Gegensatz zu fester Verbindung ist rechtlich nicht eine lose Verbindung, sondern die leichte Ablösbarkeit.

tum des Grundstückseigentümers und können nie, für sich allein betrachtet, Gegenstand von Veräußerungsgeschäften sein. Bei den einfachen (nicht wesentlichen) Bestandteilen des Grundstücks, Sachen, die mit dem Grund und Boden nicht fest verbunden sind, zum Beispiel ein Gartenzaun, dessen einzelne Teile nur lose in den Boden gesteckt sind, Blumenstangen, ein Deckel als Verschluss einer Grube, auch der Anteil des Anliegers, der ihm als Eigentümer eines Ufergrundstücks an Wasserläufen zweiter und dritter Ordnung zusteht, ist es nicht notwendig, daß sie das rechtliche Schicksal des Grundstücks teilen. Sie können für sich allein veräußert werden und einen anderen Eigentümer erhalten als das Grundstück. Wird aber bei der Veräußerung eines Grundstücks ein dahingehender Vorbehalt nicht gemacht, so gelten sie als mitveräußert.

Zu den nicht wesentlichen Bestandteilen gehören auch die Rechte, die mit dem Eigentum an dem Grundstück verbunden sind (Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Reallasten u. dgl.). Diese Rechte können deshalb Gegenstand besonderer Rechte sein. Von dem Grundstückseigentum werden Sachen nicht erfaßt, die, gleichviel von wem, nur zu einem vorübergehenden Zweck, wenn auch fest, mit dem Grund und Boden verbunden werden. Als hauptsächlichste Bestandteile von Grundstücken sollen Bauwerke, Erzeugnisse und Erträgnisse in folgendem besonders betrachtet werden.

A. Bauwerke

Bauwerke sind im allgemeinen fertige, durch Bauen erzeugte Sachen, Hochbauwerke, Tiefbauwerke, Wasserbauwerke, Eisenbahnbauwerke, Maschinenbauwerke u. dgl. Als Kunstwerk aufgefaßt sind Bauwerke durch Arbeit und Baustoff zur Erscheinung gebrachte künstlerische Ideen.

Gebäude sind raumumschließende Bauwerke, deren Räume zu bestimmten Zwecken ausgenutzt werden können. Ein Denkmal, ein Obelisk, deren äußere Form ihr Wesen ausmacht, sind keine Gebäude aber Bauwerke.

Bauwerke sind in der Regel Bestandteile von Grundstücken; sie sind aber erst dann wesentliche Bestandteile, wenn sie mit dem Grund und Boden fest verbunden sind. In diesem Sinn ist unter Bauwerk¹⁾ eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Baustoff hergestellte Sache zu verstehen, die mit dem Erdboden fest verbunden und in wirtschaftlichen Zusammenhang gebracht ist, so ein Wohnhaus, ein Fabrikgebäude,

¹⁾ Vgl. Entscheidung des Reichsgerichts vom 20. November 1903.

ein Grabdenkmal, eine Brücke, ein gemauerter Brunnen, eine Straße, eine Gleisanlage, eine Telegraphenleitung, eine Einfriedigungsmauer u. dgl.

Nach der Rechtsanschauung gehören nicht zu Bauwerken in diesem Sinn, artesische Brunnen, Röhrenbrunnen, Rohrleitungen, Drainagen und ähnliche Anlagen¹⁾, die lediglich aus zusammengesetzten, in den Boden versenkten Rohrteilen bestehen. Auch eine Maschine, deren eisernes Untergestell durch Einbetonierung mit dem Erdboden fest verbunden ist, kann im rechtlichen Sinn nicht als Bauwerk und wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen werden, da der Erdboden unter der Maschine lediglich den Zweck erfüllt, einen festen Untergrund zu bilden, im übrigen aber der wirtschaftliche Zusammenhang fehlt. Das Eigentum an Bauwerken kann ohne das Grundstück, mit dem sie fest verbunden sind, weder einem anderen übertragen, noch bei der Veräußerung des Grund und Bodens dem Veräußerer vorbehalten werden. Es ist dies nur dann möglich, wenn die Bauwerke zu einem vorübergehenden Zweck, gleichviel von wem, mit dem Grund und Boden verbunden sind, da sie in diesem Fall nicht wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind, so bei einer Zuschauertribüne, einem Ausstellungsgebäude, einer Feldscheune, einem Bauschuppen u. dgl. Dasselbe gilt von Bauwerken, die von einem Nichteigentümer, der jedoch ein dingliches Recht²⁾ an dem Grundstück hat, in Ausübung dieses Rechts auf dem Grundstück ausgeführt werden (Erbbaurecht, Nießbrauchrecht, Grunddienstbarkeit, Recht auf ein Erbgrabnis, Überbaurecht). Errichtet der Inhaber einer Wegegerechtigkeit auf dem dienenden Grundstück, d. h. auf dem Grundstück, zu dessen Benutzung er hinsichtlich des Wegs berechtigt ist, eine Brücke, legt der Inhaber einer Wasserleitungsgerechtigkeit auf dem Grundstück eine Rohrleitung, bringt derjenige, der über ein Grundstück eine Schwebebahn gehen lassen darf, Vorrichtungen an, die als Stütze dienen, befestigt der Inhaber einer Drahtseilfähre das Drahtseil an festen Pfosten oder Pfeilern auf dem Grundstück, so bleiben diese baulichen Anlagen sein Eigentum auch dann, wenn das Grundstück an eine dritte Person veräußert wird.

Wesentliche Bestandteile eines Bauwerks sind Sachen, die nicht losgelöst werden können, ohne daß sie oder das Bauwerk zerstört oder

¹⁾ Vgl. Entscheidung des Reichsgerichts vom 18. September 1908.

²⁾ Dingliche Rechte stehen im Gegensatz zu persönlichen Rechten. Bei persönlichen Rechten handelt es sich um Leistungen von Personen, um Schuldverhältnisse zwischen Gläubiger und Schuldner. Die dinglichen Rechte dagegen haben die Beherrschung der körperlichen Sachen und des Raums zum Gegenstand. Sie begründen ein unmittelbares, von jedermann zu achtendes Verhältnis des Berechtigten zur Sache.

in ihrem Wesen verändert werden. Vor allem gehören hierzu die zur Herstellung des Bauwerks diesem eingefügten Sachen, sowie die Arbeiten der einzelnen Handwerker, die dazu dienen, das Bauwerk als Einheit herzustellen und die Baustoffe zu seinen Bestandteilen zu machen. Bei der Einfügung kommt es nicht auf die Art der Verbindung, sondern auf den Zweck der Einfügung an. Die Einfügung braucht keine feste zu sein (Türen, Fenster u. dgl.), ihr Zweck muß aber die Herstellung des Bauwerks sein. Dieser kann, je nach der Art des Bauwerks, verschieden sein (herrschaftliches Wohnhaus, Scheune, Stallgebäude, Fabrikgebäude usw.). Unter den eingefügten Sachen sind alle Gegenstände zu verstehen, die dem Bauwerk einverleibt werden und erforderlich sind, um das Grundstück seinem Zweck zuzuführen, so bei einer Badeanstalt die Wasserleitungsrohre, bei einer Villa die künstlerischen Verzierungen, bei einem Wohnhaus die elektrischen Klingeln. Nach herrschender Rechtsprechung können zu den wesentlichen Bestandteilen eines Bauwerks Betriebsmaschinen, Kraftmaschinen, Sauggasanlagen, elektrische Anlagen, Badeeinrichtungen, Koch- und Waschherde mit Kessel, Spültische, Treppenampeln, Verkleidungen von Heizkörpern und Fensterläden gehören. Bei einem Fabrikgebäude bilden die Maschinen dann wesentliche Bestandteile, wenn das Gebäude planmäßig auf einen bestimmten industriellen Gebrauch zugeschnitten und für die Einfügung besonders gearteter Maschinen eingerichtet ist, zum Beispiel bei einer Mühle.

Bei einem Bauwerk können auch nicht wesentliche Bestandteile vorkommen, so ein Standbild über dem Eingang eines Wohnhauses, das nicht ganz besonders dem Charakter des Hauses angepaßt ist und ohne wesentlichen Schaden entfernt und anderweit aufgestellt werden kann. Der Eigentümer des Hauses kann sich beim Verkauf des Grundstücks das Eigentum des Standbilds vorbehalten und seine Benutzung auf eine bestimmte Zeit gestatten.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Bauwerk eingefügt werden, können nicht Bestandteile des Bauwerks werden. Die Einfügung kann von dem Eigentümer des Bauwerks oder von dritten Personen ausgehen (Mieter, Pächter). Der Eigentümer kann bei der Ausbesserung einer Sammelheizung für die Dauer der Ausbesserung einige Öfen setzen; der Mieter kann für die Dauer der Mietszeit in ein Zimmer, das er ohne Ofen gemietet hat, einen Ofen setzen.

Wird eine bewegliche Sache mit einem Gebäude so verbunden, daß sie wesentlicher Bestandteil des Gebäudes wird, so wird der Eigentümer des Grundstücks Eigentümer der Sache.

Was unter dem Zubehör eines Gebäudes zu verstehen ist, geht aus

einer Entscheidung des Reichs gerichts hervor. Nach dieser sind Zubehör bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einer dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Beziehung stehen. Begrifflich dient eine Sache einer anderen als Hauptsache, wenn sie dieser als Hilfssache untergeordnet ist, zu ihr also in einem Abhängigkeitsverhältnis steht. Handelt es sich um eine Fabrik, so stehen Rohstoffe der Fabrik hinsichtlich ihrer Selbständigkeit als gleichwichtige Sachen gegenüber. Allerdings sollen aus diesen Rohstoffen durch Umarbeitung im Betrieb der Fabrik, Fabrikwaren hergestellt werden; daraus folgt aber nur, daß, wie die Fabrik ihrer, so sie der Fabrik bedürfen, um ihrer Zweckbestimmung zugeführt zu werden. Deshalb können bei einer Möbelfabrik die vorhandenen Holzvorräte nicht als Zubehör betrachtet werden. Anders ist es bei Baustoffen; diese gelten als Hilfssachen, durch die die Bauausführung ermöglicht wird. Sie sind darum als Zubehör des Baugrundstücks anzusehen. In gleicher Weise sind Kohlen als Zubehör der Fabrik zu betrachten. Sie sind Hilfsmittel des Betriebs und sollen den wirtschaftlichen Zweck der Fabrik fördern.

B. Erzeugnisse des Grundstücks

Samenkörner, die in die Erde gesät werden, Pflanzen, die eingepflanzt werden, werden damit und nicht erst dann, wenn sie Wurzel gefaßt haben, wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Aber auch hier bleibt die Ausnahmeregel in Kraft, wenn Gegenstände nur zu einem vorübergehenden, d. h. zeitlich mehr oder weniger begrenzten Zweck, mit dem Grund und Boden verbunden werden. Das Samenkorn und die Pflanze, die nur zu einem vorübergehenden Zweck dem Boden eingefügt werden, z. B. einzelne vom Mieter im Garten eingepflanzte Rosenstöcke, Obstbäume, Beetblumen oder dgl., werden nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks gerechnet und fallen also auch nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Ebenso werden bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft erforderlich sind, bis zu der Zeit, zu der gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Andererseits werden aber alle Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, als wesentliche Bestandteile angesehen und verbleiben solange im Eigentum des Grundstückseigentümers. Wenn sich also der Same zu Getreide entwickelt hat und das Getreide reif zum Schnitt ist, so bleibt immer noch der Eigentümer des Grund und Bodens Eigentümer des reifen Getreides. Dies trifft auch dann zu, wenn er nicht zur Aberntung berechtigt ist, wenn er das Feld verpachtet oder wenn er einen

Nießbrauch daran bestellt hat. Wird das Getreide gemäht, werden die Erzeugnisse des Grundstücks von diesem getrennt, so bleiben sie rechtlich im Eigentum des Grundstückseigentümers. Unter Umständen, die die Regel bilden, können aber bei der Trennung der Erzeugnisse von dem Grundstück und gerade durch sie, Eigentumsveränderungen eintreten, nämlich a) wenn an dem Grundstück ein Nießbrauch oder ein Nutzungsrecht besteht; das Getreide fällt in diesem Fall, sobald es gemäht ist, dem Nutznießer als Eigentum zu; b) wenn das Grundstück verpachtet ist (Verpächter kann sowohl der Eigentümer als auch der Nutznießer sein); das Getreide fällt in diesem Fall, sobald es gemäht ist, in das Eigentum des Pächters.

Dies trifft zu für alle organischen Erzeugnisse des Grund und Bodens, wie Getreide, Kartoffeln, Obst, also die geerntete und abgefallene Baum- und Erdfrucht, für Bäume und Pflanzungen, auch für das Junge des Tiers, den Dünger, die Wolle und die Milch. Es gilt auch für die auf nicht organischem Weg erzeugte Ausbeute, die aus dem Grundstück seiner Bestimmung gemäß gewonnen wird. Hat zum B. ein Grundstück in oder unter der Oberfläche wertvolle mineralische Bestandteile, wie Erde, Sand, Ton, Lehm, Mergel, Torf, Schiefer, Kalk, Marmor, Sandstein, Granit, Porphy, Kaolit u. a. mehr und ist es zu deren Gewinnung bestimmt (durch eine Grube, einen Steinbruch oder ähnliche Einrichtungen), so werden die entnommenen Bestandteile den Erzeugnissen gleichgestellt. Dasselbe trifft für Grundwasser, Quellwasser, Mineralwasser, Erdöl, Petroleum, Gase u. dgl. zu.

Die an sich unbeschränkte Verfügungsberechtigung des Grundeigentümers über nicht organische Erzeugnisse ist aber ausgeschlossen für solche Bestandteile des Grundstücks, die dem Bergregal oder dem Landesbergrecht unterstellt sind. Das sind Gold, Silber, Quecksilber, Eisen mit Ausnahme der Raseneisenerze, Blei, Kupfer, Zinn, Zink, Kobalt, Nickel, Arsen, Mangan, Antimon und Schwefel, gediegen und als Erze; Alaun- und Vitriolerze; Steinkohle, Braunkohle und Graphit; Steinsalz, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen auf der nämlichen Lagerstätte vorkommenden Salzen und die Soolquellen.

Grundwasser darf der Grundstückseigentümer für seine Haushaltung und Wirtschaft ohne Beschränkung zutage fördern und benutzen. Eine weitergehende dauernde Grundwasserentnahme ist ihm dann verboten, wenn dadurch der Wassergewinnungsanlage eines anderen das Wasser entzogen oder wesentlich geschmälert wird oder wenn die bisherige Benutzung des Grundstücks eines anderen erheblich beeinträchtigt wird.

Die organischen Erzeugnisse und verwertbaren Bestandteile des Grund und Bodens und des Untergrunds, das was auf dem Grundstück wächst und was aus dem Grundstück seiner Bestimmung nach als Ausbeute entnommen wird, bilden die natürlichen Früchte des Grundstücks.

C. Erträge des Grundstücks

Außer den natürlichen Früchten kann ein Grundstück auch andere Früchte bieten; das sind die Erträge, die ein Grundstück, nicht vermöge seiner natürlichen Beschaffenheit, sondern vermöge von Rechtsverhältnissen erzielt. Dazu gehören die Pacht- und Mietzinsen, die ein Grundstück auf Grund eines Pacht- oder Mietvertrags abwirft. Dabei handelt es sich also nicht um körperliche Sachen, sondern um Rechtsansprüche, die auf Grund eines Vertrags entstanden sind. Diese Erträge der Grundstücke bezeichnet man als die bürgerlichen Früchte der Grundstücke.

III. Das Zubehör des Grundstücks

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile des Grundstücks zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks zu dienen bestimmt sind und zu ihm in einem ihrer Bestimmung entsprechenden, räumlichen Verhältnis stehen. Von den wesentlichen Bestandteilen unterscheiden sie sich dadurch, daß sie selbständige, stets bewegliche Sachen bleiben. Das Zubehör braucht nicht im Eigentum des Grundeigentümers zu stehen. Soll eine Sache Zubehöreigenschaft haben, so muß sie nicht nur für die Zwecke des Grundstücks bestimmt sein, sondern es muß auch diese Zweckbestimmung in die äußere Erscheinung treten. Die bewegliche Sache muß in die räumliche Lage gebracht sein, die erforderlich ist, ihre Zweckbestimmung zu verwirklichen. Die Einrichtungsgegenstände einer Gastwirtschaft, Tische, Stühle, Betten u. dgl., die der Erfrischung, Beköstigung und Beherbergung von Gästen dienen, stehen in den Gasträumen und Gastzimmern; die Pferde, mit denen ein Gut bewirtschaftet wird, stehen im Stall; die Maschinen, die eine Fabrik betreiben, sind im Fabriksaal aufgestellt. Es ist aber nicht erforderlich, daß die Sache sich auf dem Grundstück befindet. Eine Wasserleitung, die größtenteils auf fremden Boden liegt, kann Zubehör eines Wohnhauses oder einer Fabrik sein. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie nicht nur vorübergehend, sondern auf die Dauer für die Zwecke des Grundstücks bestimmt ist. Kauft ein Gutsbesitzer eine Pumpe, um

einen Teich, den er trocken legen will, auszupumpen, so wird sie nicht Zubehör des Grundstücks. Sachen, die an sich unter den Begriff Zubehör fallen, sind nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden, so z. B. Musikautomaten im Restaurant. Als Zubehör hat aber immer zu gelten:

a) bei einem Gebäude, das dauernd, (wenn auch nicht unabänderlich), für einen gewerblichen Betrieb eingerichtet ist, die zu dem Gewerbebetrieb bestimmten Maschinen und Gerätschaften, mit Ausschluß der zum Vertrieb bestimmten Maschinen und Gerätschaften, daher die Ausrüstung einer Schmiede, das Wirtschaftsinventar einer Schankwirtschaft, nicht aber der Schlachterwagen und das Gespann eines Schlachtereibetriebs; b) bei einem Landgut des zum Wirtschaftsbetrieb (einschließlich der Vieh- und Geflügelzucht) erforderliche Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur ordnungsgemäßen Fortführung der Wirtschaft erforderlich sind (Viehfutter, Samengetreide, Samenkartoffeln u. dgl.) und der auf dem Gut gewonnene Dünger.

Durch die Rechtsprechung sind als Zubehör Dekorationspflanzen bei einer Gärtnerei, eine Feldbahn bei einem Landgut, Kannenwagen und Pferde bei einem Meiereigrundstück und Kohlen bei einer Ziegelei anerkannt worden,

Alle Veräußerungsverträge beziehen sich im Zweifel auch auf das Zubehör der veräußerten Sache; wer das Zubehör nicht mit verkaufen will, muß es sagen.

IV. Die Nutzungen und die Rente des Grundstücks

Die Nutzungen eines Grundstücks umfassen die natürlichen und die bürgerlichen Früchte und die Vorteile, die der persönliche Gebrauch des Grundstücks (z. B. zum Wohnen) oder der Gebrauch eines Rechts (z. B. des Eigentumsrechts an dem Grundstück zum Vermieten oder zum Verpachten) gewährt. Vom wirtschaftlichen Standpunkt aus sind die Nutzungen das Ergebnis von Nutzleistungen, die durch die dem Grundstück innewohnenden, vom Menschen zu seinem Vorteil gelenkten Naturkräfte betätigt werden. Diese sind es, die infolge der nützlichen Dienste, die sie zu leisten verheißen, ein Grundstück begehrenswert machen. Sie sind praktisch in unendlicher Anzahl vorhanden und infolge ihrer Verwendbarkeit für die menschliche Bedürfnisbefriedigung wertvoll; ihr Wert bildet die Grundrente. Die Summe des Werts der einzelnen Nutzleistungen, die das Grundstück bis zu seiner vollständigen Abnutzung

darzubieten vermag, ergibt den Wert des Grundstücks. Dabei muß berücksichtigt werden, daß jede Nutzleistung je weiter sie von der Gegenwart entfernt ist, eine entsprechende Wertverminderung erfährt, weil der wirtschaftende Mensch gegenwärtige Güter höher einschätzt als zukünftige.

Im wesentlichen sind es zwei Bodenarten, in denen die Naturkräfte sich nutzbringend betätigen, der Landwirtschaftsboden und der Bauboden. Beim Landwirtschaftsboden sind es die in den chemischen, physikalischen und biologischen Eigenschaften des Bodens begründeten Naturkräfte, die den Aufbau von Nutzpflanzen ermöglichen. Durch das Zusammenwirken der Nutzleistungen verschiedener Güter, des Bodens, der Arbeit, der Ackergeräte usw. kommt der Ertrag zustande. In dem bei dem Verbrauch der Nutzleistungen erzielten Ertrag ist die Rente enthalten. Um sie zu erhalten ist von dem Wert der Ernte, der Wert der Arbeitsleistungen, des Saatkorns, des Düngers usw. abzuziehen. Der hieraus sich ergebende Restbetrag ist der Wertanteil, der auf die Mitwirkung des Bodens wirtschaftlich zurückzuführen ist, die reine Grundrente. Auch bei der andern Art des Bodens, dem Wohnboden, verbinden sich zahlreiche Naturkräfte zu gemeinsamen Wirken. Infolge einer Reihe physikalischer Eigenschaften, wie die genügende Festigkeit neben einem Härtegrad der seine Bearbeitung ermöglicht, vermag der Boden ein Gebäude zu tragen. Der Ertrag ist hier das Haus, das der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in der Weise genügt, daß es lang andauernde, ununterbrochene Nutzleistungen spendet, die andauernd und ununterbrochen verbraucht werden, im Gegensatz zu dem Ertrag des Landwirtschaftsbodens, bei dem die in der Ernte bezogenen Früchte dazu bestimmt sind, auf einmal verbraucht zu werden. Um die Rente zu erhalten, sind von dem jährlichen Miets'ertrag bzw. Mietswert der Grundstücke die Lasten und Abgaben, die Unterhaltungskosten für die Bestandteile des Grundstücks und die Tilgungsbeträge der Anlagekosten in Absatz zu bringen. Der hieraus sich ergebende Restbetrag ist der Wertanteil, der auf die Mitwirkung des Bodens als Träger von Bauten wirtschaftlich zurückzuführen ist, die reine Grundrente.

V. Die Art und der Wert der Grundstücke im allgemeinen

Ihrer Nutzung entsprechend zerfallen die Grundstücke in zwei Hauptarten, in solche, denen der Boden zur Hervorbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen dient, Landwirtschaftsboden und in solche,

bei denen er als Träger von Bauten an der menschlichen Bedürfnisbefriedigung mitwirkt, Bauboden. Da ersterer auf dem Land vorherrscht, letzterer in Städten, so wird zwischen ländlichen und städtischen Grundstücken unterschieden. Ländliche Grundstücke umfassen im wesentlichen neben einzelnen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken Landgüter, Hofbesitz (landwirtschaftliche Besitzungen mit betriebsmäßigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) und Landbesitz (landwirtschaftliche Besitzungen ohne solche Gebäude). Einen Übergang zu städtischen Grundstücken bildet Spekulationsland, das zwar noch landwirtschaftlich genutzt, im Grundstücksverkehr aber als werdendes Bauland bewertet wird. Städtische Grundstücke umfassen im wesentlichen Bauland und bebaute Grundstücke.

Der Wert eines Grundstücks wird vom wirtschaftlichen Standpunkt durch Kapitalisierung der reinen Grundrente nach dem herrschenden Zinsfuß bestimmt. Er richtet sich allgemein nach dem Zweck, zu dem ein Grundstück zu gebrauchen ist und nach dem Umfang und dem Wert der erzielten oder zu erzielenden Nutzungen. Die Nutzungen wieder sind von der Beschaffenheit und der Lage der Grundstücke abhängig. Die Grundstückswerte sind deshalb außerordentlich verschieden und bewegen sich zwischen 1 Pfennig für 1 Quadratmeter Heideland und mehr als 6000 M. für 1 qm Baustelle in den Großstädten. Die ungeheure Wertsteigerung des Grund und Bodens wird durch das Anwachsen der Bevölkerung und die Ausdehnung der Städte bewirkt; Ackerland verwandelt sich in Bauland und aus dem ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Boden wird die hochbewertete Baustelle. Das beste, fruchtbarste Gartenland hat im Vergleich mit dem Bauland der Großstädte einen verschwindend niedrigen Wert.

A. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind einzelne, zur Fruchtziehung bestimmte, für sich begrenzte Grundstücke, die zum Anbau von Pflanzen geeignet sind und deren land- und forstwirtschaftliche Nutzung, nach ihrer Lage und Beschaffenheit wirtschaftlich richtig ist. Nach ihrer Brauchbarkeit für den Landwirt, den Forstwirt, den Gärtner, den Obst- und Weinzüchter ist ihr Wert verschieden. Allgemein kann für das Quadratmeter Waldboden ein Wert bis 0,25 M., bei Ackerland bis 0,50 M., bei Gärtnereland bis 2,00 M. angenommen werden. Erheblich höhere Werte kommen bei außergewöhnlich hochbewerteten Nutzungen vor, so bei Weinbergen in guter Lage. An der Mosel (Bernkasteler Doktor) und am Rhein (Rüdesheimer Berg) sind Kaufpreise bis zu 100 M. und höher für das Quadratmeter Weinberg erzielt worden.

Für den Wert des Bodens ist im wesentlichen seine Ertragsfähigkeit maßgebend. Er ergibt sich aus dem Vergleich der Eigenschaften, auf denen die Ertragsfähigkeit beruht und der Reinerträge der verschiedenen Bodenarten und wird durch Klassensysteme in verschiedener Weise zum Ausdruck gebracht. Dabei wird der Boden unterschieden nach den Kulturpflanzen, die er trägt bzw. tragen kann, in Ackerboden, Wiesenboden, Weidenboden, Waldboden, Weinbergsboden usw., der Ackerboden wieder in Weizenboden, Gerstenboden, Haferboden und Roggenboden, auch in Zuckerrübenboden und Kartoffelboden, oder nach seiner Fähigkeit Kleearten zu tragen, in Luzerneboden, Rotkleeboden und Esparsetteboden; nach den natürlichen Verhältnissen, die als Vorbedingungen für die Benutzung des Bodens in der Landwirtschaft maßgebend sind, in Höhenboden und Niederungsboden, in wagrecht oder abhängig gelegenen Boden, im letzteren Fall nach seiner Lage nach Norden, Süden, Osten oder Westen; nach den Wasserverhältnissen, im wesentlichen nach der Höhe des Grundwasserstands, in trockene, nasse, saure oder versäuerte und vertorfte Grundstücke; nach der Tiefe der Ackerkrume in tiefgründigen und flachgründigen Boden; nach der geologischen Lage und Beschaffenheit des Bodens und endlich nach der Höhe des Reinertrags.

Der Reinertrag hängt in erster Linie von der natürlichen Bodenbeschaffenheit und neben dieser von der im Verlauf der Zeit aufgewandten Menschenarbeit ab. Der noch nicht bewirtschaftete Boden muß erst mit einem entsprechenden Aufwand an Arbeit und Kapital bearbeitet werden, ehe er dauernd Pflanzen tragen kann und um diesen Aufwand ist er minderwertiger als der bewirtschaftete. Der Wert des land- und forstwirtschaftlichen Bodens beträgt in Preußen durchschnittlich etwa 0,16 M. für das Quadratmeter. Nach Regierungsbezirken ergibt sich der höchste durchschnittliche Wert in Magdeburg mit 0,41 M., der niedrigste durchschnittliche Wert in Allenstein mit 0,07 M. für das Quadratmeter.

Der Land- und Forstwirt unterscheidet den Boden nach Hauptgemengteilen und benennt hiernach die einzelnen Bodenarten. Es sind dies im wesentlichen Sandboden, der aus kleinen, unzersetzten und unverbundenen, mehr eckigen und scharfkantigen als runden und abgeschliffenen Mineraltrümmern besteht, die durch Verwitterung aus quarzführenden Gesteinen und Sandsteinen, Grauwacke, Kohlensandstein. Rotliegendem, Buntsandstein, Keupersandstein, Liassandstein und Quadersandstein oder durch Anschwemmung entstanden sind. Der Sand, der neben dem Eisen den schwersten Bestandteil des Bodens bildet, wirkt lockernd und erwärmend, setzt der Bearbeitung des Bodens den geringsten Widerstand entgegen (daher leichter Boden), läßt Wasser

leicht durch, nimmt Wärme rasch auf und strahlt sie langsam wieder aus; Tonboden, der aus den Verwitterungserzeugnissen stark feldspathaltiger Gesteine, wie des Granits, des Gneises, des Syenits und einzelner Porphyre zusammengesetzt oder durch Anschwemmung entstanden ist. Der Ton wirkt bindend und kältend, zieht mit Begierde das Wasser an und hindert seine Verdunstung, erwärmt sich langsam und erkaltet rasch; Kalkboden, der aus den Verwitterungserzeugnissen kalkhaltiger Gebirge, kalkhaltiger Feldspate oder der Sandsteine mit kalkigem Bindemittel besteht. Der Kalkboden geht in Mergelboden über, wenn neben Ton, Lehm oder Sand kohlenaurer Kalk sehr fein und gleichmäßig in der Erde verteilt ist. Der Kalk bildet ein unmittelbares Nahrungsmittel für die Pflanzen, nimmt viel tropfbarflüssiges Wasser auf und läßt es rasch wieder verdunsten, erwärmt sich rasch und strahlt die Wärme rasch aus; Humusboden, der aus der Zersetzung der Bestandteile der Niederungs- und Höhenmoore hervorgegangen ist, aus braun und schwarzgefärbten, verrotten Pflanzenresten besteht und fast ganz mineralische Bestandteile entbehrt. Humus bietet kein unmittelbares Nahrungsmittel für die Pflanzen, ist aber als allgemeines Besserungsmittel für alle Bodenarten infolge der chemischen Vorgänge, durch die er entsteht, sich umwandelt und zersetzt und infolge seiner wichtigen physikalischen Eigenschaften von höchster Bedeutung. Er ist der leichteste Bestandteil des Bodens, nimmt am meisten Feuchtigkeit aus der Luft auf, zieht das Wasser begierig an und gibt es nur allmählich wieder ab, erwärmt sich rasch, strahlt leicht aus und lockert den Boden.

Derjenige Bestandteil, der im Boden vorherrscht, gibt ihm vorzugsweise seinen Charakter; solche Böden, in denen alle Bestandteile so gemischt sind, daß keiner als solcher erkennbar ist und vorherrschen kann, bilden die fruchtbarsten (Marschboden, Aueboden).

Der land- und forstwirtschaftliche Boden umfaßt nach der Art seiner Verwendung folgende Gruppen:

a) Äcker, solche Grundstücke, die sich ihrer Beschaffenheit nach, vor allem nach der Höhe ihres Grundwasserstands, zum Anbau der eigentlichen Feldfrüchte eignen, zu denen besonders diejenigen Pflanzen zu rechnen sind, deren Erzeugnisse in großen Massen die Unterlage der menschlichen Ernährung bilden. Ackerland bildet Felder, abgeteilt in Schläge, Koppeln usw.

b) Wiesen, Grundstücke, deren Grundwasserstand ein höherer ist, deren Oberfläche eine von überwinternden Gräsern und anderen Futterpflanzen gebildete Grasnarbe darstellt, Grundstücke, die durch Abmähen und Heumachen, ausnahmsweise auch zum Beweiden benutzt werden.

c) Weiden, Grundstücke, deren Benutzung in der Hauptsache darin besteht, daß ihr Graswuchs vom Vieh abgeweidet wird. Hierzu können Heiden gerechnet werden, wenn sie im wesentlichen zum Beweiden mit Schafen oder Schnucken verwandt werden. Es werden unterschieden Fettweiden, Dreeschweiden, Bergweiden, Triften, Ödung.

d) Gärten, Grundstücke, die hauptsächlich zum Anbau von solchen Pflanzen dienen, die einzeln eine Pflege erfordern, wie Gemüse, Hackfrüchte, Handelsgewächse, ferner Obst, Wein und Blumen oder Grundstücke, die als Baumschulen genutzt werden. Es gibt Haus- und Küchengärten, Ziergärten, Parks, Grasgärten, Obstgärten, Hopfengärten, Weingärten, Baumgärten und Wildgärten, auch Feldgärten mit Krautfeldern, Spargelfeldern usw.

e) Holzungen, Grundstücke, deren Benutzung der Hauptsache nach der Holzzucht dient. Dazu gehören Wälder, Weidenheger und Saatkämpe.

f) Wasserstücke, Grundstücke, die als Teiche oder Seen, zeitweise oder dauernd mit Wasser bedeckt sind und hauptsächlich in diesem Zustand genutzt werden. Auch Bäche gehören hierzu.

Die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen, unkultivierte Heide, Sümpfe, fischlose Gewässer u. dgl. gelten als Ödland. Letzteres umfaßt aber auch solche Grundstücke, die in anderer Art einen Ertrag gewähren, wie Torfstiche und Grundstücke, deren mineralische Bestandteile Verwertung finden, Steinbrüche, Sand-, Kies-, Mergel- und Tongruben.

Die Größe der Grundstücke entscheidet mit über die Art der landwirtschaftlichen Benutzung, die Menge des Ertrags, sowie die Möglichkeit Handkraft, Gespanne oder Motoren zur Bearbeitung des Lands verwenden zu können.

Von Wichtigkeit ist die Form der Grundstücke; sie hat großen Einfluß auf ihre Brauchbarkeit für die Landwirtschaftsunternehmung und steht in Beziehung zur Menge der erzeugten Früchte und besonders zu den Wirtschaftskosten. Für die überwiegende Zahl von Kulturarbeiten auf dem Feld ist eine Abgrenzung mit geraden, parallelen, im rechten Winkel zu einanderstehenden Linien am vorteilhaftesten, dabei müssen die Grundstücke eine größere zusammenhängende Fläche bilden und ihre einzelnen Grenzen im Verhältnis zur Flächengröße geringste Länge besitzen. Jede Abweichung von dieser Form ist mit Verlust an Arbeitskraft und Unvollkommenheit der Arbeitsausführung verbunden. Das Quadrat oder das nicht zu lange Rechteck ist für Ackerfelder und auch für Grundstücke in anderer Kulturart am entsprechendsten. Bildet das Grundstück ein Dreieck, ein Trapezoid oder unregelmäßiges Vieleck, so müssen bei der Ackerung die Pflugfurchen immer

kürzer und die Wenden des Pfluggespannes um so häufiger werden, wodurch Zeitverlust eintritt. Rhombus und Rhomboid sind im Wesen dem Quadrat und Rechteck gleich zu erachten; ihre Schiefwinkligkeit bedingt jedoch bei Drillsaat durch das Überfahren der Feldgrenzen Verlust an Samen, während bei Verwendung von Dampfpflügen und Mähmaschinen eine erhebliche Erschwerung der Arbeit unvermeidlich ist.

B. Landgüter, Hof- und Landbesitz

Landgüter und Höfe bestehen aus der Gesamtheit einzelner land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, Bauanlagen und unkörperlicher Gutsbestandteile, die zum Betrieb der Landwirtschaft zu einem wirtschaftlichen Ganzen vereinigt sind. Sie bilden mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und den Nebengewerben dienenden Gebäuden und Anlagen (Brennerei, Brauerei, Molkerei, Mühle, Ziegelei, Zuckerfabrik und anderen mehr) einen mehr oder weniger ausgedehnten Grundbesitz. Es kann unterschieden werden zwischen großen Landgütern, bei denen die Arbeiten der Leitung eine Kraft oder mehrere Kräfte voll beschäftigen und deren Reinertrag dem Besitzer ein genügendes oder reichliches Einkommen bietet, zwischen Halbgütern, die zum vollen Unterhalt des Besitzers und seiner Familie nicht ausreichen und zwischen den kleinsten Gütern, die Kathenstellen, Tagelöhnerstellen, Häuslerstellen und ähnlich genannt werden. Zusammenhängende landwirtschaftliche Grundstücke ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die gemeinsam bewirtschaftet werden, werden als Landbesitz bezeichnet.

Der Wert derartiger Güter wird neben dem Bodenwert wesentlich mitbestimmt von ihrer Lage, von den Verkehrsverhältnissen und von der Bevölkerungsdichtigkeit der Umgebung, da diese über die Möglichkeit und den Umfang des Absatzes der Erzeugnisse entscheiden. Die Nähe großer Städte und Industriemittelpunkte ermöglicht selbst kleineren Gütern die gesteigertste Ausnutzung des Bodens. Günstige Verkehrswege wirken werterhöhend, weil sie den Marktort den Erzeugnisstätten nähern, Zugtiere und Geschirr schonen, Bewegungs- und Lagerungskosten ersparen und auf die beste Weise den Absatz erweitern. Von werterhöhendem Einfluß ist ferner der Umstand, daß naturgemäß mit dem Anwachsen der Bevölkerung der Wettbewerb um den Boden wächst und daß Volksdichtigkeit von selbst die Bodenpreise nach dem starren Gesetz von Angebot und Nachfrage steigert.

C. Spekulationsland

Spekulationsland wird durch größere, zusammenhängende Gebiete von Grundstücken gebildet, die, wenn auch zurzeit noch mehr oder weniger landwirtschaftlich genutzt, nach ihrer Lage und Beschaffenheit und nach der Entwicklung ihrer näheren oder weiteren Umgebung voraussichtlich in absehbarer Zeit Gegenstand der Bebauung werden. Es ist Land, dessen Bebauung, wenn auch nicht unumstößlich sicher feststeht, doch mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Derartige Land liegt in der Regel in nicht zu großer Entfernung von einer Stadt, von dieser durch eine baufreie Zone getrennt; es befindet sich in einem Übergang und wird deshalb unreif genannt. Es muß geeignet sein, kommenden Bedürfnissen zu entsprechen, als Bauland tauglich sein und mit dem Zweck entsprechenden Mitteln reif gemacht werden können.

Es gibt so viele Arten von Spekulationsland als es Bodenbedürfnisse gibt, deren Befriedigung von einer größeren Anzahl von Menschen erstrebt wird. Hauptsächlich kann aber unterschieden werden zwischen Rohbauland, das dem allgemeinen Bedürfnis nach Wohnboden entsprechen kann und Land, das besonderen Bedürfnissen genügen kann, unreifem Industrieland, werdendem Kleinsiedlungsland, werdendem Ansiedlungsland für landhausmäßige Bebauung und anderen mehr.

Der Grundstücksmarkt regelt sich nach der Voraussetzung der künftigen Preisgestaltung des für die Spekulierenden in Betracht kommenden Bodens; dabei räumt der Verkehr, der für die Zukunft zu erwartenden höheren Nutzung einen steigernden Einfluß auf Preisforderung und Preisbewilligung ein und stellt die Zukunftserwartungen bereits in die Angebot- und Nachfrage bestimmende Vorteilsberechnung ein. Die Grundstücke bleiben so lange Spekulationsland als die künftige Preisbildung unsicher ist.

Der Wert des Spekulationslands hängt dementsprechend, abgesehen von seiner Tauglichkeit zur Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen, ganz wesentlich von der Entwicklung der Gegend ab, von der Art und der Stärke des Bedürfnisses und dem sich daraus bestimmenden Grad der Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedürfnisbefriedigung. Daneben ist für den Wert die Entfernung von der Stelle maßgebend, von der das Bedürfnis und die Nachfrage ausgeht, in der Regel einem Verkehrsmittelpunkt oder einem Industriemittelpunkt. Der Wert steigt nach diesen Mittelpunkten hin und zwar anfänglich fast gleichmäßig, je näher aber die Grundstücke dem Mittelpunkt liegen,

desto stärker. Anschaulich kann das Steigen des Werts durch eine graphische Darstellung gemacht werden, bei der nach Art des rechtwinkligen Koordinatensystems, die Grundstückswerte in der Ordinatenachse, die Entfernungen der Grundstücke von dem Mittelpunkt in der Abszissenachse fortschreitend aufgetragen werden. Hierbei ergibt sich erfahrungsmäßig ein Steigen der Werte nach einer Kurve, die etwa einer Korbogelinie oder einer Parabel entspricht. Je näher die Grundstücke dem Mittelpunkt liegen, desto steiler ist das Steigungsverhältnis.

Rohbauland (werdendes Bauland, merkantiles Bauland, spekulatives Bauland, Bauterrain¹⁾) bildet eine Zwischenstufe zwischen Land, das nach Lage und Beschaffenheit für eine Bebauung überhaupt nicht in Betracht kommt und Land, das zu einer von der Bebauung bereits unmittelbar ergriffenen Wohngegend gehört. Grundstücke, die dieser Zwischenstufe angehören, haben nicht mehr den Wert des dauernd zur landwirtschaftlichen Nutzung geeigneten und bestimmten Bodens, aber auch noch nicht den Wert des eigentlichen Baustellenlands. Sie sind auf jeden Fall um den Aufwand minderwertiger als Baustellenland, der erforderlich ist, um sie aufzuschließen, reif zu machen und in den Zustand von Baustellenland zu versetzen. Die Nachfrage nach Rohbauland bezieht sich im Grundstücksverkehr in erster Linie auf Grundstücke, deren Aufteilung und Reifmachung leicht erfolgen kann, die an vorhandenen Wegen oder Straßen liegen, die voraussichtlich in den fortschreitenden Bebauungsplan einbezogen werden. Je leichter, je zweckmäßiger und je vollständiger sich das Gelände aufschließen läßt, desto höher ist sein Wert. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das kommende Bedürfnis nach Bauland sich in der Regel nur auf eine bestimmte Grundstückstiefe beschränkt, die in der Stadt 40—45 m, auf dem Land 50—60 m nur bei ermäßigten Kaufpreisen übersteigt und daß Hinterland solange einen weit niedrigeren Wert behält, bis die Grundstücke an vorhandenen Wegen oder Straßen nicht mehr ausreichen, um das wachsende Bedürfnis zu befriedigen, bis die weitere Aufteilung des Lands und die Anlage neuer Wege oder Straßen zu einem lohnenden Unternehmen wird oder bis ein Bebauungsplan festgelegt wird. Bis dahin steigt der Wert des Hinterlands in niedrigen Grenzen nach dem vorliegenden Rohbauland hin. Auch hier zeigt sich erfahrungsmäßig, graphisch gedacht, ein Steigen des Werts nach einer Kurve; je näher das Hinterland dem Vorland liegt, desto größer ist das Steigungsverhältnis. Der höchste Wert des Rohbaulands, der in den Wert des eigentlichen Baulands, des Baustellenlands übergeht, ist in einer Gegend vorhanden, in der nach der

¹⁾ Vgl. Reichsgerichtsentscheidungen vom 5. März und 30. Mai 1911.

ganzen örtlichen Entwicklung der Nachbarschaft die Bebauung in kurzer Zeit wahrscheinlich ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Baupolizeibehörde berechtigt ist, wegen Fehlens eines besonderen Bebauungsplans die Bebauung zu untersagen; entscheidend für den Wert ist die Verkehrsanschauung.

Unreifes Industrieland, eine weitere Art von Spekulationsland, entsteht da, wo die Lage des Grundstücks infolge einer besonderen örtlichen Beschaffenheit eine für industrielle Unternehmen an und für sich gut geeignete ist, wo die Nähe einer Stadt, das Vorhandensein einer nahen Eisenbahn oder eines schiffbaren Flusses zur Schaffung von anschließenden Verkehrswegen auffordert, wo nach dem Verlauf der industriellen Entwicklung der weiteren Nachbarschaft vorausgesetzt werden kann, daß die Aufschließung des Geländes für industrielle Zwecke einem kommenden Bedürfnis entspricht, wo infolgedessen Unternehmern Gelegenheit geboten wird, die Ausgestaltung der Grundstücke und der Verkehrswege in einer der industriellen Ausnutzung günstigen Weise mit Vorteil zu bewirken.

Einer besonderen Art von Grundstücken soll hier gedacht werden, weil sie erst dann eine gewisse Bedeutung gewinnt, wenn sie als unreifes Industrieland anzusehen ist. Es sind dies künstliche Anlandungen an Wasserläufen erster Ordnung, die infolge der zur Erhaltung der Schiffbarkeit des Flusses und der Vorflut ausgeführten Unterhaltungsarbeiten entstehen. Sie bereiten der Bewertung gewisse Schwierigkeiten, weil nach dem Gesetz¹⁾ das Eigentum des Stromanliegers an der Anlandung in der Weise beschränkt ist, daß ohne Zustimmung des Unterhaltungspflichtigen, der Strombauverwaltung, die Anlandung so lange nicht in den Besitz und die Nutzung des Eigentümers treten kann bis sie reif ist, das heißt bis sie so beschaffen ist, daß sie ohne Nachteil für den Flußlauf zur Grasnutzung verwendet werden kann und bis der Eigentümer den Wert der Anlandung, soweit er die von der Strombauverwaltung aufgewendeten Kosten nicht übersteigt, erstattet hat, weil ferner der Zeitpunkt, in dem der Anlieger in den Besitz und die Nutzung gelangen kann, von dem Willen des Unterhaltungspflichtigen, der Strombauverwaltung abhängt.

Künstliche Anlandungen sind Bodenerhebungen, die im Zusammenhang mit dem Vorland und Außendeichsland der Flußufer in den Flüssen allmählich, in einem verhältnismäßig langen Zeitraum, infolge der bei den Flußunterhaltungsarbeiten (Deckwerken, Bühnen, Sperrwerken

¹⁾ Wassergesetz vom 7. April 1913 und Strombauverwaltungsgesetz vom 20. August 1883.

u. dgl.) geleiteten Wasserströmung durch Niederschlag der mitgeführten Geschiebe und Sinkstoffe entstehen, anwachsen und über den mittleren höchsten Flutwasserstand emporsteigen. Sobald die Bodenerhebungen den mittleren höchsten Flutwasserstand erreichen, werden sie zur Anlandung und fallen in das Eigentum des Anliegers. Sie bilden fast immer unregelmäßige Bodenerhebungen, die zu Zeiten ganz oder teilweise überflutet und hierdurch zuweilen inselartig vom Festland getrennt werden, die mit Reet und Sumpfpflanzen bewachsen sind und eine landwirtschaftliche Nutzung niedrigster Art bieten. Die Strombauverwaltung ist befugt, die Anlandungen auszubilden und soweit zu befestigen, daß sie ohne Nachteil für den Wasserlauf zur Grasnutzung verwendet werden können. Grundeigentum ohne Besitz und Nutzung ist für den Eigentümer nahezu wertlos und bleibt solange wertlos, als die Erlangung des Besitzes mit Kosten verbunden ist, die den Gebrauchswert des Grundstücks übersteigen. Deshalb beginnt erst dann die Anlandung Wert für den Eigentümer zu gewinnen, wenn die Strombauverwaltung die Anlandung reif gemacht hat.

Die Anlandungen sind künstliche, wenn sie nicht auf natürlichem Weg durch die unbeeinflusste Bewegung des Flusses, sondern durch künstliche Arbeiten zur Lenkung des Flusses entstehen. Das ist der Fall bei allen Flußunterhaltungsarbeiten der Strombauverwaltung. Bei den Unterhaltungsarbeiten wird das Parallelwerk, namentlich die Höhenlage der Krone, allgemein so angeordnet, daß das zwischen Werk und Ufer liegende Wasserbecken verlandet. Die gewöhnlichen Buhnen werden zur Beschleunigung der Anlandungen allgemein so angelegt, daß sie den Strom nach der Mitte des Flußbetts hinführen, ein muldenartiges Austiefen des Betts bewirken, die Sandbänke beseitigen und den vertriebenen Sand in ihre Felder als Zuwachs zu den Anlandungen aufnehmen. Es wird hiernach nicht schwer fallen, das Vorhandensein der künstlichen Anlandung festzustellen. Bei der Bewertung von Anlandungen ist zu berücksichtigen, daß den Anliegern als Eigentümern das Recht der Verbindung mit dem Fluß und zur Benutzung des Flusses, beides soweit es die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers fordern, ein Vorzugsrecht im Fall einer Verpachtung des Vorlands durch die Strombauverwaltung bei gleichem Gebot des Eigentümers und das Jagdrecht zusteht. Es ist ferner zu berücksichtigen, daß der Anlieger auch das Eigentum an dem tiefer liegenden Vorland erlangt, sobald dieses sich über den mittleren höchsten Flutwasserstand erhebt und daß er, sobald die Strombauverwaltung dieses Vorland soweit ausgebildet und befestigt hat, daß es ohne Nachteil für den Strom benutzt werden kann oder die zu einer derartigen Ausbildung und Befestigung erforderlichen Arbeiten einstellt,

auch das Recht erwirbt, gegen Erstattung des Werts dieses Vorlands bis zur Höhe der für die Strombauwerke und die Ausbildungs- und Befestigungsarbeiten aufgewendeten Kosten in den Besitz und die Nutzung des Vorlands zu treten.

Der Wert, den derartige Grundstücke vor ihrer Reifmachung haben, ist, wenn überhaupt ein Wert infolge des Grundstücksverkehrs angenommen werden kann, von dem Grad der Wahrscheinlichkeit abhängig, daß infolge eines kommenden Bedürfnisses der Gebrauchswert die Rückerstattungskosten übersteigt und daß die Reifmachung in naher Aussicht steht. In der Verkehrsanschauung kann bei den Beziehungen, die zwischen Vorland, Außendeichsland, Innendeichsland und Hinterland in wirtschaftlicher Hinsicht bestehen, dieser Zukunftserwartung eine erhöhte Bedeutung zugelegt werden, wenn das Hinterland Spekulationsland, namentlich unreifes Industrieland geworden ist und wenn durch die entsprechende Nutzung gleichartigen Lands der Nachweis erbracht werden kann, daß hierdurch ein Nachteil für den Flußlauf nicht erwachsen ist.

Weitere Arten von Spekulationsland können dadurch entstehen, daß Bedürfnisse besonders eigenartiger Grundstücke, mögen sie auch nur auf einer Liebhaberei einzelner oder auf einer Mode beruhen, längere Zeit und massenhaft zum Ausdruck gebracht werden. Infolge einer am Ende des vorigen Jahrhunderts entstandenen Vorliebe für Heideland und des wachsenden Bedürfnisses der wohlhabenden städtischen Bevölkerung nach Ruhe, dem befreienden Gegensatz zu dem Wesen der Großstadt, ist zum Beispiel aus Heideland in der Nähe von Großstädten in großem Umfang Spekulationsland geworden, besonders da, wo eigenartige Naturschönheiten und landschaftliche Reize, eine gewisse Abgeschiedenheit des Verkehrs neben der Erreichbarkeit einer Eisenbahn oder elektrischen Bahn die Grundstücke für die Gründung von Landsitzen mit Sommerhaus geeignet machen. Auch hochgelegene, hügelige, bewaldete Fluß- und Seeufer können infolge ihrer landschaftlichen Reize erstrebenswerte Gegenstände des Bedürfnisses und damit der Spekulation werden. Bei diesen abgelegenen Grundstücken ist für eine Bewertung als Spekulationsland Vorbedingung, das Vorhandensein oder die sichere Möglichkeit der Schaffung eines fahrbaren, jederzeit offenen Zufuhrwegs, der die rechtliche Möglichkeit für jede Art von Verkehr bietet, wie er für Ansiedlungen in Betracht kommt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach der Rechtsanschauung des Oberverwaltungsgerichts im Sinn des Ansiedlungsgesetzes ein gemeinschaftlicher Wirtschaftsweg, ein Verkoppelungsweg nicht genügt, um den Platz, auf dem die Ansiedlung gegründet werden soll, zugänglich zu machen, weil er dem Ansiedler nicht ohne weiteres das Recht der Benutzung für alle seine Bedürfnisse einräumt

und deshalb nicht jederzeit offen ist. Der Ausnutzung derartiger Grundstücke muß in der Regel eine bestimmte, mehr oder weniger umfangreiche Unternehmertätigkeit vorausgehen, wodurch ihr Wert in mäßigen Grenzen gehalten wird. Der Wert von Ansiedlungsland in der Heide in einer Entfernung von 10—15 km von Hamburg ist innerhalb der letzten 10 Jahre von 0,01 auf 0,40 M. für das Quadratmeter gestiegen.

D. Bauland

Bauland (Bauplätze, Baustellenland, Industrieland)¹⁾ sind Grundstücke, die zur sofortigen Bebauung reif sind. Es sind Grundstücke in einer von der Bebauung bereits ergriffenen Gegend, deren Verwertbarkeit in naher und bestimmter Aussicht steht, die im Grundstücksverkehr als Bauland bewertet und gehandelt werden. Baustellen sind im Gegensatz zu Industrieland in der Regel kleinere Grundstücke, die sich in der durch den Eigentümer bestimmten oder durch die örtlichen Verhältnisse bedingten Größe als einen besonderen Verkehrsgegenstand darstellen und in diesem Sinn eine für sich zu bewertende Einheit bilden. Von ihnen wird in unüberbautem Zustand keine weitere Wertbewegung erwartet, als sie eine erfahrungsmäßig jährlich eintretende, im günstigsten Fall der Verzinsung und der Tilgung des Anlagekapitals entsprechende Werterhöhung mit sich bringt. In kleineren Städten und ländlichen Ortschaften, wo eine Entwicklung und ein Grundstücksverkehr nicht zu erkennen ist, ist diese Werterhöhung gleich Null. Die Grundstücke sind in Städten erst dann reif, wenn sie an bereits fertiggestellte oder im Bau begriffene Straßen grenzen und wenn für die Art der Bebauung ein Bebauungsplan öffentlich festgelegt ist. In ländlichen Ortschaften genügt es zum Baureifsein, daß die Höhenlage des Grundstücks im Verhältnis zum Weg oder zur Straße derart ist, daß die bequeme Benutzung des Wegs oder der Straße möglich ist. Wege oder Straßen müssen, mehr oder weniger, je nachdem die Grundstücke in geschlossener Ortschaft oder außerhalb liegen, befestigt und so beschaffen sein, daß sie für die Benutzung für alle Bedürfnisse ländlicher Hausbewohner offen und geeignet sind. Dazu gehört die ausreichende Abführung des Tageswassers. Für den Wert der Baustelle ist wesentlich zweierlei bestimmend, der Wert zum Hausbau schlechthin und der Wert der Stadtlage, im übrigen kommen die eigenartigen Verhältnisse des Grundstücks, die Form, die Frontlänge, die Größe des unmittelbar an die Straße grenzenden Grundstücksteils im Verhältnis zum Hinterland, die Lage an einer Straßenecke und anderes mehr in Betracht.

¹⁾ Vgl. Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 13. Juni 1896 und des Reichsgerichts vom 26. April 1910.

Das Grundstück ist an und für sich zur Bebauung mit Häusern tauglich, wenn der Boden tragfähig ist und wenn der Grundwasserstand die Anlage eines trockenen Kellers ohne Schwierigkeit zuläßt. Die Notwendigkeit einer künstlichen Gründung verringert den Wert um den Betrag, der den Unterschied gegen die Kosten einer gewöhnlichen Gründung darstellt. Die Vorteile der Lage ergeben sich aus den verschiedenen Möglichkeiten, das Grundstück für den Bau von Wohnhäusern, oder von Geschäftshäusern, oder für Gebäude mit gewerblichen oder industriellen Anlagen mit günstigem Erfolg auszunutzen. In diesem Sinn können in jeder Stadt folgende Unterschiede hinsichtlich der Gegend, in der gebaut wird, gemacht werden: beste Geschäftsgegend, gute Geschäftsgegend, beste (feinste) Wohngegend, mittlere Wohngegend, äußerste (Arbeiter) Wohngegend und Fabrikviertel.

Von wesentlicher Bedeutung für den Wert sind ferner die infolge der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den städtischen Häuserbau zu machenden Aufwendungen. Sie stellen eine Belastung von erheblicher Bedeutung dar, die naturgemäß in der Bewertung der Grundstücke zum Ausdruck kommen muß. Es sind dies hauptsächlich die Beiträge zu den Straßenbaukosten und die baupolizeilichen Beschränkungen, besonders hinsichtlich der zu bebauenden Flächen und der einzuhaltenden Gebäudehöhen.

Dem Urbesitzer der Baustelle muß der Wert des für Straßenland und Freiflächen nötigen, als Baustelle nicht zu verwendenden Bodens mit vergütet werden. Die Größe dieses Flächenverlusts wechselt nach dem Bebauungsplan. Bei der gewöhnlichen Grundstückstiefe von 40 bis 45 m kann eine Flächenverminderung von 20 vom Hundert als normal angesehen werden; bei flachen Grundstücken wächst sie bis auf 25 vom Hundert und erreicht bei Eckgrundstücken nicht selten 50 und mehr vom Hundert. Als weitere Aufwendungen kommen die Steuern und Stempelkosten in Betracht, die beim Kauf des Grundstücks, während seines Besitzes und beim Verkauf zu entrichten sind. Hierzu gehören ferner die Kosten der gerichtlichen Auflassung, die je nach dem Gegenstand auf Grund des preußischen Gerichtskostengesetzes vom 25. Juli 1910 zu ersetzen sind, die Katasterfortschreibungsgebühren, der nach dem preußischen Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 und vom 30. Juni 1909 mit 1 vom Hundert der Kaufsumme zu zahlende Auflassungsstempel, der nach dem Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909 mit 2 Dritteln vom Hundert der Kaufsumme zu zahlende Reichsstempel und die Umsatzsteuern der Gemeinden, Kreise usw., die von 1—3 vom Hundert wechseln.

Ist das Gelände in das Eigentum des Erschließers gelangt, so ist

in der Zeit bis zu seiner Bebauung die Grundsteuer zu entrichten, die verschiedentlich für unbebautes Gelände höher als für bebautes festgesetzt ist.

Werden dann endlich die Einzelparzellen verkauft, so tritt die Wertzuwachssteuer hinzu, die 10—30 vom Hundert der Wertsteigerung betragen kann.

Die Beiträge zu den Straßenbaukosten¹⁾, die sich aus der Erdbeugung, der Fahrdammbefestigung, der Herstellung der Bürgersteigkanten, der Befestigung der Bürgersteige, der Herstellung der Kanaleinläufe und der Baumpflanzungen ergeben, betragen für das Meter Grundstücksfront bei großstädtisch ausgebauter Verkehrsstraße von 20 m Breite und 10 m breitem Fahrdamm etwa 160 M., bei 15 m breiter Straße, der mittleren Verkehrsstraße etwa 100 M. und bei 8 m breiter Wohnstraße mit einfacher Befestigung etwa 45 M. Auf das Quadratmeter Bauland verteilt, ergeben diese Kosten bei gewöhnlichen Blocktiefen im ersten Fall eine Belastung von etwa 4,00 M., im zweiten Fall von etwa 2,30 M. und im dritten Fall von etwa 1,00 M. Treten hierzu noch Beiträge für die Kanalisation, so müssen für das Meter Grundstücksfront bei der Hauptverkehrsstraße und der mittleren Verkehrsstraße mit voller Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschließlich der Reinigungs- oder Kläranlage und sonstiger Nebenanlagen etwa 55 M., bei der Wohnstraße nur mit Schmutzwasserkanalisation etwa 25 M. in Rücksicht gezogen werden. Auf das Quadratmeter Bauland verteilt ergeben diese Kosten bei gewöhnlichen Blocktiefen einen Betrag von etwa 0,60 bis 1,30 M. Im günstigsten Fall wird also die Baustelle durch die Straßen- und Kanalbaukosten mit 1,60 M. Nebenkosten für das Quadratmeter belastet. Zu diesen Kosten kommen noch die Beiträge, die die Gemeinden nach § 15 des Fluchtliniengesetzes für die Unterhaltung der vorerwähnten Anlagen, sowie für die Beleuchtung für einen Zeitraum bis zu 5 Jahren zu erheben berechtigt sind, die mit etwa 0,35 M. für das Quadratmeter Baustelle angenommen werden können, ferner die Beträge, die für Grundvermessungen, die Beschaffung von Bebauungsplänen u. dgl. aufzuwenden sind. Bei der Berechnung der Anschließungskosten muß ferner berücksichtigt werden, daß die vorerwähnten Grundsteuern fortlaufend zu zahlen sind und daß durch das ertraglose Anlagekapital bis zum Verkauf der Baustelle ein unter Umständen erheblicher Zeitverlust verursacht wird. Wenn der Wert des Rohbaulands mit etwa 1,75 H. für das

¹⁾ Vgl. Zeitschrift für Transportwesen und Straßenbau 1911, Heft 23 u. 24. Dipl. Ing. W. Schmidt, Die Kosten städtischer Straßen und deren Einfluß auf den Anbau.

Quadratmeter bemessen und der Aufschlag für Straßenland mit etwa 0,50 M. für das Quadratmeter in Rechnung gezogen wird, so steigt der Bodenwert durch die Aufschließung schon um mehr als das Doppelte. Von hohem Einfluß auf den Wert der Baustellen sind ferner die baupolizeilichen Bestimmungen, soweit sie sich auf die bauliche Ausnutzung der Grundstücke beziehen. Es sind dies die Bestimmungen, die den Umfang der Bebauung durch die Einteilung des Stadtgebiets in einzelne Bauzonen und die Fabrikzone, die Stellung der Gebäude durch die Festlegung einer geschlossenen, einer offenen und einer landhausmäßigen Bebauung für bestimmte Stadtgegenden und die Benutzung der Gebäude durch die Schaffung von Stadtteilen, die lediglich Wohnzwecken dienen und solchen, in denen die Errichtung von gewerblichen und industriellen Anlagen beschränkt ist, regeln.

Für die Baulandeigenschaft ist es aber nicht maßgebend, ob der Grund und Boden schon in dem Sinn baureif ist, daß er nach den bestehenden baupolizeilichen und ortsstatutarischen Bestimmungen jederzeit sofort ohne Hindernis bebaut werden kann und darf, sondern entscheidend ist lediglich die Frage, ob das Grundstück im Grundstücksverkehr als Bauland bewertet und gehandelt wird, d. h. ob das Grundstück einen Verkehrs-, Verkaufs- und Handelswert als Bauland hat, oder, wenn es noch nicht Gegenstand des Grundstücksverkehrs ist, in diesem als Bauland bewertet und gehandelt werden würde.

Unter reifem Industrieland ist Bauland zu verstehen, das infolge einer bestimmten, mehr oder weniger umfangreichen Unternehmertätigkeit, die Vorbedingungen für eine unmittelbare industrielle Ausnutzung in hohem oder niedrigem Grad bietet, je nachdem die geeignete Höhenlage der Grundstücke, die Möglichkeit ihrer Ent- und Bewässerung und ihrer Versorgung mit Licht und der Anschluß an fertig ausgebaute Verkehrswege (Fahrstraßen, Eisenbahn oder schiffbares Wasser), nach einem einheitlichen Plan und im Zusammenhang mit der allgemeinen Entwicklung der Gegend geschaffen worden ist.

Eine weitere besondere Art von Bauland bildet Kleinsiedlungsland, Grundstücke, die infolge ihrer Lage außerhalb einer in der Entwicklung begriffenen Stadt und infolge der durch Straßen, eine elektrische Bahn oder eine Eisenbahn gebotenen guten Verkehrsmöglichkeit mit der Stadt geeignet sind, das Bedürfnis derjenigen zu befriedigen, die als Arbeiter, Handwerker, Gewerbetreibende usw. alltäglich in der Stadt ihrem Gewerbe nachgehen, die nach der Gewinnung eines billigen, landschaftlich gut und gesund gelegenen Eigenheims auf dem Land streben, mit einem Grundbesitz, auf dem Frau und Kinder sich gärtnerisch und landwirtschaftlich betätigen können, ohne den großen Arbeitsmarkt und die

schnelle Verbindung mit dem städtischen Geschäftsleben für die erwachsenen Kinder zu verlieren.

E. Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, deren Bestandteile aus Häusern bestehen und die infolgedessen eine gesteigerte Grundrente abwerfen. Den bebauten Boden einer Stadt kann man im wesentlichen in Wohnboden und in Geschäftsboden einteilen.

Der Wohnboden ist in den meisten Städten in der Weise entstanden, daß sich zunächst um einen verhältnismäßig kleinen Kern, dessen Mittelpunkt die für den Ort wichtigsten Gebäude (Kirche, Rathaus usw.) bildeten, Ringe von Wohnhäusern anlegten. Als mit dem Anwachsen der Bevölkerung der Raum des Kerns die Menschenanzahl nicht mehr aufzunehmen vermochte, wurden die Wohnungssuchenden gezwungen, die Befriedigung ihres Bedürfnisses weiter vom Mittelpunkt zu suchen. In der weiteren Entwicklung reichten auch die so entstandenen Ringe nicht mehr aus, die steigende Bevölkerung aufzunehmen und die Nachfrage nach Wohnungen, die sich früher nur auf das Innere der Stadt erstreckte, wurde immer mehr auf die angrenzenden Außengebiete verwiesen, bis allmählich als neuer Stadtteil ein breiter Ring um die Altstadt entstand. Dieser Entwicklung folgten die Bodenpreise und Bodenwerte.

Das städtische Leben mit seinem Verkehr spielt sich hauptsächlich im Stadtkern ab und jeder, der an ihm teilnehmen will, trachtet natürlich in seiner Nähe zu wohnen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in dieser Gegend infolgedessen sehr stark, sie veranlaßt die Wohnungssuchenden, um andere Bewerber auszuschließen, immer größere Opfer für Wohnungen im Stadtkern zu bringen. Die ausgeschlossenen Bewerber müssen sich weiter vom Stadtkern ansiedeln. Mit dem Wachsen der Stadt setzt sich der Preiskampf immer mehr nach außen fort; dabei fallen die Preise der Wohnungen nach außen, je geringer die Vorteile ihrer Lage mit der Entfernung vom Mittelpunkt werden.

Gleichzeitig bilden sich innerhalb der einzelnen Ringe Verschiedenheiten der Lage aus, die auf Ursachen wirtschaftlicher, sozialer und hygienischer Natur der mannigfachsten Art zurückzuführen sind. Ein Bahnhof, ein öffentliches Gebäude, eine Schule, öffentliche Gartenanlagen und anderes mehr können eine Gegend für gewisse Menschen begehrenswerter machen, als die dem Mittelpunkt näher liegende Umgebung. Die Folge ist auch hier die gleiche wie früher im Stadtkern. Es finden sich zahlreiche Menschen, die für die Vorteile dieser Stadtgegenenden besondere Opfer zu bringen geneigt sind und dadurch den Preis sofort in die Höhe treiben.

Dieser Preisbildung entsprechen naturgemäß die Bodenwerte im Grundstücksverkehr.

Die Form in der der Wohnboden genutzt wird, ist sehr mannigfaltig, doch können im städtischen Wohnungswesen Deutschlands zwei vorwiegend gebräuchliche Arten unterschieden werden. Es ist dies einmal die alte deutsche Bauweise mit dem vom Eigentümer allein bewohnten Kleinhaus oder Dreifensterhaus, wie sie sich im Norden und Nordwesten Deutschlands erhalten hat, das andere Mal die neuere städtische Bauweise, die in dem größeren Gebiet mit Berlin als Mittelpunkt ihr Vorbild in der Mietskaserne gefunden hat. Die Zahl der von den Eigentümern allein bewohnten Häuser nimmt in den einzelnen Städten in demselben Maß ab, als sie an Einwohnerzahl zunehmen. Von 100 Wohnhäusern sind Einzelwohnhäuser:

in Städten wie Paris, Wien und Berlin	etwa 12,
„ „ mit mehr als 100 000 Einwohnern	„ 17,
„ „ „ „ „ 50 000	„ 25,
„ „ „ „ „ 10 000	„ 30,
„ „ „ weniger „ 2 000	„ 63.

Nach der Art der Bebauung ist ein Unterschied zu machen zwischen Familienhäusern, die in jedem Geschoß nur eine Familienwohnung enthalten, zwischen Kleinhäusern, Ein- oder Zweifamilienhäusern mit nicht mehr als zwei Geschossen, zwischen Kleinwohnungshäusern, die Wohnungen mit höchstens drei Hauptaufenthaltsräumen neben der Küche enthalten und zwischen Miethäusern mit mehr als zwei Geschossen und mit mehr als einer Wohnung im Geschoß. Nach der baulichen Beschaffenheit der Wohnungen sind zu unterscheiden, ältere, schlecht erhaltene Gebäude, ältere gut erhaltene Gebäude und neue Gebäude.

Eine Wohnung wirft im allgemeinen den höchsten Ertrag ab, solange sie neu ist, weil in dieser Zeit die Nachfrage am größten ist; deshalb ist der Wohnboden am wertvollsten, solange das Wohnviertel noch neu ist. Erfahrungsmäßig gilt für Wohnboden, ein Steigen des Werts bis zur Vollendung des Viertels, dann ein Verharren des Werts und schließlich ein Sinken des Werts.

Die Entwicklung des Geschäftsbodens nimmt einen der Entwicklung des Wohnbodens gleichartigen Verlauf. Der Kaufmann, für den die Lage von erheblich größerer wirtschaftlicher Bedeutung ist, als für den Wohnungssuchenden, ist zu weit größeren Opfern bereit. Er hat ein weit größeres Interesse daran, seinen Laden im Mittelpunkt des Verkehrs zu errichten. Deshalb werden in den verkehrsreichsten

Straßen die Nichtkaufleute ganz aus den Erdgeschossen, vielfach sogar aus den Obergeschossen verdrängt. Da die Kaufleute durch die günstige Lage oft außerordentliche Gewinne erzielen, sind sie in der Lage, die zu überbieten, die lediglich eine Wohnung suchen und für die die Annehmlichkeit der günstigen Lage fast niemals einen nur annähernd so hohen Wert besitzen kann. Die Folge ist, daß die Angebote der Bewerber eine Steigerung erfahren, der der Nichtkaufmann nicht mehr zu folgen vermag. Dieser wird gezwungen, auf anderen Märkten sein Wohnungsbedürfnis zu befriedigen, während die Geschäftsleute nunmehr untereinander im Preiskampf ringen. Langsam verschwinden die kleineren Geschäftsleute und es bleiben schließlich nur die Geschäftsleute übrig, die mit dem tauschkräftigsten Publikum rechnen können. Dabei entstehen innerhalb der Geschäftsgegend Verschiedenheiten des Bodenwerts nach einzelnen Industrie- und Handelszweigen. Namentlich in den Großstädten bilden sich ganz bestimmte Geschäftsviertel und Industriebereiche. Je mehr die Art der geschäftlichen Nutzung der Gebäude mit dem Charakter des Viertels in Übereinstimmung gebracht wird, desto wertvoller ist die Gegend für den betreffenden Geschäftszweig. Engroseschäfte erfordern andere Gegenden als Ladengeschäfte und Restaurationen.

Für die Entwicklung des Industriebodens, der bei der Art seiner Verwendung und dem Umfang, in dem er in der Regel genutzt wird, naturgemäß am Außenrand der Stadt zu suchen ist und für seine Bewertung sind dieselben Gesichtspunkte entscheidend wie bei reifem Industrieland. Von wesentlicher Bedeutung sind die Verkehrswege und die Nähe des Arbeitsmarkts.

Im allgemeinen ist es für die Bewertung der bebauten Grundstücke nach der Stadtlage von Bedeutung, ob sie

a) im innern Stadtkern oder an Straßen außerhalb dieses Stadtkerns liegen,

b) an Wohnstraßen oder an Geschäftsstraßen (Verkehrsstraßen) liegen,

c) an Wohnstraßen mit geschlossener oder mit offener Bebauung liegen,

d) in Fabrikvierteln liegen,

e) als ländlich bebaute Grundstücke aufzufassen sind, deren Bestandteile nur aus ländlichen Bauten, Wohn- und Betriebsgebäuden für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe, bestehen.

Die nachstehend verzeichneten Kaufpreise von bebauten Grundstücken in bevorzugten Lagen geben von der ungeheuren Preissteigerung in den Großstädten ein anschauliches Bild. Die Preise aus Hauptver-

kehrstraßen Berlins lassen gleichzeitig die erheblichen Unterschiede der Bewertung erkennen, die durch kleine Verschiedenheiten der Form und der Lage an derselben Straße hervorgerufen werden können.

Nach Angabe des New-Yorker Fachblatts Construction News aus dem Jahr 1905, erzielte das allerdings nur 106 qm große Grundstück Wall street Nr. 1 in New-York einen Preis von 25270 M. für das Quadratmeter. Das Grundstück in Rom, auf dem das Gebäude der deutschen Botschaft errichtet ist, wurde mit 20300 M. für das Quadratmeter bezahlt, während der Grund und Boden des wertvollsten Geschäftsgebäudes in Rom nur einen Wert von rund 9000 M. aufweist. In Paris brachte der Grund und Boden für 6 der wertvollsten Bauwerke zwischen 6500 und 10900 M. für das Quadratmeter. In den Geschäftsvierteln Berlins wurden in den Jahren 1911 und 1912 folgende Kaufpreise für das Quadratmeter Grund und Boden bezahlt.

Ecke Leipzigerstraße und Charlottenstraße	5035 M.,
Ecke Leipzigerstraße und Jerusalemstraße	4690 „
Ecke Leipzigerstraße und Jerusalemstraße	2574 „
Ecke Leipzigerstraße und Markgrafenstraße	3250 „
Leipzigerstraße Nr. 115/116 (Nordseite)	3100 „
Leipzigerstraße Nr. 22 (Südseite)	2546 „
Friedrichstraße Nr. 179c, 180 und 80	2820 „
Friedrichstraße Nr. 159	4230 „
Friedrichstraße Nr. 235	1058 „
Ecke Kurfürstendamm und Joachimstalerstraße	1275 „
Joachimstalerstraße Nr. 7/8	1410 „
Kurfürstendamm Nr. 20/21	1590 „
Kurfürstendamm Nr. 22/24	705 „
Königgrätzerstraße Nr. 9	1130 „
Ecke Potsdamerstraße und Schöneberger Ufer	1440 „
Kranzlerecke	7050 „
Ecke Leipzigerstraße und Jerusalemstraße	6910 „
Leipzigerstraße Nr. 113, Eckhaus	8460 „
Leipzigerstraße Nr. 109	3526 „

So lange die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse bestehen bleiben, gibt es kein Sinken, sondern nur ein Steigen der Grundstückswerte.

Der Wert der Grundstücke

I. Der Begriff des Werts

Die Grundlage zur Untersuchung der ausschlaggebenden Umstände, die die Wertbildung der Grundstücke bedingen, bietet in erster Linie die Bestimmung des Wertbegriffs. Es soll deshalb eine kurze Darstellung der Grundsätze der heutigen Wertlehre nach dem Volkswirtschaftslehrer von Böhm-Bawerk gegeben werden.

Zur Erhaltung und Förderung des Lebens des Menschen sind die Einwirkungen zahlreicher Naturkräfte erforderlich, die teils unmittelbar und ohne Zutun des Menschen, wie beim Luftdruck, bei der Schwere, bei dem Licht und bei der Wärme, teils durch Vermittlung von Dingen erfolgen, die sich der Mensch erst dienstbar machen muß, wie bei der Nahrung, bei der Kleidung und bei der Wohnung. Fehlen einzelne Einwirkungen und nimmt der Mensch ihr Fehlen wahr, so empfindet er Bedürfnisse, deren Befriedigung er infolge des ihm innewohnenden Erhaltungstriebes erstrebt. Die Befriedigung ist aber nicht bei allen Bedürfnissen von gleicher Bedeutung; es ist zu unterscheiden, ob es sich um Bedürfnisse handelt, deren Befriedigung die das Leben bedingenden Einwirkungen oder um solche, deren Befriedigung die das Leben nur fördernden Einwirkungen herbeiführt. Erstere wird der Mensch bei dem Streben nach Befriedigung naturgemäß an die Spitze stellen. Die Dinge, die sich der Mensch zur Erzielung der Bedürfnisbefriedigung erst dienstbar machen muß, wenn er der ihnen innewohnenden Naturkräfte teilhaftig werden will, werden Güter genannt. Tritt ein Gut in ein solches Verhältnis zum Menschen, daß von seinem Vorhandensein, die Befriedigung eines Bedürfnisses abhängt, dann wird ihm vom Menschen eine ganz besondere Beachtung geschenkt. Diese Beachtung ist sein Wert.

Der Wert ist deshalb die Bedeutung, die ein Gut für die Wohlfahrtszwecke eines Menschen hat. Damit diese Beziehung zwischen Gut und Mensch eintritt, bedarf es der Erfüllung zweier Bedingungen; das Gut muß die natürliche Eigenschaft haben, einer Bedürfnisbefriedigung dienen zu können, d. h. es muß Nützlichkeit besitzen, es muß aber auch

von dem Gut eine bestimmte Bedürfnisbefriedigung abhängen, so daß sein Wegfall ihren Verlust nach sich zieht. Das Gut muß also um Wert zu erlangen in einem beschränkten Vorrat zur Verfügung stehen, d. h. es muß selten sein. Die Bedingungen des Werts sind somit Nützlichkeit und Seltenheit. Auf dieser Erkenntnis beruht die ganze moderne Wertlehre.

Bei der Bedeutung, die der Mensch einem Gut beilegt, wird er diese beiden Eigenschaften des Guts nach der Art des zu befriedigenden Bedürfnisses einschätzen und vergleichen. Da die Nützlichkeit eines Guts in seinem Gebrauchswert ihren Ausdruck findet, die Seltenheit in seinem Kostenwert, so heißt dies, er wird den Gebrauchswert und den Kostenwert feststellen.

Der Gebrauchswert ist die erkannte Tauglichkeit eines Guts, menschlichen Zwecken oder Bedürfnissen zu dienen. Er ist um so höher, je mehr Bedürfnisse durch das Gut befriedigt werden, je allgemeiner und dringender diese Bedürfnisse sind, je völliger, sicherer, dauerhafter, leichter und angenehmer sie dadurch befriedigt werden.

Der Kostenwert dagegen ist derjenige Aufwand an Arbeit und Mühe, Zeit, Gefahren und Opfer an Lebenskraft, der gemacht werden muß, um ein Gut zu erlangen oder herzustellen.

Da nach Roscher die Planmäßigkeit jeder vernünftigen Wirtschaft darauf gerichtet ist, mit den kleinstmöglichen Opfern an Lebenslust und Lebenskraft die größtmögliche Befriedigung zu erlangen, so muß jeder Mensch bei seiner Wirtschaft nicht nur auf dasjenige achten, was die zu erwerbenden Güter leisten (Gebrauchswert), sondern auch auf dasjenige, was sie kosten werden (Kostenwert). Wenn dieser volkswirtschaftliche Grundsatz erfüllt sein soll, so müssen Gebrauchswert und Kostenwert zueinander in einem Verhältnis stehen, dessen Quotient gleich oder größer als 1 ist.

Da fast immer ein Gut die Befriedigung verschiedener Bedürfnisse von verschiedener Bedeutung herbeizuführen und ein Bedürfnis durch mehrere Güter einer Art befriedigt zu werden vermag, da ferner der Wert des Guts von der Bedeutung abhängt, die die Befriedigung des betreffenden Bedürfnisses für unsere Wohlfahrt besitzt, so werden wir das Gut nach dem Bedürfnis bewerten, das unbefriedigt bleiben müßte, wenn ein Gut uns entzogen würde. Das ist unter den in Betracht kommenden Bedürfnissen das mindestwichtige.

Die Größe des Werts eines Guts entspricht deshalb der Wichtigkeit desjenigen bestimmten Bedürfnisses, das unter den durch den verfügbaren Gesamtvorrat an Gütern, solcher Art gedeckten Bedürfnissen das minder wichtigste ist. Wird dieser kleinste Nutzen „Grenznutzen“ ge-

nannt, so bestimmt sich demnach der Wert eines Guts aus der Größe seines Grenznutzens. Die Höhe des Grenznutzens selbst hängt von dem Verhältnis von Bedarf und Deckung bei der bestimmten Persönlichkeit ab. Von Böhm-Bawerk drückt dies durch die einfache Formel aus: Je umfangreicher und lebhafter der Bedarf ist, das heißt, je mehr und je wichtigere Bedürfnisse ihre Befriedigung erheischen und eine je geringere Menge von Gütern andererseits dazu verfügbar ist, in desto höheren Gebieten des Bedürfnisses muß die Befriedigung schon abbrechen, desto höher der Grenznutzen also bleiben. Umgekehrt, je weniger und dabei geringfügigere Bedürfnisse zu befriedigen und je mehr Güter dazu vorhanden sind, desto tiefer abwärts reicht die Befriedigung und desto niedriger fällt der Grenznutzen und der Wert aus.

Die Verwendungsmöglichkeit der Güter in verschiedenen Gebieten, die Möglichkeit ihres Gebrauchs zum Austausch gegen andere Güter kommt im Tauschwert zum Ausdruck. Er ist die Bedeutung, die ein Gut für die Wohlfahrt eines Menschen dadurch erlangt, daß es die Fähigkeit besitzt, im Tauschweg andere Güter herbeizuschaffen. Während die Größe des Gebrauchswerts sich nach dem Grenznutzen bemißt, den das Gut im Eigengebrauch stiftet, fällt die Größe des Tauschwerts mit der Größe des Gebrauchswerts der eingetauschten Güter zusammen, er bemißt sich daher nach dem Grenznutzen der eingetauschten Güter.

Dieser Wertbegriff, der sich aus dem wirtschaftlichen Leben des einzelnen Menschen ergibt (subjektiver Wert), bildet die Grundlage, auf der sich der Begriff des für uns hier maßgebenden rein sachlichen Werts (objektiver Wert) aufbaut.

Abgesehen von der Beziehung zu einem bestimmten Menschen, besitzen die Güter gewisse allgemein anerkannte, sachliche Eigenschaften, vermöge der sie gleichmäßig von allen Menschen als bedeutungsvoll angesehen werden. Die wichtigste derartige Eigenschaft ist die Fähigkeit, einen bestimmten sachlichen Erfolg bewirken zu können. Wert im sachlichen Sinn heißt deshalb die Kraft oder die Tüchtigkeit eines Guts zur Herbeiführung eines sachlichen Erfolgs.

Neben dieser Eigenschaft erlangen die Güter durch die Anerkennung ihrer Nützlichkeit in der menschlichen Wirtschaft eine allgemeine Bedeutung, vermöge der sie allgemein begehrt werden, weil sie für die Wohlfahrtszwecke einer großen Zahl von Menschen von Bedeutung sind oder sein können.

Wird der Gebrauchswert eines Guts von mehreren Personen gleichzeitig anerkannt und hat das Gut gleichzeitig Kostenwert, das heißt, kostet die Herstellung oder Erlangung des Guts Anstrengung, weil es nicht überall zu haben ist, so entsteht die Möglichkeit, für dieses Gut im Tausch

einen Gegenwert zu erlangen, weil viele Menschen geneigt sind, einen Teil ihres Besitzes herzugeben, um das fragliche Gut im Weg des Tauschs von seinem bisherigen Eigentümer zu erlangen. Diese Eigenschaft der Güter ist ihr sachlicher Tauschwert, ihre Tauschkraft, die ihnen ohne Rücksicht auf den einzelnen wirtschaftenden Menschen allgemein beigelegt wird. Die Tauschkraft eines Guts ist daher seine Fähigkeit gegen eine Menge anderer wirtschaftlicher Güter ausgetauscht zu werden. Wie der persönliche Wert hat auch der sachliche Tauschwert die Nützlichkeit und die Seltenheit des Guts zur Voraussetzung. Er ist ein Ergebnis des wirtschaftlichen Lebens der Menschen und die Resultierende menschlicher Wertschätzungen.

II. Der gemeine Wert

Für das Rechts- und Verkehrsleben hat der sachliche Tauschwert unter der Bezeichnung „gemeiner Wert“ als nötige und allgemeingültige Einrichtung namentlich in Beziehung zu dem Gut „Grund und Boden“ besondere Bedeutung gefunden. Im Grundstücksverkehr ist der gemeine Wert der Wert, den ein Grundstück für jeden Besitzer hat, der im Geld seinen Maßstab und Ausdruck findet und der sich aus der Veräußerung des Grundstücks im gewöhnlichen Tauschverkehr ergibt. Durch ihn wird die Bedeutung, die die Grundstücke für jedermann haben, von einem allgemeinen Standpunkt aus, unter Ausschluß aller Anschauungen der auf den eigenen Vorteil bedachten Beteiligten, als allgemeingültiger volkswirtschaftlicher Wert dargestellt. Als solcher ist er gleichbedeutend mit dem Verkehrswert, mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Wert und mit dem wirtschaftlichen Tauschwert. In entwickelten Verhältnissen stimmt er auch mit dem Verkaufswert überein, wenn hierunter der von jedem Besitzer, also durchschnittlich zu erzielende und von jedem Erwerber angemessen zu zahlende Preis verstanden wird. Der gemeine Wert wird aus den tatsächlichen Bewertungen des Verkehrs gebildet und auf den Grundlagen jedes Werts, des Tauschwerts, des Kostenwerts und des Gebrauchswerts und nach einem Maßstab, der aus der Kenntnis und Betrachtung gleichartiger Grundstücke gewonnen wird, durch vernünftige Überlegung berufener Sachverständiger für einen bestimmten Zeitpunkt ermittelt und festgestellt.

III. Der Wert im Gesetz und in der Rechtsprechung

Gesetz und Rechtsprechung haben sich zwar den volkswirtschaftlichen Anschauungen und Begriffen nicht anzuschließen, sie bedienen sich ihrer aber als unabhängige, wissenschaftliche Erkenntnis und nehmen sie in vielen Fällen als Richtschnur. Soweit die Gesetze den Wert bezeichnen oder bestimmen, was unter Wert zu verstehen ist, sind sie maßgebend für den Wertbegriff.

Die häufigste Anwendung hat der Wertbegriff als gemeiner Wert gefunden. Schon das preußische allgemeine Landrecht von 1794 sagt (§ 116, Teil II, Titel 2), daß in allen Fällen, wo die Gesetze nichts anderes vorschreiben, in der Regel nur auf den gemeinen Wert Rücksicht zu nehmen ist. Auch im allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch für das Kaisertum Österreich von 1811 kommt er in § 418 und § 449, Teil II, vor, wo es sich um die Erwerbung des Eigentums durch Zuwachs handelt. In allen späteren Gesetzen hat der Begriff des gemeinen Werts an Bedeutung gewonnen. Namentlich legen die neuen Steuergesetze, die den Vermögenswert der Grundstücke erfassen wollen, durchweg den gemeinen Wert zugrunde. So schreibt das preußische Ergänzungssteuergesetz vom 14. Juli 1893 in § 9 vor: Bei Berechnung und Schätzung des steuerbaren Vermögens wird der Bestand und gemeine Wert der einzelnen Teile derselben zur Zeit der Veranlagung zugrunde gelegt. Das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 bestimmt in § 25: den Gemeinden ist die Einführung besonderer Steuern vom Grundbesitz gestattet, wodurch das Recht zur Erhebung besonderer Grundsteuern vom gemeinen Wert gegeben ist. In dem Reichszuwachssteuergesetz vom 14. Februar 1911 heißt es in § 12: Die Wertermittlung ist in den Fällen, in denen für die Abgabe ein Wert, in Betracht zu kommen hat, auf den gemeinen Wert des Grundstücks zu richten. Das Wehrbeitragsgesetz vom 3. Juli 1913 schreibt in § 16 vor: bei der Feststellung des Vermögens ist der gemeine Wert (Verkaufswert) seiner einzelnen Bestandteile zugrunde zu legen, sofern das Gesetz nichts anderes vorschreibt.

Die Grundlage für die an die Gesetze anknüpfende Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts hinsichtlich des Wertbegriffs bildet der im preußischen allgemeinen Landrecht gegebene Begriff. Nach den §§ 111 und 112, Titel 8, Teil 1 ist der Nutzen, den eine Sache jedem Besitzer gewähren kann, ihr gemeiner Wert. Annehmlichkeiten oder Bequemlichkeiten, die einem jeden Besitzer schätzbar sind und deswegen gewöhnlich in Anschlag kommen, werden dem gemeinen Wert

zugerechnet. Dieser Nutzen erschöpft sich aber der Regel nach nicht in den Vorteilen, die aus dem Gebrauch und Ertrag fließen, sondern umfaßt auch die Vorteile, die die Verwertung des wesentlichen Bestands der Sache, die Veräußerung mit sich bringt. Das allgemeine Landrecht stellt den gemeinen Wert in Gegensatz zum außerordentlichen Wert und zum Wert der besonderen Vorliebe. Es bestimmt, der außerordentliche Wert einer Sache erwächst aus der Berechnung des Nutzens, den sie nur unter gewissen Bedingungen oder Verhältnissen leisten kann; der Wert der besonderen Vorliebe entsteht aus bloß zufälligen Eigenschaften oder Verhältnissen einer Sache, die ihr in der Meinung ihres Besitzers einen Vorzug vor allen anderen Sachen gleicher Art beilegen.

Dem entspricht die Anweisung des Finanzministers vom 25. Juli 1906 zur Ausführung des Ergänzungssteuergesetzes in der Fassung vom 19. Juni 1906, in der es heißt: Der gemeine Wert ist derjenige, den ein Vermögensgegenstand für jeden Besitzer haben kann. Der Wert von Annehmlichkeiten und Bequemlichkeiten, die einem jeden Besitzer schätzbar sind, wird dem gemeinen Werte zugerechnet. Der durch besondere Umstände bedingte außerordentliche Wert eines Gegenstandes oder der Wert der besonderen Vorliebe, wie er aus zufälligen Eigenschaften oder Verhältnissen entsteht, die dem Gegenstand in der Meinung oder nach den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Besitzers einen Vorzug vor anderen Gegenständen gleicher Art beilegen, bleiben unberücksichtigt.

Der Begriff des gemeinen Werts ist in den späteren Gesetzen nicht bestimmt, er ist aber durch die in jahrelanger Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts und des Reichsgerichts entwickelten Rechtsgrundsätze festgelegt.

Nach dem Hypothekengesetz vom 13. Juli 1899, § 12, darf der bei der Beleihung angenommene Wert eines Grundstücks den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Hierzu geben die vom Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten aufgestellten Grundsätze über die Wertermittlung von Grundstücken vom 26. Januar 1900 eine Bestimmung des Wertbegriffs, die mehr auf praktischen Erwägungen beruht. Hiernach ist als Verkaufswert der Betrag anzunehmen, bei dessen Aufwendung ein Käufer unter Berücksichtigung der Lasten und Abgaben, sowie einer auf dem Grundstück ruhenden Zinsenlast einer bis zu drei Fünftel des Werts angenommenen Hypothek für das von ihm investierte Kapital eine angemessene Verzinsung erzielen kann.

Das Oberverwaltungsgericht unterscheidet Ertragswert, Gebrauchswert und gemeinen Wert. Ertragswert ist der kapitalisierte tatsächliche gegenwärtige Reinertrag, der Wert, den die Sache für den augenblick-

lichen Besitzer hat. Gebrauchswert ist der Wert, den ein Gegenstand unter der Voraussetzung dauernden Gebrauchs für das bestimmte Geschäft, dem er dient, nach der Eigenart gerade dieses Geschäfts hat; ein sachlicher Wert, weil er unabhängig von der Person des jeweiligen Geschäftsinhabers ist. Er ist mit dem Ertragswert nicht gleichbedeutend, weil die Höhe des Ertrags für seine Bemessung nicht unmittelbar und ausschließlich von Bedeutung ist; er ist der Wert für jeden, der dasselbe Geschäft betreibt. Der gemeine Wert ist der Wert, den eine Sache für jedermann hat und der sich durch den bei einer Veräußerung zu erzielenden Preis ergibt. Der Preis muß im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der sachlichen Beschaffenheit des Gegenstands, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder lediglich persönliche Verhältnisse zustande gekommen sein; er deckt sich mit dem Wert, der beim Verkauf in Geld meßbar wird und mit dem Preis, der für den Gegenstand auf dem Markt erzielt wird.

Das Reichserbschaftssteuergesetz vom 3. Juni 1906, § 15, und das Preußische Kreis- und Provinzialabgabengesetz vom 23. April 1906, § 8, sprechen mit Rücksicht auf die dabeistehende Bestimmung, daß bei Grundstücken, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind, der Ertragswert maßgebend sein soll, lediglich vom Wert, während das preußische Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895, § 6, und das preußische Erbschaftssteuergesetz vom 30. Mai 1873 in der Fassung vom 19. Mai 1891, § 14, wieder den gemeinen Wert zugrunde legen.

Für den Ertragswert gibt das bürgerliche Gesetzbuch unter Familienrecht (§ 1515) und Erbrecht (§§ 2049 und 2312) eine klare Begriffserläuterung. Es schreibt vor, daß für den Wert eines Landguts bei der Übernahme der Ertragswert maßgebend ist und daß der Ertragswert sich nach dem Reinertrag bestimmt, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.

Die Grundlagen des Werts und die Hilfsmittel zu ihrer Bildung

I. Allgemeine Grundsätze

Wenn auch für die Ermittlung des Grundstückswerts in Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse und ihre Verschiedenheit im besonderen nur Richtlinien gegeben werden können, damit den mit der Ermittlung des Werts beschäftigten Sachverständigen eine entsprechende Freiheit der Bewegung bleibt, so müssen doch einzelne, wenn auch wenige Grundsätze als bindende Regeln festgelegt werden, um die allgemeine Anerkennung und die Einheitlichkeit der Ergebnisse der Wertermittlung sicher zu stellen.

Vom Standpunkt der Volks- und Staatswirtschaft muß gefordert werden, daß bei der Ermittlung des Grundstückswerts alle persönlichen Beweggründe, also alle geschäftlichen Anschauungen der Beteiligten ausgeschaltet werden. Es kann deshalb nur das Ziel der Wertermittlung ein sachlicher, allgemeingültiger Wert sein. Hieraus ergibt sich als erster Grundsatz:

1. Sofern das Gesetz für den besonderen Fall nichts anderes bestimmt, ist unter Wert in bezug auf Grundstücke der gemeine Wert zu verstehen, das heißt der Wert, den das Grundstück für jedermann hat.

Die Grundlagen des gemeinen Werts bilden der Tauschwert, der Sachwert und der Ertragswert. Sie sind desto sicherer und unanfechtbarer, je mehr sie auf tatsächlichen Verhältnissen beruhen. Der Tauschwert ist die Grundlage, in der tatsächliche Verhältnisse als unmittelbares Ergebnis des Grundstücksverkehrs hauptsächlich zum Ausdruck kommen. Er ergibt sich aus Angebot und Nachfrage und entspricht dem Kaufpreis, der unter gemeingewöhnlichen Verhältnissen entsteht. Der Sachwert setzt sich aus dem Grundwert und dem Wert der Grundstücksbestandteile zusammen. Ersterer beruht auf erfahrungsmäßigen Verkehrspreisen, die sich auf Kaufpreise oder mangels dieser auf Eigenschaften der Grundstücke stützen, die im Vergleich mit anderen Grundstücken das Maß

angeben, in dem sie zur landwirtschaftlichen oder baulichen Ausnutzung geeignet sind. Letzterer, der Wert der Grundstücksbestandteile, entspricht im allgemeinen dem Kostenaufwand, der zu ihrer Beschaffung oder Herstellung bei Zugrundelegung ortsüblicher Marktpreise erforderlich ist. Der Ertragswert beruht auf dem Nutzen, den das Grundstück hat und wird durch Kapitalisierung des Reinertrags gewonnen. Da der Reinertrag eines Grundstücks von der wirtschaftenden Persönlichkeit abhängt, da die Unterlagen einer Berechnung des Reinertrags, Ertragskosten und Wirtschaftskosten, nur bei einfachen, allgemeinüblichen Verhältnissen durchsichtig sind und einen zutreffenden Vergleich mit anderen Grundstücken zulassen, so ist die Verwendung des Ertragswerts als Grundlage des gemeinen Werts beschränkt und teilweise unsicher.

Hieraus ergibt sich als weiterer Grundsatz:

2. Zur Ermittlung des gemeinen Werts ist in erster Linie als Grundlage der Tauschwert und nur in dem Fall, daß ein Tauschwert aus tatsächlichen Ergebnissen des Verkehrs nicht gebildet werden kann, der Sachwert oder der Ertragswert oder auch beide zusammen zu benutzen.

Die Benutzung der Grundlagen geschieht durch Schätzung und Berechnung; die Schätzung beruht auf Beobachtung, die Berechnung auf zahlenmäßigen Unterlagen; als Maßstab dient der Vergleich mit gleichartigen Grundstücken. Hieraus ergeben sich die beiden Grundsätze:

3. Zur Feststellung der Eigenschaften des Grundstücks ist bei der Ermittlung des Werts in allen Fällen eine örtliche Besichtigung und Prüfung des Grundstücks, seiner Bestandteile und seiner Umgebung erforderlich.

4. Bei der Ermittlung des Werts müssen die als Unterlage benutzten Zahlen richtig und nachprüfbar sein.

Die weiteren Richtlinien bei der Ermittlung des Grundstückswerts werden sich aus den nachstehenden Ausführungen ergeben.

II. Hilfsmittel

Wie nunmehr grundsätzlich festgelegt, sollen als Grundlagen bei der Ermittlung des gemeinen Werts der Tauschwert, der Sachwert und der Ertragswert dienen; sie selbst sollen den gemeinen Wert nicht darstellen. Sie werden durch Hilfsmittel gebildet, die sich aus dem Wirtschaftsleben ergeben, an tatsächliche Verhältnisse anknüpfen und sichere Unterlagen bieten. Die Hilfsmittel sollen in folgendem eingehender behandelt werden.

A. Hilfsmittel zur Bildung des Tauschwertes

Der Tauschwert eines Grundstücks, seine Geltung im Verkehr, wird in Geld durch den Kaufpreis ausgedrückt. Dieser bestimmt sich durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, das auf dem Markt d. h. im Geschäftsverkehr eines bestimmten Bezirks in einem mittleren Preis, dem Marktpreis, seinen Ausgleich findet. Der Verkehr bemißt dabei den Wert nach dem Grad der Wahrscheinlichkeit und der Höhe eines zukünftigen Gewinns.

Bei der Bildung jedes Preises¹⁾ wirken zahlreiche Beweggründe. Der Hauptbeweggrund liegt in dem Streben des Menschen nach dem eigenen wirtschaftlichen Vorteil. Jeder wird nur dann verkaufen oder kaufen, wenn der Verkauf oder der Kauf ihm Vorteil bringt; er wird lieber mit einem größeren als mit einem kleineren Vorteil verkaufen oder kaufen; er wird lieber mit einem kleineren Vorteil als gar nicht verkaufen oder kaufen. Der Preis ist deshalb von Anfang bis Ende der Ausfluß persönlicher Wertschätzungen.

Der Ausfall der Preisbildung bei Grundstücken ist nach der Art, in der der Geschäftsverkehr vor sich geht, verschieden.

Beim abgesonderten Tausch zweier Tauschlustiger setzt sich der Preis innerhalb eines Spielraums fest, dessen Obergrenze die persönliche Wertschätzung des Grundstücks durch den Käufer, dessen Untergrenze seine Wertschätzung durch den Verkäufer bildet.

Bei einseitigem Wettbewerb der Kauflustigen bleibt der Bewerber, der das Grundstück am höchsten schätzt, Erwerber und der Preis bewegt sich zwischen der Wertschätzung des Erwerbers als Obergrenze und der Wertschätzung desjenigen unter den ausgeschlossenen Bewerbern, der das Grundstück am höchsten schätzt, abgesehen von der zweiten Untergrenze, die jederzeit durch die Wertschätzung des Verkäufers gebildet wird.

Bei einseitigem Wettbewerb der Verkäufer gelangt der Mitbewerber, der das Grundstück am niedrigsten schätzt, zum Tausch. Der Preis muß sich zwischen der Wertschätzung des Verkäufers als Untergrenze und der Wertschätzung desjenigen unter den ausgeschlossenen Bewerbern als Obergrenze festsetzen, der unter diesen das Grundstück am niedrigsten schätzt.

Bei beiderseitigem Wettbewerb stellt sich der Preis innerhalb eines Spielraums fest, der nach oben durch die Wertschätzungen des letzten noch zum Tausch kommenden Käufers und desjenigen unter den aus-

¹⁾ Nach von Böhm-Bawerk.

geschlossenen Verkaufsbewerbern, der sein Grundstück am niedrigsten schätzt, begrenzt wird und nach unten durch die Wertschätzungen desjenigen noch zum Kauf gelangenden Verkäufers, der sein Grundstück am höchsten schätzt und desjenigen vom Tausch ausgeschlossenen Kaufbewerbers, der das Grundstück unter diesen am höchsten schätzt.

Dieser letztere Fall ist der wichtigste für den Tauschwert, weil in dem Endergebnis, dem Marktpreis, am wenigsten von den Beweggründen der einzelnen Persönlichkeiten enthalten ist.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts kann der gemeine Wert einer Sache in sicherer Weise nur aus dem Kaufpreis erkannt werden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für dieselbe Sache oder für gleichartige Sachen, die zur Vergleichung dienen können, wegen ihrer sachlichen Eigenschaften, mithin ohne Rücksicht auf nur persönliche Verhältnisse des Verkäufers oder Käufers oder auf sonstige, die Preisbildung beeinflussende, außerordentliche Umstände, tatsächlich erzielt worden ist.

Ist deshalb das zu bewertende Grundstück unter normalen Verhältnissen Gegenstand eines Verkaufs gewesen, so stellt der gezahlte Kaufpreis regelmäßig den gemeinen Wert des Grundstücks zur Zeit des Verkaufs dar.

Liegt ein solcher Preis nicht vor, so bildet den nächsten und zuverlässigsten Maßstab der Bewertung die Vergleichung mit den in tunlichst naher Umgebung, unter gemeingewöhnlichen Verhältnissen, wirklich gezahlten Kaufpreisen.

Zur Erzielung eines sachlichen Ergebnisses ist es deshalb wesentlich, daß als Hilfsmittel nur ein Preis benutzt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter normalen Verhältnissen gezahlt worden ist. Im allgemeinen werden Verhältnisse als normal nicht angesehen werden können, bei denen der Kauf unter einer Zwangslage des Verkäufers oder unter besonderen Abmachungen stattgefunden hat oder bei denen durch Preistreibereien unzulässige Spekulationsgewinne erzielt worden sind. Ob und inwieweit Preise, die im Enteignungsverfahren gezahlt oder als Entschädigung festgestellt worden sind, als Hilfsmittel bei der Ermittlung des gemeinen Werts dienbar gemacht werden können, muß von Fall zu Fall beurteilt werden; sie grundsätzlich auszuschließen, kann als berechtigt nicht angesehen werden. Nach der Anschauung des Oberverwaltungsgerichts können in folgenden Fällen die Verhältnisse, die beim Verkauf obgewaltet haben, nicht normal genannt werden:

I. wenn ein Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren erworben worden ist;

2. wenn ein Grundstück für vorstehende und eigene Hypotheken freihändig übernommen worden ist, weil es sonst nach einer durchgeführten Zwangsversteigerung in zerstörtem Zustand hätte übernommen werden müssen;

3. wenn jemand hoch bezahlt hat, um dadurch einen anderen, zu niedrigen Kaufpreis auszugleichen;

4. wenn zwei Grundstücke für einen Kaufpreis veräußert worden sind; der Gesamtpreis läßt die wirtschaftlichen Umstände, die einen Einzelkaufpreis regelmäßig zum Ausdruck der Durchschnittsschätzung machen, nicht hervortreten;

5. wenn der Erwerber das Grundstück zur Abrundung von anderen Grundstücken gebraucht hat;

6. wenn ein Bauverein Grundstücke an seine Mitglieder veräußert hat;

7. wenn ein nahes Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer bestanden hat;

8. wenn der Kauf unter Übernahme eines Altenteils abgeschlossen worden ist.

Zur Beurteilung der Kaufpreise ist es erforderlich, die Veränderungen des Grundstücksmarkts an einer größeren, auf einen längeren Zeitraum verteilten Anzahl von Preisen zu verfolgen. Diesem Zweck dient eine möglichst reichhaltige Sammlung von Kaufpreisen, deren Anlage bei dem heute stattfindenden, lebhaften Grundstücksverkehr in den meisten Bezirken auf keine zu große Schwierigkeit stößt.

Der Kaufpreis entsteht bei dem auf den Austausch von Gütern gerichteten Vertrag, dem Kauf. Der Kauf von Grundstücken bildet das wichtigste Grundgeschäft, das der notariellen oder gerichtlichen Beurkundung bedarf und dessen Erfüllung durch die Auflassung und Eintragung in das Grundbuch herbeigeführt wird. Die Kaufpreise können deshalb in erster Linie aus den Eigentumsveränderungslisten, die die Grundbuchämter aufstellen, entnommen werden. Als weitere Quelle zur Erlangung von Kaufpreisen kommen die Katasterämter in Betracht, die für die erstmalige Veranlagung der Ergänzungssteuer eine Sammlung von Kaufpreisen angelegt haben und entsprechend der allgemeinen Verfügung des Finanzministers vom 1. Dezember 1896 fortführen. Entsprechende Sammlungen nach örtlichen städtischen Bezirken werden bei den Stadtbauämtern angelegt und fortgeführt. Im Schätzungsamtsgesetz ist vorgesehen, daß den Sachverständigen durch die Behörden die erforderlichen Auskünfte erteilt werden, so daß sie in der Lage sind, sich die Hilfsmittel oder die sog. Schätzungsmerkmale im erforderlichen Umfang zu beschaffen.

Dabei darf nicht verkannt werden, daß der auf den Grundakten

der Grundbuchämter beruhende Kaufpreis nicht immer dem wirklich gezahlten Preis entspricht, weil die Beteiligten zwecks Ersparung von Stempel und Kosten an Stelle der vereinbarten Kaufpreise, Kaufrestbeträge angeben können, die nach Abrechnung einer sofort geleisteten Anzahlung von den wirklichen Preisen übrig bleiben. Auch kann der Fall eintreten, daß umgekehrt ein über die wirklichen Leistungen des Erwerbers hinausgehender Preis angegeben wird, weil dem Eigentümer des Grundstücks durch die Hypothekenbank oder durch den Inhaber der Restkaufgeldhypothek die Verpflichtung auferlegt worden ist, nicht unter dem Schätzungswert zu verkaufen, widrigenfalls ein Teil der Hypotheken zurückgezahlt werden muß. Noch andere Gründe können eine unrichtige Angabe des Kaufpreises veranlassen. Es kann aber angenommen werden, daß Kaufverträge, deren Inhalt sich mit den Tatsachen in Widerspruch setzt, bei der verhältnismäßig großen Anzahl von Verkäufen verschwindend wenig zum Abschluß gelangen. Nichts destoweniger sind alle Kaufpreise nach dieser Richtung hin auf ihre Zuverlässigkeit zu prüfen. Die Kaufpreissammlungen müssen so geordnet werden, daß sie einen raschen Überblick gewähren und daß sie nachtragsfähig sind. Es ist deshalb zweckmäßig für jedes, in einer Hand vereinigt Grundesigentum einen besonderen Bogen, etwa nach dem Seite 42 gegebenen Muster, anzulegen. Die Preise werden nach örtlichen Bezirken und nach Gruppen, die die Grundstücksart umfassen, gegliedert. Dabei empfiehlt sich für den ländlichen Grundbesitz zwischen Landgütern, Hofbesitz, Landbesitz, einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, Spekulationsland und Hausplätzen, für den städtischen Grundbesitz zwischen landwirtschaftlich genutztem Land, Rohbauland, Industrieland, Baustellen und bebauten Grundstücken als Gruppen zu unterscheiden.

B. Hilfsmittel zur Bildung des Sachwerts

Der Sachwert der Güter entspricht ihrem Kostenwert, ihrer Kostbarkeit, demjenigen Aufwand an Arbeit, Mühe und Zeit, an Gefahren und Opfern an Lebenskraft, der gemacht werden muß, um die Güter zu erlangen oder herzustellen. Bei entwickelter Wirtschaft wird der Kostenwert wenig unter dem Gebrauchswert liegen, der Gebrauchswert aber dem Tauschwert nahezu gleich sein. Als Arten des Sachwerts sind, abgesehen von den Grundwerten, die nicht das ausschließliche Ergebnis einer wirtschaftlichen Tätigkeit bilden, zu unterscheiden, der Urwert, die Summe aller Kosten, die zur Herstellung eines Guts tatsächlich aufgewandt werden mußte; der Neuwert, die Summe der Kosten, die zur

Herstellung eines Guts in der gleichen Beschaffenheit eines aus früherer Zeit stammenden Guts an dem Zeitpunkt der Bewertung aufzuwenden sein würde; der Zeitwert, der unter Berücksichtigung aller Wertveränderungen für irgend einen Zeitpunkt der Bestandsdauer aus dem Neuwert abgeleitete Wert des Guts.

Güter, die bei dem sofortigen Verbrauch nicht den vollen Nutzen gewähren, sondern erst in bestimmten Zeiträumen sichere Erträge abwerfen (z. B. Obstbäume) haben einen Erwartungswert. Er ist als Zeitwert aus der Summe dieser in Zukunft eingehenden Erträge, abzüglich der auf ihrer Erzeugung ruhenden Unkosten, abzuleiten.

1. Grundwert

Als sicherstes Hilfsmittel zur Bildung des Grundwerts dient, wie beim Tauschwert, der Kaufpreis, der sich bei Grundstücken gleicher Beschaffenheit ergeben hat und in Durchschnittspreisen für die Flächeneinheit erfahrungsgemäß zum Ausdruck kommt.

Wenn auch die in den Städten regelmäßig zur Verfügung stehenden Kaufpreise infolge der Verschiedenheit der Bebauung zur Bildung des Tauschwerts nicht ohne weiteres geeignet sind, so ist doch immer die Möglichkeit ihrer Benutzung zur Bildung des Grundwerts und zu einer Abstufung nach der Lage der Grundstücke gegeben. Bei dem Vergleich mit bebauten Grundstücken muß der Kaufpreis in den Grundwert und den Wert der Bestandteile zerlegt werden.

Anders ist es aber auf dem Land, wo für weite Gebiete landwirtschaftlicher Nutzung, bei der Seltenheit der Eigentumsveränderungen und der Mannigfaltigkeit der Werte nach den Unterschieden der natürlichen Beschaffenheit des Bodens wenig maßgebende Kaufpreise vorhanden sind. Hier dient als unentbehrliches, wenn auch nicht immer zulängliches Hilfsmittel eine Einteilung der Grundstücke nach Wertklassen, die für die verschiedenen Grundstücke nach der Art ihrer wirtschaftlichen Verwendung gebildet werden und nach Verhältniszahlen eine Abstufung des Werts zwischen den erfahrungsmäßigen Preisen ermöglichen. Die Vorbedingung ist aber das Vorhandensein von tatsächlichen Preisen aus dem Verkehr, an die die Klasseneinteilung anknüpfen kann.

Wie schon im ersten Abschnitt hervorgehoben wurde, kann eine Wertklasseneinteilung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in verschiedener Weise erfolgen, je nachdem die verschiedenen Eigenschaften als maßgebend zugrunde gelegt werden. Der Wert dieser Grundstücke kommt aber am deutlichsten in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und in der auf ihr beruhenden Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die

hierauf begründete Einteilung nach Klassen (Bonitätsklassen) ist deshalb, abgesehen davon, daß sie ein einfaches und allgemein anwendbares Verfahren bietet, die zweckmäßigste. Die Möglichkeit, die Klasseneinteilung mit Erfolg anzuwenden, ist desto größer, je weniger die zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus einem Bezirk hinausfallen, der übereinstimmende Vorbedingungen für die Ertragsfähigkeit bietet. In erster Linie sind für den Landwirt die chemischen, physikalischen und biologischen Eigenschaften des Bodens und unter den letzteren die bakteriologischen von Bedeutung, die sich hauptsächlich aus der Bodenzusammensetzung und den Grundwasser- und Wasserzuflußverhältnissen ergeben, im übrigen muß sich die Klasseneinteilung auf Beurteilungsgründe stützen, die ohne Schwierigkeit und rasch angewendet werden können. Als Unterlage dienen folgende kennzeichnende Angaben:

1. Die Beschaffenheit des Bodens nach seinen Hauptbestandteilen, Sand, Ton, Humus und Kalk;
2. die Tiefe der Ackerkrume;
3. die Beschaffenheit des Untergrunds;
4. die Hauptfrüchte, für die sich der Boden eignet;
5. die Durchschnittsroherträge von 1 ha.

Die Zahl der zu bildenden Klassen darf nicht zu groß sein, weil sonst die Übersichtlichkeit leidet; sie muß beim Ackerland und Gartenland am größten sein, weil bei ihnen die Unterschiede in der natürlichen Beschaffenheit am meisten in die Wagschale fallen.

Klasseneinteilung des Ackerlands und Gartenlands.

Für Ackerland und Gartenland verdient nach Werner¹⁾ eine Klasseneinteilung von Thaer, Koppe und Settegast, bei der nicht nur naturwissenschaftliche, sondern auch wirtschaftliche Eigenschaften zur Geltung kommen den Vorzug. Sie zerfällt in 10 Hauptklassen und 5 Unterklassen.

I. Hauptklasse. Reicher, tiefer, milder Ton- und Aueboden; Weizenboden 1. Klasse. Tiefe der Ackerkrume mindestens 26 cm; warm, tätig, fehlerfrei. Untergrund bis zu einer Tiefe von 1 m wenig von der Ackerkrume abweichend; im erwünschten Grad durchlassend.

Verhältniszahl 100.

II. Hauptklasse. Humoser, reicher, milder Lehm Boden; Gerste-

¹⁾ Mitteilungen der deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft Stück 7 von 1899.

boden 1. Klasse. Tiefe der Ackerkrume und Beschaffenheit des Untergrunds wie bei I.

Verhältniszahl 78.

III. Hauptklasse. Schwerer, kräftiger Tonboden; Weizenboden 2. Klasse; Ackerkrume 20—25 cm, streng, schwierig zu pulvern; Untergrund mäßig durchlassend; starkes Angespänn, mannigfaltige und stark gebaute Ackerwerkzeuge erforderlich.

Verhältniszahl 67.

IV. Hauptklasse. Milder, tiefer, frischer Lehm Boden und sandiger Lehm Boden; Gerstenboden 2. Klasse. Tiefe der Ackerkrume mindestens 18 cm; Untergrund der Ackerkrume ziemlich ähnlich; in erwünschtem Grad durchlassend. Sehr sicher in Roh- und Reinerträgen und nicht schwierig auf eine höhere Anbaustufe zu heben und darin zu erhalten.

Verhältniszahl 56.

V. Hauptklasse. Leichter sandiger Lehm und lehmiger Sandboden; Roggenboden 1. Klasse. Ackerkrume trocken, tätiger als wünschenswert; mindestens 16 cm tief. Untergrund wegen des mit der Tiefe zunehmenden Sandgehalts die Feuchtigkeit nicht genügend haltend. Bestellung leicht.

Verhältniszahl 33.

VI. Hauptklasse. Kalter, zäher Ton- und Lehm Boden; Weizenboden 3. Klasse. Ackerkrume ähnlich der Hauptklasse III, aber kälter und untätiger; Tiefe mindestens 16 cm. Untergrund strenger undurchlassender, steifer Ton. Bearbeitung sehr schwierig und teuer.

Verhältniszahl 22.

VII. Hauptklasse. Leichter, magerer Sandboden; dürrtiger, lehmiger Sandboden; Roggenboden 2. Klasse. Ackerkrume oft zu lose, trocken mindestens 13 cm tief. Untergrund feinkörniger Quarzsand, trocken.

Verhältniszahl 17.

VIII. Hauptklasse. Strenger, zäher, naßkalter Tonboden von lettenartiger Beschaffenheit; Haferboden 1. Klasse. Ackerkrume kalt, untätig, widerspenstig, bei Trockenheit steinartig erhärtend; mindestens 13 cm tief. Untergrund ähnlich wie bei Hauptklasse VI, nur noch steifer und undurchlassender. Bearbeitung schwierig, Bewirtschaftung kostspielig.

Verhältniszahl 11.

IX. Hauptklasse. Armer Sand- und Kiesboden; Roggenboden 3. Klasse; Ackerkrume ohne genügende wasserhaltende Kraft, oft mit Steinen erfüllt; mindestens 13 cm tief. Untergrund grober Sand und Grand.

Verhältniszahl 7.

X. Hauptklasse. Töpferthon, loser Sand, Grand-, Kies- und ähnliche Böden geringster Ertragsfähigkeit; Haferboden 2. und 3. Klasse; Ackerkrume der bezeichnenden Benennung entsprechend, bald versumpft und kaum mit dem Pflug zu bearbeiten, bald so dürr, daß das Pflanzenwachstum erheblich leidet; 10—12 cm tief. Untergrund Raseneisenstein, Schluff, Kies oder Steingerölle.

Verhältniszahl 5.

Die Unterklassen gehören den Humusböden an und sind folgende:

Unterklasse A. Milder, toniger und lehmiger Humus- und Aueboden. Die Krume besitzt aufziehende Beschaffenheit, daher für Winterfrucht unsicher. Große Stroherträge, in der Güte ungenügende Körnererträge. Zum Gemüsebau vorzüglich geeignet.

Verhältniszahl 73.

Unterklasse B. Milder Humusboden mit schwacher Lehm- oder Sandbeimischung. Wegen aufziehender Beschaffenheit Winterfrucht gefährdet. Sonst mit Humusboden A übereinstimmend.

Verhältniszahl 45.

Unterklasse C. Saurer, sandiger Humusboden. Im Untergrund Schluff, Lette, Quellsand.

Verhältniszahl 14.

Unterklasse D. Saurer Heidehumus mit geringer Quarzsand-Beimischung.

Verhältniszahl 6.

Unterklasse E. Mooriger, saurer Torfboden. Nasse schwammige Krume mit geringer Beimischung von Sand; im Untergrund Moor und Torf.

Verhältniszahl 3.

Klasseneinteilung der Wiesen.

Für die Güte der Wiesen sind in erster Linie die Wasserverhältnisse entscheidend, während das Verhältnis der Hauptgemengteile erst in

zweiter Linie ausschlaggebend ist. Die Erträge der Wiesen sind desto sicherer, je weniger sie von den Wasserverhältnissen allein abhängen. Kennzeichnend sind die verschiedenen Gütegrade des Heus. Zu unterscheiden ist zwischen den reinen Wässerungswiesen, den Wässerungsdungwiesen und den reinen Dungwiesen.

Nach Mentzel und von Lengerke kann die Klasseneinteilung in nachstehender Weise erfolgen:

I. Klasse. Beste zwei- und dreischürige Niederungs- oder Bewässerungswiesen; Ertrag für das Hektar 12000—20000 kg.

II. Klasse. Sehr gute, zweischürige, Niederungs- oder Talwiesen gute Bewässerungswiesen, gut gedüngte Höhenwiesen; Ertrag für das Hektar 7000—12000 kg.

III. Klasse. Gute zweischürige Wiesen, gut bewässerte oder gut gedüngte Talwiesen; Ertrag für das Hektar 5000—7000 kg.

IV. Klasse. Mitteltgute zweischürige Wiesen, bewässert oder gedüngt; Ertrag für das Hektar 3500—5000 kg.

V. Klasse. Geringe zweischürige Wiesen, mangelhaft bewässert oder gedüngt; Ertrag für das Hektar 2500—3500 kg.

VI. Klasse. Bessere einschürige Wiesen, nicht bewässert, ungedüngt; Ertrag für das Hektar 2000—2500 kg.

VII. Klasse. Geringe einschürige Wiesen, nicht bewässert, ungedüngt; Ertrag für das Hektar 1500—2000 kg.

VIII. Klasse. Sehr geringe einschürige Wiesen, auch torfige Wald- und Bergwiesen; Ertrag für das Hektar 700—1500 kg.

Klasseneinteilung der Weiden.

Für die Güte der Weiden ist die Zahl und die Zeit der Weidetiere maßgebend, die sich auf ihnen ernähren können, in den Fettgräsereien der Marschen kommt dazu der Zuwachs der Masttiere, den man auf ihnen erzielen kann. Bei keiner anderen Kulturart steigen und fallen die Werte so gleichmäßig mit den Erträgen wie bei den Weiden. Die natürlichen Eigenschaften des Lands werden nach den Graserträgen, den Heuerträgen, dem Zuwachs an Fleisch und Wolle der weidenden Tiere und nach den Futtererträgen für eine bestimmte Anzahl von Milchtieren gekennzeichnet.

Mentzel und von Lengerke geben folgende Klasseneinteilung:

I. Klasse. Mast- und Fettweiden; 2,5—3,5 Stück Rindvieh, mager zu 500 kg, für das Hektar; Ertrag für das Hektar 6000—11500 kg Weideheu.

II. Klasse. Sehr gute Kuhweiden; 2,0—2,5 Stück Rindvieh für das Hektar; Ertrag für das Hektar 4800—6000 kg Weideheu.

III. Klasse. Gute Kuhweiden; 1,5—2,0 Stück Rindvieh für das Hektar; Ertrag für das Hektar 3200—4800 kg Weideheu.

IV. Klasse. Geringe Kuhweiden; 1—1,5 Stück Rindvieh für das Hektar; Ertrag für das Hektar 2000—3200 kg Weideheu.

V. Klasse. Gute Schafweiden; 8,5—11,5 Stück Schafe für das Hektar; Ertrag für das Hektar 2500—3200 kg Weideheu.

VI. Klasse. Mittelmäßige Schafweiden; 6—8,5 Stück Schafe für das Hektar; Ertrag für das Hektar 1500—2500 kg Weideheu.

VII. Klasse. Geringe Schafweiden; 2,5—6 Stück Schafe für das Hektar; Ertrag für das Hektar 600—1500 kg Weideheu.

VII. Klasse. Sehr geringe Schafweiden; 1—2,5 Stück Schafe für das Hektar; Ertrag für das Hektar 200—600 kg Weideheu.

Klasseneinteilung des Waldbodens.

Bei Waldboden ergibt der Vergleich der durchschnittlichen Baumhöhe mit dem Alter des Baums am einfachsten die Ertragsfähigkeit. Während bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von der Bodenbeschaffenheit auf die zu erzielende Ernte geschlossen wird, wird hier aus dem Erzeugnis auf den Boden geschlossen. Da der Waldboden vorwiegend zur Erzeugung des wichtigsten Waldbaums, der Kiefer, benutzt wird, so kann die Klasseneinteilung in den meisten Fällen auf den Kiefernboden schränkt werden. Hierbei ergibt sich für 5 Bodenklassen die folgende Abstufung:

Alter	I. Klasse	II. Klasse	III. Klasse	IV. Klasse	V. Klasse
10 Jahre	4 m Höhe	3 m Höhe	2 m Höhe	—	—
20 „	9 m „	8 m „	5 m „	—	—
30 „	13 m „	11 m „	9 m „	7 m Höhe	4 m Höhe
40 „	17 m „	14 m „	12 m „	9 m „	6 m „
50 „	20 m „	17 m „	14 m „	11 m „	8 m „
60 „	22 m „	19 m „	16 m „	13 m „	9 m „
70 „	24 m „	21 m „	18 m „	14 m „	10 m „
80 „	26 m „	23cm „	19 m „	15 m „	11 m „
90 „	28 m „	24 m „	21 m „	17 m „	12 m „
100 „	29 m „	26 m „	22 m „	18 m „	13 m „

Klasseneinteilung der Wasserstücke.

Bei den Wasserstücken tritt die Bodenbeschaffenheit in den Hintergrund. Ihre Ertragsfähigkeit beruht in erster Linie auf der Art der Zuflüsse und der Art der Ländereien, von denen diese ausgehen, in zweiter Linie auf den Bodenverhältnissen der Ränder, in dritter Linie auf dem

Grad der Verschilfung. Sie kann durch den Ertrag an Fischen, den das Hektar Wasserfläche (unter Ausscheidung der Teichwälle und Teichränder) im Durchschnitt ergibt gekennzeichnet und abgestuft werden.

Zu unterscheiden sind Teiche, als regelmäßig ablaßbare Gewässer und Landseen, als nicht ablaßbare Gewässer.

Burda gibt folgende Abstufung für Teiche:

I. Klasse. Außerordentlich gute Teiche mit sehr nährstoffreichem Zufluß mit einem Ertrag von 150 kg Lebendgewichtzuwachs an Karpfen.

II. Klasse. Sehr gute Teiche mit einem Ertrag von 120 kg Lebendgewichtzuwachs.

III. Klasse. Gute Teiche mit einem Ertrag von 100 kg Lebendgewichtzuwachs.

IV. Klasse. Mittlere Teiche mit einem Ertrag von 75 kg Lebendgewichtzuwachs.

V. Klasse. Geringe Teiche mit einem Ertrag von 50 kg Lebendgewichtzuwachs.

VI. Klasse. Ganz arme Teiche mit einem Ertrag von 25 kg Lebendgewichtzuwachs.

Aereboe gibt folgende Abstufung für Landseen durch den Zuwachs an Edelfischen, also an Hecht, Zander, Aal, Karpfen und Schlei.

I. Klasse. Ausnahmsweise 40 kg für das Hektar.

II. Klasse. In sehr guten Seen 30 kg „ „ „

III. Klasse. In guten Seen 20 kg „ „ „

IV. Klasse. In mittleren Seen 10 kg „ „ „

V. Klasse. In geringen Seen 5 kg „ „ „

Zanderseen sind wertvoller als Seen, die für Zander ungeeignet sind.

2. Wert der Bestandteile des Grundstücks

a. Gebäude

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt nach dem Kostenwert und zwar nach dem Wert, den ein Gebäude an einem bestimmten Zeitpunkt gehabt hat oder gegenwärtig hat, also nach einem Zeitwert, der aus dem Neuwert oder hier aus dem Neubauwert abzuleiten ist. Als Grundlage für den Neubauwert können die tatsächlichen Baukosten dann angesehen werden, wenn sie den Kosten entsprechen, die jedermann unter normalen baulichen Verhältnissen für die Errichtung eines gleichartigen Gebäudes an demselben Zeitpunkt und an derselben Stelle hätte aufwenden müssen. Man erhält den Neubauwert wenn die tat-

sächlichen Baukosten nach Maßgabe des Steigens der Löhne und der Baustoffpreise von dem Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes an bis zu dem Zeitpunkt, für den der Wert zu ermitteln ist, erhöht werden. Nicht normale Verhältnisse lagen dann vor, wenn sich die bei der Errichtung des Gebäudes gemachten Aufwendungen auf tiefere, über das gewöhnliche Maß hinausgehende Grundmauern erstreckten, die wegen schlechter Bodenbeschaffenheit notwendig waren, oder auf Baustoffe, die aus irgend einem Grund nicht zum angemessenen Preis beschafft wurden, oder auf Baufehler, die während der Bauausführung Änderungen verursachten, oder schließlich auf Leistungen, die über das hinausgingen, was gemeingewöhnlich unter dem Titel Insgemein, Entwurf und Bauleitung zur Anrechnung kommen kann.

Immerhin bietet aber eine vollständige Zusammenstellung der tatsächlichen Ausgaben, wenn sie im einzelnen an der Hand von quittierten Rechnungsbelägen nachgeprüft werden kann, ein wertvolles Hilfsmittel, weil aus ihr ein sicherer Schluß auf die Art und den Umfang der Bauausführung gezogen werden kann, andererseits aber die Löhne und Baustoffpreise, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes ortsüblich waren, entnommen werden können.

Ein Vergleich mit den ortsüblichen Löhnen und Baustoffpreisen an dem Zeitpunkt für den der Gebäudewert ermittelt werden soll, ergibt das Steigen der Preise während des Bestands des Gebäudes bis zu diesem Zeitpunkt.

Eine besondere Bedeutung als Hilfsmittel können die tatsächlichen Ausgaben für die richtige Bewertung aller baulichen Änderungen gewinnen, die während der Bestandszeit neben den Unterhaltungsarbeiten zum Zweck einer Verbesserung der baulichen Beschaffenheit oder einer Steigerung des Gebrauchswerts des Gebäudes vorgekommen sind. Die hierdurch herbeigeführte Werterhöhung kann aber niemals mit den verursachten Kosten übereinstimmen, sondern immer nur einen Teil der Ausgaben ausmachen. Sie muß nach der Art und dem Umfang der Änderung und nach dem Maß, in dem der beabsichtigte Zweck erreicht ist, eingeschätzt und bemessen werden.

Je nachdem die Eigenart des Gebäudes dabei gewahrt oder geändert wird, können die Änderungen des ursprünglichen Bauzustands verschieden sein.

Sie sind verhältnismäßig geringen Umfangs an Wohnhäusern, die ihre Eigenart dabei nicht ändern. Bei diesen handelt es sich meistens um die Neuanlage oder die Verbreiterung des Treppenhauses oder um den Aufbau eines neuen Geschosses. Umfangreicher und ihrer Natur nach eingreifender sind Umbauten und Erweiterungen, die darauf hin-

zielen, den ursprünglichen Charakter des Gebäudes zu ändern, um aus der veränderten Benutzungsmöglichkeit einzelner Räume oder des ganzen Gebäudes einen erhöhten Zinsertrag zu gewinnen. Dies trifft bei Wohnhäusern zu, die nachträglich durch den Ausbau von Läden im Erdgeschoß, von Werkstätten und Lagerräumen in Flügelgebäuden und Hintergebäuden dem Handel und Kleingewerbe erschlossen werden oder die zu Schankwirtschafts- oder Schaustellungsbetrieben eingerichtet werden. Besonders häufig kommen derartige Änderungen in den Hauptverkehrsstraßen der Großstädte vor, in denen nicht allein Wohnhäuser, sondern auch Geschäftshäuser Änderungen unterliegen. Es kann dabei der Fall eintreten, daß von dem ursprünglichen Bau mehrere Geschosse hindurch nichts bestehen bleibt als die Umfassungsmauern, ja daß auch diese durch Vorsetzen einer neuen Fassade ein verändertes Gepräge erhalten.

Die sicherste Unterlage für den Neubauwert eines Gebäudes bildet ein im einzelnen ausgearbeiteter Kostenanschlag; dieser erfordert aber umfangreiche, eingehende Berechnungen und einen Aufwand an Arbeit und Mühe, der nur selten im Einklang mit dem hier verfolgten Zweck steht.

Soll ein Kostenanschlag nicht ausgearbeitet werden, so bedient man sich zur Feststellung des Gebäudewerts der Näherungsberechnungen, der Schätzung. Dabei wird der Umfang des Gebäudes nach Einheiten der Fläche, oder des Raums, oder der Nutzung bestimmt, deren Kosten von gleichartigen Ausführungen bekannt sind. In manchen Fällen kann der Gebäudewert auch nach dem Betrag der Feuerversicherung bemessen werden, dem eine nach Einheiten der Fläche aufgestellte Taxe zugrundeliegt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß häufig gewisse Gebäudeteile, wie Grundmauern und Keller von der Versicherung ausgeschlossen sind, daß vielfach Überversicherungen stattfinden, daß die Versicherungsbeträge den Gebäudewert zur Zeit des Abschlusses der Versicherung oder einer späteren Nachprüfung der Taxe darstellen und daß es bei mangelnder Kenntnis der für die Versicherungsanstalt maßgebenden Grundsätze für die Bewertung der versicherten Gebäude, der Prüfung der den Versicherungsbeträgen zugrunde liegenden Taxe bedarf.

Abgesehen von der Unsicherheit und Umständlichkeit dieses Verfahrens wird die besondere Feststellung des Gebäudewerts in den meisten Fällen unvermeidlich sein. Es wird dies immer der Fall sein, wenn Kaufpreise von bebauten Grundstücken wesentlich gleichartiger Beschaffenheit, infolge des fehlenden Markts nicht vorhanden sind, wenn es darauf ankommt, den Wert für baulich ungenügend ausgenutzte Grundstücke oder für Grundstücke zu ermitteln, die mit Gebäuden für bestimmte

Zwecke bebaut sind (Warenhäuser, Gasthöfe, Apotheken, Fabrikgebäude, Bureaugebäude und ähnliche), die bevor sie eine andere Verwendung finden können, einem Umbau unterzogen werden müssen, ferner für solche Grundstücke, deren Bestandteile hochherrschaftliche Prachtbauten bilden, deren Ausstattung über das Bedürfnis der betreffenden Gegend hinausgeht.

Neubauwert

Von dem Verfahren, bei dem der Ermittlung des Werts die Flächeneinheit oder die Nutzeneinheit zugrunde gelegt wird, wird hier abgesehen. Der Neubauwert wird vielmehr für den umbauten Raum der verschiedenartigen und verschieden alten Bauteile des Gebäudes, für die einzelnen Bauteile getrennt, nach Erfahrungssätzen für die Raumeinheit, die sich auf bekannte, ortsübliche, mittlere Lohnsätze und Baustoffpreise stützen, unter Rücksichtnahme auf die verwendeten Baustoffe, die Art und Güte der Bauausführung und die Zweckmäßigkeit der Anlage ermittelt und zusammengestellt, ein Verfahren, das bei sorgfältiger Durchführung schnell ein völlig zuverlässiges und genaues Ergebnis bietet und gegen die anderen Näherungsberechnungen den Vorzug größerer Genauigkeit besitzt.

Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten. Die Grundfläche des Gebäudes wird in der Höhe des Erdgeschosses, getrennt nach Bauteilen verschiedener Beschaffenheit, verschiedenen Alters und verschiedener Höhe, aufgemessen und berechnet. Zur Feststellung des umbauten Raums werden die berechneten Grundflächen mit der Höhe der betreffenden Bauteile, des Kellers, der Geschosse, mit der nach der Form des Dachs verschieden geteilten Höhe usw. multipliziert. Dabei rechnet die Höhe von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden, im Dach bis Oberkante First. Die dem Raum zugrundezulegenden Einheitspreise sollen jedoch den Wert der Fußböden der betreffenden Bauteile, im Dach auch den der Gesimse und Regenrinnen, auch wenn letztere unter Fußbodenoberkante liegen, sowie den der Schornsteine mit umfassen. Grundmauern, Freitreppen, Terrassen und ähnliche Vorbauten werden nach Quadratmeter Fläche, Einfriedigungen nach Meter Länge besonders berechnet. Zur Erzielung eines ausreichend sicheren Ergebnisses genügt es dabei, wenn die Abmessungen der einzelnen Bauteile mit einer Dezimale angesetzt werden.

Dies Verfahren, bei dem sich der Neubauwert aus der Zusammenstellung des Werts der einzelnen Bauteile ergibt, setzt naturgemäß eine verschiedene Bemessung des Werts nach der Zweckbestimmung der Gebäude und der Gebäudeteile und nach der Art der baulichen Aus-

führung voraus. Die für den Wert maßgebenden Baukosten sind dementsprechend in folgendem getrennt behandelt.

Sie sind nach den verschiedenen Gegenden, nach der verschiedenen Bautätigkeit in Stadt und Land, in Kleinstädten (bis 30000 Einwohner), in Mittelstädten (bis 100000 Einwohner) und in Großstädten (über 100000 Einwohner) verschieden, doch wird es dem mit der Ermittlung des Gebäudewerts beauftragten Sachverständigen nicht schwer fallen, auf Grund der Arbeitslöhne und Baustoffpreise, die in den verschiedenen Gegenden ortsüblich sind, die Unterschiede auszugleichen und die angemessenen Ansätze einwandfrei zu bestimmen.

Soweit in den nachstehenden Zusammenstellungen die Ansätze allgemein gegeben werden, sind folgende Baustoffpreise, Arbeitslöhne und Arbeitspreise zugrundegelegt worden. In den Zusammenstellungen ist die letzte Spalte für die Eintragung der ortsüblichen Preise freigelassen worden.

Baustoffpreise

	M.	M.
1000 Hintermauerungssteine	30,00	
1000 gewöhnliche Dachziegel	65,00	
100 kg ungelöschter Kalk	3,00	
1 cbm gelöschter Kalk	10,50	
100 kg Zement	3,90	
1 cbm Mauersand	2,00	
1 cbm Eichenholz	140,00	
1 cbm Kiefernholz	54,00	

Arbeitslöhne

1 Stunde Baugewerksesell	einschl. Meistergeld . .	0,85	
1 „ Stein- und Kalkträger	„ „ . .	0,70	
1 „ Handlanger	„ „ . .	0,65	
1 „ Erdarbeiter	„ „ . .	0,45	
1 „ Lehrling	„ „ . .	0,45	

Arbeitspreise

1 m Zimmerarbeit	0,45	
1 cbm gewöhnliches Mauerwerk	5,80	
1 qm Schieferdeckung einschl. Baustoff	6,25	
1 qm Pappdacheindeckung doppelt wie vor	1,40	

Grundmauern

Für die Kosten der Grundmauern sind folgende Ansätze für 1 m Länge bei 1 m Höhe unter Einschluß der Erdarbeiten, gute Ausführung vorausgesetzt, zu machen.

Ausführung in	Mauerstärken in Zentimeter					
	20—25 M.	25—40 M.	40—55 M.	55—70 M.	70—85 M.	85—100 M.
Bruchstein . .	5,0	6,5	8,0	9,5	11,0	12,5
Ziegelstein . .	4,8—6,0	6,0—9,5	9,5—12,7	12,7—16,2	16,2—19,5	19,5—23,0
Beton	3,8—4,6	4,6—7,4	7,4—9,9	9,9—12,5	12,5—15,2	15,2—17,9

Bei normalen Grund und Bodenverhältnissen reichen die Grundmauern der massiven Gebäude einschließlich der Bankette bei nicht unterkellerten Gebäuden 1,50 m unter die Erdoberfläche, bei unterkellerten Gebäuden 0,75 m unter die Oberkante des Kellerfußbodens hinab. Der Fußboden des Kellers, die Fußbodenunterlage und die Isolierung gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit gehören nicht zu den Grundmauern, sondern zum Keller. Hierbei genügt es erfahrungsmäßig, wenn bei nicht unterkellerten Gebäuden 6,0—7,5 M., bei unterkellerten Gebäuden 3,5—4,5 M. für das Quadratmeter Gebäudefläche als Kosten der Grundmauern in Ansatz gebracht werden.

Für jedes Meter, um das der gute Baugrund tiefer liegt, erwachsen bei massiven Gebäuden 5,5—9,0 M. Mehrkosten für das Quadratmeter Gebäudefläche.

Größere Mehrkosten kommen naturgemäß dann vor, wenn besondere Schwierigkeiten, namentlich starker Wasserandrang, zu überwinden sind und wenn Absteifungen erforderlich werden. Bei Verwendung einer durchgehenden Grundplatte aus Beton, die ohne Eiseneinlage in geringerer Stärke als 1 m nicht ausgeführt werden sollte, steigen die Mehrkosten bis 35 M.

Bei Verwendung von Pfählen ergeben sich die auf folgender Seite zusammengestellten Mehrkosten für das Quadratmeter Gebäudefläche, wobei zu berücksichtigen ist, daß Holzpfähle in Frage kommen, wenn der Grundwasserstand nur etwa 0,50 m unter dem Kellerfußboden liegt und daß die Pfähle mindestens 1,50 m in den guten Baugrund hineingehen müssen.

Gründung auf schlechtem Baugrund erhöht demnach die Kosten erheblich, ohne dadurch ein höheres Erträgnis des Gebäudes herbeizuführen. Der Mehraufwand ist lediglich eine Folge der Beschaffenheit des Grund und Bodens und ist deshalb bei der Bewertung des Grundstücks wertmindernd in Rechnung zu setzen. Der Wert eines derartigen Grundstücks ist gleich dem eines Grundstücks in gleicher Lage weniger der Mehrkosten der Gründung, gegenüber den Kosten einer Gründung auf normalem Baugrund.

Tiefe des guten Bau- grunds unter Kellerfußboden	Länge der Pfähle	Mehrkosten			
		bei Holzpählen etwa 0,6 auf das qm		bei Eisenbetonpählen etwa 0,3 auf das qm	
		M.	M.	M.	M.
m	m				
3	4,5	12,5		26,0	
4	5,5	19,0		31,0	
5	6,5	22,5		36,0	
6	7,5	26,0		41,0	
7	8,5	34,5		46,0	
8	9,5	39,0		51,5	
9	10,5	43,0		56,5	
10	11,5	54,0		62,0	
11	12,5	59,0		68,0	
12	13,5	64,0		72,0	

Keller

Bei gewöhnlicher Ausführung sind an Baukosten einschließlich der Erdarbeiten für 1 Kubikmeter nicht bewohnbaren Kellerraum folgende Beträge in Ansatz zu bringen:

Kellerdecke	Ausführung in	
	Bruchstein M.	Ziegelstein M.
Balkendecke mit Stakung	7,0—7,5	7,5—8,5
Decke zwischen Gurtbögen gewölbt, Kappen oder wagerechte Massiv- decken zwischen eisernen Trägern .	8,5—10	9,0—10,5

Geschäftskeller und Lagerkeller in besonders guter Ausführung und Keller bei vielgeschossigen Gebäuden sind höher zu bewerten. Bei Sammelheizungsanlagen sind für das Kubikmeter 1,0—1,5 M., bei wohnungsmäßigem Ausbau des Kellers 2,5—6,5 M. zuzuschlagen.

Geschosse

Der Einheitspreis für das Geschoß schwankt zwar nach der Art und Größe der Gebäude, sowie nach den örtlichen Verhältnissen etwa zwischen 4 und 35 M., er bleibt aber bei den am häufigsten vorkommenden Gebäuden, bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden, meistens zwischen 10 und 20 M.

Zu beachten ist allgemein:

1. Daß der Einheitspreis der Geschosse zunimmt, wenn ihre Höhe niedriger wird, daß aber häufig ein Ausgleich dadurch eintritt, daß Häuser mit hohen Geschossen einen wertvolleren Ausbau haben;

2. daß bei einem Gebäude, das viele kleine Räume enthält (z. B. bei einem Zellengefängnis) der Einheitspreis der Geschosse höher ist als bei einem weiträumigen Bau (z. B. einem Gefängnis mit Arbeitssälen);

3. daß ein freistehendes Gebäude, besonders wenn die Fassaden allseitig durchgebildet sind, höhere Einheitspreise der Geschosse verursacht als ein eingebautes Reihenhaus;

4. daß infolge der Änderung der Mauerstärken der Einheitspreis der Geschosse mit der Anzahl der Geschosse bis zum dritten Geschoß steigt, darüber hinaus aber fällt. Es kann angenommen werden, daß der Einheitspreis des Geschosses für ein eingeschossiges Wohngebäude um 1,20 vom Hundert, für ein zweigeschossiges Wohngebäude um 0,45 vom Hundert niedriger ist als der eines dreigeschossigen Wohngebäudes, daß aber der Einheitspreis für ein viergeschossiges Wohngebäude um 0,55 vom Hundert, für ein fünfgeschossiges Wohngebäude um 1,00 vom Hundert höher ist.

Für massive Wohngebäude, die am häufigsten vorkommende Art der Gebäude, sind nach der Beschaffenheit der baulichen Ausführung 5 Wertklassen zu unterscheiden.

I. Klasse. Ländliche Wohnhäuser in einfachster Ausführung, Wohnungen mit 1—3 Zimmern. Größte Zimmerfläche 20 qm. Größte Stockwerkshöhe 3,0 m. Äußere Ansicht geputzt oder Ziegelrohbau. Holzbalkendecken zum Teil ohne Zwischendecke und ohne Verschalung, zum Teil mit Wellerung, ohne Verschalung, verputzt. Einfache, bis 1 m breite tannene Treppen. Gewöhnliche Fußböden aus 2,6 cm starken Dielen und flachseitiges Ziegelpflaster. Kreuz- oder Zweifüllungstüren, teils mit Kastenschlössern und eisernen Drückern. Einfache Fenster, einfache Beschläge, halbweiße Verglasung. Billige Tapeten und Leim- oder Kalkfarbeanstrich. Einfache farbige Öfen, gemauerte Herde.

II. Klasse. Wohnhäuser in einfacher Ausführung, Wohnungen mit 2—5 Zimmern. Größte Zimmerfläche 25 qm. Größte Stockwerkshöhe 3,5 m. Äußere Ansicht geputzt oder Ziegelrohbau unter sparsamer Verwendung von gezogenen oder aus Ziegelstein hergestellten Gliederungen; einzelne Kunststeine. Holzbalkendecken mit Zwischendecke, Verschalung und Verputz. Einfache bis 1,1 m breite, kieferne Treppen. Gewöhnliche Holzfußböden aus 2,6—3,2 cm starken gespundeten Dielen, Zementestrich. Kreuztüren mit einfachem Beschlag. Einfache Fenster, einfache Beschläge, halbweiße Verglasung. Billige Tapeten und Anstrich mit einfacher Schablonenverzierung. Einfache farbige Öfen und Herde.

III. Klasse. Wohnhäuser in besserer Ausführung, Wohnungen mit 3—8 Zimmern. Größte Zimmerfläche 40 qm. Größte Stockwerkshöhe 4,0 m. Äußere Ansicht verschieden geputzt, Kunsteingliederungen, Ziegel- und Formsteinverblendung. Balkendecken mit Zwischendecke, Verschalung und Verputz, teilweise gemalt. Fußböden aus 3,2—3,5 cm starken, nicht über 20 cm breiten, gespundeten kiefern oder pitchpine Dielen, teilweise Stabfußboden; einzelne Räume mit Fliesen- oder Terrazzobelag. Bessere Treppen bis 1,25 m aus Eichenholz breit. Sechsfüllungstüren, Flügeltüren. Teilweise Doppelfenster mit Messingbeschlag und Verglasung mit rheinischem Glas. Bessere Tapeten, reichere Anstrich mit Friesteilungen. Bessere Öfen oder Sammelheizung. Leitungen für Wasser, Gas und elektrisches Licht. Badezimmer. Einzelne Wandbekleidungen aus glasierten Fliesen.

IV. Klasse. Wohnhäuser in vornehmer Ausführung, Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern. Größte Zimmerfläche 60 qm. Größte Stockwerkshöhe 4,5 m. Äußere Ansicht aus kostbareren Baustoffen, Edelputz, Vorsatzbeton, einzelne Werksteine, Klinker, Handstrichsteine, Formsteine und Terrakotten, kupferne Rinnen. Balkendecken, Täfelung, einzelne Massivdecken, Stuck. Treppen bis 1,40 m breit aus besseren Baustoffen. Fußboden in den Hauptzimmern Stab- oder Parkettboden; einzelne Räume mit reich gemusterten Fliesen oder Mosaik. Reichere Türen mit Rotguß, oder Bronzebeschlägen. Doppelfenster mit Rotguß oder Bronzebeschlag. Einzelne Wandvertäfelungen und Wandbespannungen, kostbare Tapeten. Spiegelglas und Kunstverglasung. Sammelheizung mit reichen Heizkörperverkleidungen. Warmwasserversorgung. Küche mit Wandbekleidung aus glasierten Fliesen. Eingebauter Kühlschrank. Reiche Badezimmereinrichtung. Leitungen für Wasser, Gas und elektrisches Licht.

V. Klasse. Prachtgebäude (Paläste) in reichster Ausführung. Größte Zimmerfläche über 80 qm. Größte Stockwerkshöhe über 5,0 m. Äußere Ansicht Werkstein und kostbare Baustoffe. Tischlerarbeiten aus edleren Hölzern mit Einlagen. Wertvolle Wandbekleidungen, gute Bildhauerarbeiten. Kunstverglasungen und sonstige kunstgewerbliche Erzeugnisse.

Gebäude, die Verwaltungs- und ähnlichen Zwecken dienen und sonstige öffentliche Gebäude lassen sich in diese fünf Klassen einreihen.

Der Neubauwert der massiven Wohngebäude setzt sich aus Einzelarbeiten (A) und Baustoffpreisen (B) nach Hundertteilen etwa wie folgt zusammen:

	Klasse 1		Klasse 2		Klasse 3		Klasse 4		Klasse 5	
	A.	B.								
Erdarbeiten . . .	1,6	—	1,5	—	1,5	—	1,5	—	1,4	—
Maurerarbeiten . .	11,1	31,6	12,0	27,6	12,7	24,4	13,2	22,0	13,5	20,4
Asphaltarbeiten . .	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2
Steinmetzarbeiten .	—	—	0,4	0,6	0,7	1,9	1,1	3,6	1,2	4,8
Zimmerarbeiten . .	7,6	17,2	6,1	15,1	5,3	14,3	4,5	13,2	4,1	12,3
Staakerarbeiten . .	0,2	0,7	0,2	0,8	0,1	0,4	0,1	0,4	0,1	0,4
Schmiedearbeiten .	0,1	0,4	0,4	1,5	0,6	1,8	0,8	2,2	1,0	3,0
Dachdeckerarbeiten	0,4	1,6	0,3	1,2	0,3	1,2	0,3	1,2	0,2	0,8
Klempnerarbeiten .	0,4	1,3	0,4	1,4	0,5	1,5	0,6	1,6	0,7	1,7
Tischlerarbeiten . .	1,0	9,2	0,9	8,6	0,9	8,2	0,8	7,7	0,7	6,8
Schlosserarbeiten .	0,9	3,2	0,8	3,0	0,7	2,8	0,6	2,4	0,6	2,4
Glaserarbeiten . .	0,3	0,8	0,3	1,0	0,4	1,2	0,4	1,4	0,5	1,5
Malerarbeiten . . .	3,0	1,1	2,9	1,6	2,9	2,1	2,8	2,5	2,8	2,7
Tapezierarbeiten .	—	—	0,6	0,9	0,8	1,2	0,9	1,3	1,0	1,5
Ofenarbeiten . . .	1,0	2,3	1,2	2,8	1,3	3,1	1,4	3,5	1,5	3,5
Gasleitung	—	—	0,1	0,5	0,2	0,6	0,3	0,7	0,3	0,7
Be- u. Entwässerung	0,5	1,2	1,0	1,5	1,3	2,0	1,5	2,2	1,6	2,4
Insgemein	0,3	0,7	0,8	1,7	0,8	2,0	0,9	2,1	1,1	2,5
zusammen	28,5	71,5	30,0	70,0	31,1	68,9	31,8	68,2	32,4	67,6

Bei massiven Wohnhäusern in gewöhnlicher Ausführung machen die Arbeitslöhne also etwa 30 vom Hundert des Neubauwerts aus; dies Verhältnis steigt mit der reicheren Bauausführung. Man kann annehmen, daß an den einzelnen Orten die Höhe der Löhne für Maurer und Zimmerer in demselben Verhältnis steht, wie die der übrigen Bauhandwerker. Wenn deshalb der Arbeitslohn der Maurer und Zimmerer 20 vom Hundert geringer ist, als in einem anderen Ort, so betragen bei gleichen Baustoffpreisen die gesamten Baukosten 6 vom Hundert weniger als in dem anderen Ort.

Bei massiven Wohngebäuden ist zur Feststellung des Neubauwerts der folgende Einheitspreis für das Kubikmeter Geschoß zu berechnen und zwar höher oder niedriger, je nachdem die an die fragliche Klasse zu stellenden Bedingungen ganz oder weniger vollkommen erfüllt sind.

I. Klasse Auf dem Land	II. Klasse In Ortschaften mit Einwohnern			III. Klasse In Ortschaften mit Einwohnern			IV. Klasse	V. Klasse
	bis 30000	bis 100000	über 100000	bis 30000	bis 100000	über 100000		
	M.	M.	M.	M.	M.	M.		
7,5	8,5	10,0	12,0	9,5	11,0	12,5	14,5	24,0
bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis
9,0	11,0	12,5	14,5	15,0	16,5	18,0	24,0	55,0

Für Flügelbauten eines Vordergebäudes ist der Einheitspreis der nächst niedrigeren Klasse in Ansatz zu bringen.

Bei massiven Gebäuden anderer Art ist das Kubikmeter Geschoß wie folgt zu berechnen:

	M.	M.
Speichergebäude, freistehend, bei etwa 2,55 m hohen Geschossen,		
a) mit Holzstützen und Holzdecken	6,5—10,0	
b) mit Eisenstützen und Trägern	7,5—11,0	
Werkstätten- und Fabrikgebäude,		
a) mit Holzstützen und Holzdecken	6,5—10,0	
b) mit Eisenstützen und Trägern	8,5—12,5	
Fabrikgebäude, eingeschossig, mit Sheddach	5,0—6,5	
Brennerei- und Brauereigebäude	6,5—8,0	
Stallgebäude,		
a) mit Holzbalkendecke,		
bei 3 m hohem Geschoß	8,5—9,5	
„ 4 m „ „	7,5—8,5	
b) mit massiver Decke,		
bei 3 m hohem Geschoß	10,5—11,5	
„ 4 m „ „	9,5—10,5	
Scheunen,		
a) bis 3000 cbm		
bei 4 m hohem Geschoß	4,5	
„ 6 m „ „	3,2	
„ 7 m „ „	2,9	
„ 8 m „ „	2,6	
b) bis 5000 cbm		
bei 4 m hohem Geschoß	3,9	
„ 6 m „ „	3,2	
„ 7 m „ „	3,1	
„ 8 m „ „	3,0	
c) bis 8000 cbm		
bei 6 m hohem Geschoß	3,1	
„ 7 m „ „	2,8	
„ 8 m „ „	2,6	
d) bis 12000 cbm		
bei 6 m hohem Geschoß	2,4	
„ 7 m „ „	2,3	
„ 8 m „ „	2,2	
Schuppen,		
bei 2,5 m hohem Geschoß	5,8	
„ 3,0 m „ „	5,2	
„ 4,0 m „ „	4,5	
Schuppen, eine Langseite offen, 2,5 m hoch	3,5	

Bei Wohngebäuden in Fachwerk ist das Kubikmeter Geschoß wie folgt zu berechnen:

I. Klasse Auf dem Land M.	II. Klasse In Ortschaften mit Einwohnern			III. Klasse In Ortschaften mit Einwohnern			IV. Klasse M.
	bis 30 000	bis 100 000	über 100 000	bis 30 000	bis 100 000	über 100 000	
	M.	M.	M.	M.	M.	M.	
6,0	7,0	8,0	9,5	8,0	9,5	11,0	13,0
bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis
7,5	9,0	10,0	11,5	12,5	14,5	16,0	21,0

Bei Verwendung von Eichenholz sind die Einheitssätze zu erhöhen in der I. Klasse um 25 vom Hundert, in der II. Klasse um 15 vom Hundert, in der III. Klasse um 10 vom Hundert, in der IV. Klasse um 6 vom Hundert.

Für Flügelbauten eines Vordergebäudes ist der Einheitspreis der nächstniedrigeren Klasse in Ansatz zu bringen.

Bei Fachwerksgebäuden anderer Art ist das Kubikmeter Geschoß wie folgt zu berechnen:

	M. Nadelholz	M. Eichenholz	M.
Speichergebäude, bei etwa 2,55 m hohen Geschossen	6,0—8,5	7,0—9,0	
Werkstätten und Fabrikgebäude	6,0—8,5	7,0—9,0	
Fabrikgebäude, eingeschossig, mit Sheddach	4,0—5,0	5,5—6,0	
Brauerei- und Brennereigebäude	5,0—6,5	6,0—7,5	
Stallgebäude,			
bei 3,0 m hohem Geschoß	6,0—6,5	8,0—8,5	
„ 4,0 m „ „	5,0—5,5	6,5—7,0	
Scheunen,			
a) bis 3000 cbm			
bei 4,0 m hohem Geschoß	1,7—3,3	4,4	
„ 6,0 m „ „	1,4—2,5	3,2	
„ 7,0 m „ „	1,3—2,2	2,9	
„ 8,0 m „ „	1,2—2,1	2,6	
b) bis 5000 cbm			
bei 4,0 m hohem Geschoß	1,7—2,5	3,2	
„ 6,0 m „ „	1,4—2,2	2,9	
„ 7,0 m „ „	1,2—2,0	2,8	
„ 8,0 m „ „	1,1—1,9	2,7	

		M.	M.	M.
		Nadelholz	Eichenholz	
c) bis 8000 cbm				
	bei 4,0 m hohem Geschoß	1,6—1,7	—	
	„ 6,0 m „ „	1,2—2,2	2,8	
	„ 7,0 m „ „	1,1—1,9	2,6	
	„ 8,0 m „ „	1,0—1,8	2,3	
d) bis 12000 cbm				
	bei 4,0 m hohem Geschoß	1,6—1,7	—	
	„ 6,0 m „ „	1,1—1,8	2,2	
	„ 7,0 m „ „	1,0—1,7	2,1	
	„ 8,0 m „ „	1,0—1,7	2,0	
Schuppen,				
	bei 2,5 m hohem Geschoß	3,4—4,5	5,8	
	„ 3,0 m „ „	3,0—4,2	5,3	
	„ 4,0 m „ „	2,3—3,7	4,5	
Schuppen, eine Längsseite offen		1,5—2,8	3,5	

Dächer

Für das Kubikmeter Dach sind folgende Werte zu berechnen:

Art der Dacheindeckung.		M.	M.
Stroh- oder Rohrdoch	Winkeldach	4,1— 4,5	
	Zweidritteldach	3,6— 3,8	
Ziegeldach (Biberschwänze, Pfannen)	Dritteldach	6,9— 8,3	
	Winkeldach	5,5— 6,0	
	Zweidritteldach	4,8— 5,2	
Falzziegeldach	Dritteldach	5,5— 6,5	
	Winkeldach	4,3— 4,7	
	Zweidritteldach	3,7— 3,9	
Schieferdach	Dritteldach	9,3—11,0	
	Winkeldach	7,1— 7,8	
	Zweidritteldach	6,6— 7,0	
Zinkdach		19,0—20,0	
Einfaches Asphaltpappdach		12,0	
Doppellagiges Asphaltpappdach		13,0	
Doppellagiges Asphaltpappdach mit Kies		13,5	
Asphaltplatte dreifach mit Kies		14,2	
Holzzementdach		16,5	

Für den wohnungsmäßigen Ausbau eines Dachgeschosses ist für das Kubikmeter bei Wohngebäuden der I. Klasse 3,0 M., der II. Klasse

4,0 M., der III. Klasse 5,0 M., der IV. Klasse 6,0 M. und der V. Klasse 8,0—10,0 M. zuzuschlagen.

Besonders zu berechnende Einzelheiten

Freitreppen kosten je nach Ausführung für das Quadratmeter 45 bis 75 M.

Balkons kosten für das Quadratmeter 50—110 M., mit Unterbau 200—300 M.

Erker und Altane kosten das Kubikmeter 16—50 M.

Kleine Terrassen mit einfachem schmiedeeisernem Geländer kosten für das Quadratmeter 30—50 M.

Schmiedeeiserne Gitter auf massivem Sockel kosten für das Meter 18—40 M.

Garteneinfriedigung aus 20:20 cm starken Pfosten und 6 cm starkem, 30 cm hohem Sockel aus Granitkunststein und 1,15 m hohem, kiefernen Lattenstacket einschließlich der Gartenpforte kostet für das Meter 17,0 M.

Eine Sammelheizungsanlage erhöht den Einheitspreis des Geschosses gegen gewöhnliche Öfen um 0,75—1,00 M.

Die Kosten von Fabrikschornsteinen betragen einschließlich der Grundplatte bei engen Schornsteinen $\left(86 + \frac{h^2}{2.86 d_0}\right) h \cdot d_0$, bei weiten Schornsteinen $\left(57 + \frac{h^2}{57 d_0}\right) h \cdot d_0$, wenn h die Höhe des Schornsteins über der Grundplatte und d_0 den oberen lichten Durchmesser bedeutet. Blitzableiter kosten für das Meter Höhe 5 M. mehr.

Zeitwert

Der Zeitwert eines Gebäudes wird aus dem Neubauwert in der Weise ermittelt, daß die Veränderungen, die das Gebäude infolge seiner Abnutzung während seiner Bestandszeit erfahren hat als Wertminderungen in Absatz gebracht werden. Diese Wertminderung ist naturgemäß in den ersten Jahren sehr gering, steigt aber mit der Dauer des Bestehens des Gebäudes und erreicht endlich nahezu die volle Höhe des Neubauwerts. Bei einem Wohnhaus nimmt die Abnutzung in der Regel den Verlauf¹⁾, daß zunächst die Maler- und Tapezierarbeiten erneuerungsbedürftig werden, dann die Ofenarbeiten und Teile der Gas- und Wasserleitungsanlagen sowie der elektrischen Lichtanlage. Je nach der Art ihrer Ausführung und Benutzung kommen sodann die Fußböden, die

¹⁾ Nach Winterstein.

Türen und die Fenster für eine teilweise oder gänzliche Erneuerung in Betracht. Hierauf folgen die Dachdecker- und Klempnerarbeiten. Der Wert aller dieser Arbeiten macht bei einem Massivbau noch nicht 25 vom Hundert des Neubauwerts aus. Eine Neuherstellung braucht nicht höher als mit 25 vom Hundert des Neubauwerts bewertet zu werden, weil die vorhandenen Baustoffe doch immer zum Teil wieder verwendbar sind. Solange deshalb an den tragenden Teilen (Wänden, Decken und Dachverband) noch keinerlei Spuren eines Verfalls zu bemerken sind, kann ein massives Wohnhaus immer noch mit mindestens 75 vom Hundert des Neubauwerts bewertet werden. In höherem Alter müssen größere Wertminderungen berücksichtigt werden, weil dann wichtigere Bauglieder Zeitschäden aufweisen. Hier kommen im wesentlichen die Zimmerarbeiten und nach diesen die Maurerarbeiten in Frage.

Georg Osthoff sagt in seinen Kostenberechnungen für Ingenieurbauten, Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben in den ersten 20 Jahren den ganzen Neubauwert, zwischen 20 und 50 Jahren nur zwei Drittel des Neubauwerts und zwischen 50 und 80 Jahren nur die Hälfte des Neubauwerts. Für Gebäude im Alter über 100 Jahre ist nur der Wert der alten Baustoffe erhöht um $\frac{1}{15}$ des Neubauwerts zu rechnen.

Um die Wertminderung einheitlich zu regeln, hat man nach verschiedenen mathematischen Formeln, die graphisch aufgetragen das jederzeitige Maß der Entwertung durch eine Kurve (Korbbogenlinie oder Parabel) veranschaulichen, Zahlentafeln entwickelt, die infolge der Benutzung der schwierig einzuschätzenden Dauer der Gebäude als Rechnungsgröße zwar nicht zu einem unbedingt sicheren Ergebnis führen, immerhin aber einen brauchbaren Anhalt bieten. Es ist dies namentlich dann der Fall, wenn die Gebäude, deren Wert ermittelt werden soll, nicht mehr vorhanden sind (z. B. nach einem Brand).

Überall, wo es sich um den Wert vorhandener Gebäude handelt, sollte man aber, wie Winterstein in seinen Kostenüberschlägen für Hochbauten richtig hervorhebt, von dem Umweg über die Dauer der Gebäude absehen und die Wertminderung gegenüber dem Neubauwert durch örtliche Besichtigung und Schätzung des Minderwerts an den einzelnen Teilen des Baus feststellen.

Als Dauer bezeichnet man die Anzahl der Jahre, die Gebäude, ordnungsmäßige Instandhaltung vorausgesetzt, von ihrer Errichtung bis zu dem Zeitpunkt bestehen können, in dem die Abbruchkosten dem Wert der beim Abbruch gewonnenen Baustoffe gleichkommen. Sie ist nach der Art der Gebäude, nach der Bauausführung, nach der Benutzung und nach der Instandhaltung verschieden und läßt sich naturgemäß mit unbedingter Sicherheit nicht bestimmen.

Als erfahrungsmäßig zutreffend kann aber im allgemeinen angenommen werden, daß sie sich zwischen den nachstehend gegebenen Zahlen bewegt:

1. bei einzelnen baulichen Anlagen

a) Maschinen, Pappdächern	zwischen	5— 15 Jahren,
b) hölzernen Zäunen, ländlichen Backöfen, ländlichen Aborten, Stroh- und Rohrdächern	zwischen	15— 30 Jahren,
c) Ziegeldächern, Zinkdächern	zwischen	30— 50 Jahren,
d) Schieferdächern	zwischen	50— 75 Jahren,

2. bei Fachwerksbauten in Nadelholz

a) leicht gebauten Schuppen, Scheunen Ställen, Abortgebäuden und Werkstätten	zwischen	50— 75 Jahren,
b) einfachen Wohngebäuden, Fabrikgebäuden, gut gebauten Scheunen, Ställen und Werkstätten	zwischen	75—125 Jahren,
c) besseren Wohngebäuden mit teilweiser massiver Hintermauerung	zwischen	125—175 Jahren,

3. bei Massivbauten und Fachwerksbauten in Eichenholz

a) Brauerei- und Brennereigebäuden, Schuppen	zwischen	50—100 Jahren,
b) Scheunen, Ställen mit Holzdecken, Fabrikgebäuden und Fabrikschornsteinen	zwischen	100—150 Jahren,
c) einfachen Wohnhäusern, gut gebauten Scheunen, Ställen mit massiven Decken, Wohnhäusern mit landwirtschaftlichem Betrieb	zwischen	125—175 Jahren,
d) besseren städtischen Wohnhäusern, Landhäusern und einfachen Landkirchen	zwischen	150—200 Jahren,
e) Wohnhäusern bester Ausführung durchweg massiv, öffentlichen, monumentalen Gebäuden, Schlössern	zwischen	200—350 Jahren,
f) Kirchen in gediegenster Ausführung	zwischen	350—500 Jahren.

In der nachfolgenden dem deutschen Baukalender entnommenen Tafel sind die Zahlen der Gebäudeentwertung nach Hundertteilen des Neubauwerts nach den gebräuchlichsten Formeln zusammengestellt, in denen A das Alter des Gebäudes zur Zeit der Wertermittlung, D die

Dauer des Gebäudes und E die Entwertung bedeutet. Spalte 9 enthält die Entwertung nach der Formel $E = \frac{A}{D}$, verwendbar bei sehr nachlässiger Unterhaltung der Gebäude; Spalte 10 enthält die Entwertung nach der Formel $E = \frac{A^2}{D^2}$, verwendbar bei äußerst sorgfältiger Unterhaltung;

Spalte 11 enthält die Entwertung nach der Formel $E = \frac{A(A + D)}{2D^2}$, annähernd in derselben Höhe, wie sie die von F. W. Roß in Spalte 12 gegebenen Zahlen bringen. Die beiden letzteren sind am gebräuchlichsten und verwendbar bei üblicher guter Unterhaltung.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bei einer Gebäudedauer von Jahren:								beträgt die Wertverminderung				Kapitaltilgung
10	20	40	60	80	100	150	200					
nach Jahren:								a	b	c	d	
½	1	2	3	4	5	7½	10	5	0,25	2,625	3,0	0,4
1	2	4	6	8	10	15	20	10	1,0	5,5	6,0	0,9
1½	3	6	9	12	15	22½	30	15	2,25	8,625	9,0	1,6
2	4	8	12	16	20	30	40	20	4,00	12,00	12,0	2,3
2½	5	10	15	20	25	37½	50	25	6,25	15,625	16,0	3,3
3	6	12	18	24	30	45	60	30	9,00	19,5	20,0	4,6
3½	7	14	21	28	35	52½	70	35	12,25	23,625	24,0	5,8
4	8	16	24	32	40	60	80	40	16,0	28,00	28,0	7,5
4½	9	18	27	36	45	67½	90	45	20,25	32,625	33,0	9,7
5	10	20	30	40	50	75	100	50	25,0	37,5	38,0	12,2
5½	11	22	33	44	55	82½	110	55	30,25	42,625	43,0	14,6
6	12	24	36	48	60	90	120	60	36,00	48,0	48,0	19,0
6½	13	26	39	52	65	97½	130	65	42,25	53,625	54,0	22,6
7	14	28	42	56	70	105	140	70	49,00	59,5	60,0	27,8
7½	15	30	45	60	75	112½	150	75	56,25	65,625	66,0	35,8
8	16	32	48	64	80	120	160	80	64,00	72,00	72,0	44,0
8½	17	34	51	68	85	127½	170	85	72,25	78,625	79,0	53,9
9	18	36	54	72	90	135	180	90	81,0	85,5	86,0	66,1
9½	19	38	57	76	95	142½	190	95	90,25	92,625	93,0	80,8
10	20	40	60	80	100	150	200	100	100,0	100,0	100	0

b. Holzbestände

Die Holzbestände werden nach dem Holztertrag nach örtlichen Holzpreisen, unter Verminderung bei großen Massen, unter Ansatz von Werbekosten und eintretendenfalls von Abfuhrkosten berechnet. Die Bestim-

mung des Werts erfordert, wie bei den Gebäuden, zunächst die örtliche Ermittlung der Abmessungen. Es sind dies der Durchmesser des Stamms in Brusthöhe d. h. in einer Höhe von 1,3 m über Erdboden und die Scheitelhöhe d. h. die Länge des Baums vom Stockabschnitt (nicht vom Boden) bis zum äußersten Gipfel. Der Durchmesser wird mit einer Kluppe, die Scheitelhöhe mit Hilfe eines Baumhöhenmessers ermittelt. Zur Feststellung der Holzmassen sind übersichtliche Massentafeln¹⁾ ausgearbeitet, die für die vorkommenden Durchmesser und Höhen einer Holzart die durchschnittlichen Holzgehalte angeben. Sie beruhen auf der Erfahrung, daß Bäume derselben Holzart, wenn ihre Durchmesser und Höhen übereinstimmen und wenn sie unter annähernd gleichen Bestandsverhältnissen gewachsen sind, im Durchschnitt einer größeren Anzahl von Stämmen, selbst innerhalb sehr weiter Wachstumsgebiete, gleichen Inhalt haben. Bei Holzarten, die mit zunehmendem Alter ihre Form stark zu verändern pflegen, wie bei der Buche, Fichte, Kiefer und Weißtanne sind in den Tafeln Unterschiede nach Altersklassen gemacht.

Die Massentafeln beziehen sich auf Derbholzmasse und Baummasse. Die Derbholzmasse umfaßt die Masse desjenigen oberirdischen Holzes des Stamms und der Äste, das mit der Rinde gemessen im Durchmesser über 7 cm stark ist, mit Ausschluß des bei der Fällung am Wurzelstock verbleibenden Schaftholzes. Die Baummasse schließt das Reisig d. i. das bis 7 cm starke, oberirdische Holz, bei immergrünem Nadelholz auch die Masse der Nadeln ein.

Die Holzmasse kann allgemein nach der Formel $v = g \cdot h \cdot f$ berechnet werden, in der v die Holzmasse, g die Stammgrundfläche in 1,3 m Höhe über Erdboden, h die Scheitelhöhe und f eine Formzahl bedeutet. Das Produkt aus Stammgrundfläche und Höhe entspricht dem Inhalt eines Zylinders. Aus der Multiplikation mit der Formzahl ergibt sich der Teil des Zylinders, aus dem die Holzmasse besteht. Die in den Massentafeln von Grundner und Schwappach entnommenen Zusammenstellung gegebenen Formzahlen stellen diesen Teil durch einen Dezimalbruch dar. (Siehe nebenstehende Tabelle 1.)

Zur Holzgehaltsbestimmung ganzer Waldbestände sind zunächst folgende Arbeiten im Wald nötig:

1. Man mißt von sämtlichen Stämmen des Bestands die Durchmesser in 1,3 m Höhe über Erdboden und trägt die gefundenen Maße in eine Liste etwa nach folgendem Beispiel ein:

(Siehe nebenstehende Tabelle 2.)

¹⁾ Z. B. die Massentafeln zur Bestimmung des Holzgehalts stehender Waldbäume und Waldbestände von Grundner und Schwappach.

Holzart im haubaren Alter	Derbholzformzahlen für Standortklasse					Baumformzahlen für Standortklasse				
	I	II	III	IV	V	I	II	III	IV	V
Birke	0,44	0,46	—	—	—	0,54	0,58	—	—	—
Buche	0,52	0,52	0,51	0,50	0,49	0,58	0,58	0,58	0,57	0,56
Eiche	0,53	0,53	0,52	—	—	0,58	0,58	0,58	—	—
Erle	0,49	0,50	0,49	—	—	0,53	0,55	0,56	—	—
Fichte	0,45	0,47	0,49	0,50	0,51	0,50	0,53	0,56	0,58	0,61
Kiefer	0,45	0,46	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,52	0,54	0,60
Weißtanne	0,50	0,52	0,53	0,51	—	0,55	0,59	0,60	0,5	—

Durchm. cm	Kiefer	Stamm- zahl	Fichte	Stamm- zahl	Birke	Stamm- zahl
20		17		24		—
22		7		4		6
24		21		12		12
26		13		19		—
	usw.					
	zusammen:	58		59		18

Dabei können die Durchmesser, ohne die Genauigkeit der Aufnahme zu beeinträchtigen, nach geraden Zentimetern abgestuft werden, so daß z. B. für den Durchmesser 26 cm alle über 25—27 cm starken Stämme einzutragen sind. Bei elliptischen Stammquerschnitten ist das Mittel der sich rechtwinklig kreuzenden Durchmesser zu nehmen. Der Eintragende beschäftigt zweckmäßig zwei Kluppenführer. Der Bestand wird streifenweise durchgegangen, dabei jeder Stamm gemessen, der Durchmesser abgerufen und eingetragen. Jeder geklupppte Stamm wird mit einem kräftigen Kreidestrich versehen, wodurch der Anschluß an den nächsten Kluppstreifen leicht ermöglicht wird. Das Anreißen der geklupppten Stämme ist unzweckmäßig und bei glattrindigen Holzarten schädlich.

2. Sodann ermittelt man die Höhe einer größeren Anzahl von Stämmen der verschiedenen Stärkestufen. Die ermittelten Höhen werden ausgeglichen und auf volle Meter abgerundet, derart, daß 50 und mehr Zentimeter für ein volles Meter gelten.

3. Für jene Holzarten, deren Massentafeln nach weitgesteckten Altersklassen getrennt sind (Nadelhölzer), ist das Bestandsalter annähernd zu bestimmen, nötigenfalls durch Fällen weniger Stämme mittlerer Stärke und Auszählung ihres Alters.

Nach diesen im Wald geschaffenen Unterlagen werden die Stärkestufen, die ausgeglichenen Scheitelhöhen und die Stammzahlen zusammengestellt und der Massengehalt der Einzelstämme und die Derbholzmasse sämtlicher Stämme berechnet.

Nach Tafel XIV der Massentafeln von Grundner und Schwappach ergibt sich folgendes Beispiel:

Holzart: Kiefer, Bestandsalter: etwa 60 Jahre.

Durchmesser cm	Ausgegliche- ne Scheitel- höhe m	Stamm- zahl	Derbholzmasse		Wert	
			eines Stamms	sämtlicher Stämme	für Kiefer	im ganzen
			fm	fm	M.	M.
20	20	17	0,279	4,743	—	—
22		7	0,338	2,366	—	—
24	23	21	0,458	9,618	—	—
26		13	0,537	6,981	—	—
28	26	105	0,693	72,765	—	—
30		140	0,799	111,860	—	—
usw.	—	—	—	—	—	—
		303	208,333		—	—

In derselben Weise kann die Baummasse ermittelt werden. Wird nur die Derbholzmasse berechnet, so kann die Reisigmasse mit Hilfe der Reisigprozenttafel festgestellt werden. In diesem Fall muß die Stärke des Bestandsmittelstamms aus der Kreisfläche berechnet werden, die sich aus der Division der Stammgrundflächen des Bestands durch die Stammzahl ergibt. Einfacher wird der Bestandsmittelstamm durch Abzählen von den stärksten oder von den schwächsten Stämmen her gefunden. Er liegt erfahrungsmäßig bei 40 vom Hundert der Gesamtzahl von den stärksten oder 60 vom Hundert von den schwächsten Stämmen her abgezählt. Aus der Reisigprozenttafel entnimmt man sodann das der Stärke des Bestandsmittelstamms und dessen Scheitelhöhe zukommende Reisigprozent und berechnet hiernach die der Derbholzmasse zuzuschlagende Reisigmasse.

In dem gegebenen Beispiel beträgt die Gesamtstammzahl 303; der Bestandsmittelstamm würde bei 40 vom Hundert der hunderteinundzwanzigste Stamm sein mit einer Stärke von 30 cm und einer Höhe von 26 m, für den sich nach XVI der Reisigprozenttafel in den oben angeführten Massentafeln ein Reisigprozent von 13 ergibt. Die Reisigmasse

beträgt mithin $\frac{208,333 \cdot 13}{100} = 27,083$ fm und die Baumholzmasse $208,333 + 27,083 = 235,416$ fm.

Rascher führt es zum Ziel, aber mit weniger genauem Ergebnis, wenn man in dem Bestand eine Probefläche von 0,25 bis 1,00 ha Größe auswählt, deren Beschaffenheit annähernd der des ganzen Bestands entspricht, sie möglichst quadratisch absteckt und mit tunlichster Genauigkeit die aufstockende Masse in der vorerwähnten Weise ermittelt. Von dem so gewonnenen Ergebnis schließt man dann auf die Holzmasse der ganzen Bestandsfläche.

Bei der Bemessung des Werts des Bestands einer Waldfläche ist zu beachten, daß Holzmasse und Holzwert nicht gleichmäßig wachsen, sondern in der Jugend die Holzmasse, in höherem Alter aber der Holzwert bis zu einer gewissen Altersgrenze schneller wächst. Von da ab verlangsamt sich dann die Zunahme des Werts. Die Grenze, bei der ein längeres Stehenlassen des Walds keinen Nutzen mehr bringt, wird um so schneller erreicht, je geringer der Boden und je besser die schwachen Hölzer und Durchforstungshölzer im Vergleich zu den stärkeren Hölzern im Wert stehen.

Von Bedeutung für die Bewertung des Bestands ist ferner die Kenntnis der Holzabsatzverhältnisse und, wenn der Bestand sofort oder bald abgetrieben werden soll, die Kenntnis der Preisbewegung.

Allgemeine Wertzahlen für die Waldbestände verschiedenen Alters und verschiedener Bodenarten lassen sich nicht geben, doch können Mittelzahlen einen Anhalt bieten. Die in den preußischen Staatsforsten erzielten durchschnittlichen Preise für das Festmeter Bau- und Nutzholz betragen: (Siehe Tabelle Seite 70.)

Bei der Bewertung der schlagbaren Hölzer ist das Reisholz mit den in der Gegend erzielbaren Durchschnittspreisen, das Derbholz nach Marktpreisen in Ansatz zu bringen. Davon sind die Abtriebs- und Verkaufskosten abzuziehen.

c. Obstbäume

Während bei den Holzbeständen der Inhalt der Holzmasse und der Holzwert die wesentlichen Grundlagen für den Wert des Baums bilden, ist bei den Obstbäumen, mit wenigen Ausnahmen, die Einnahme aus den Früchterträgen für den Wert bestimmend.

Der Ermittlung des Werts wird das Christ-Junge'sche Verfahren zugrundegelegt, das sich aus Schätzung und Berechnung zusammensetzt. Es trägt den gegebenen Verhältnissen in weitgehendster Weise

Rechnung, ist übersichtlich und führt leicht und schnell zu einem einwandfreien Ergebnis. Der hierbei gefundene Baumwert hält annähernd die Mitte zwischen den niedrigsten und höchsten Beträgen ein, die sich bei Anwendung der verschiedenen anderen Verfahren ergeben.

im Jahr	Eichen	Buchen	Fichten	Kiefern
1892	20,1	11,4	12,5	10,1
1893	18,9	11,4	12,1	9,9
1894	18,3	11,1	11,5	8,7
1895	19,2	11,2	12,9	9,5
1896	19,2	11,7	13,9	10,1
1897	20,5	12,6	15,3	10,9
1898	20,8	13,0	15,6	11,9
1899	21,2	12,4	16,2	11,9
1900	22,0	12,5	16,2	14,0
1901	19,1	12,5	13,8	12,3
1902	19,8	12,0	13,7	11,2
1903	20,4	12,5	13,0	12,8
1904	20,9	13,6	16,2	13,8
1905	21,8	14,1	14,3	15,3
1906	24,9	15,1	16,2	15,6
1907	26,1	16,2	16,4	15,7
1908	23,1	15,7	15,7	14,2
1909	22,4	14,7	14,3	14,6
1910	23,2	14,3	11,2	14,8
1911	25,0	15,6	15,7	16,1
1912	23,6	14,2	18,0	17,0

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Werk „Anleitung für die Wert- und Rentabilitätsberechnung der Obstkulturen auf neuer Grundlage“ von Professor Dr. Christ und Königl. Garteninspektor E. Junge, Geisenheim, Verlag Paul Parey Berlin mit Genehmigung des Verfassers und Verlegers im Auszug entnommen. Dem Schätzer, der Obst- und Gartenkulturen zu bewerten hat, kann diese Schrift zur Ergänzung dringend empfohlen werden.

Als Unterlage der Wertermittlung dient zunächst die Feststellung welcher Obstart und Sorte der Baum angehört, wie alt der Baum ist, ob und welchen Ertrag der Baum gehabt hat. Fehlen zuverlässige Angaben, so ist eine Schätzung unvermeidlich.

Es wird unterschieden zwischen den noch nicht tragbaren Bäumen und den im Ertrag stehenden Bäumen, bei letzteren zwischen Bäumen, die die Hälfte ihres voraussichtlichen Höchstalters noch nicht erreicht haben und solchen, die die Hälfte ihres voraussichtlichen Höchstalters bereits überschritten haben. Die Ermittlung des Werts der noch nicht

tragbaren Bäume erfolgt nach einem Kostenwert und nach einem Erwartungswert. Es werden im ersten Jahr die Anlage- und Pflegekosten, sowie ein gewisser Betrag für den Erfolg des Anwachsens in Rechnung gestellt, in den folgenden Jahren ein „Zuwachszuschlag“ für jedes Jahr bis zum Eintritt der Tragbarkeit, der sowohl die laufenden Unterhaltungskosten als auch den Zuwachs an innerem Wert in sich schließt. Der Zuwachszuschlag wird ausreichend genau in der Weise gefunden, daß man von dem ermittelten Wert des mit dem Ertrag einsetzenden Baums den Wert des einjährigen Baums abzieht und die erhaltene Zahl durch die Anzahl der Zwischenjahre dividiert.

Beispiel:

Wert eines zehnjährigen Apfelbaums, der mit dem Ertrag einsetzt	23,00 M.
Wert eines frisch gepflanzten Apfelbaums derselben Obstart und Sorte, unter denselben Verhältnissen stehend	5,00 M.
	Unterschied 18,00 M.

Somit beträgt der Zuwachszuschlag 18,00 M., geteilt durch die Anzahl der Zwischenjahre, in diesem Fall 9 gleich 2,00 M. Dieser Baum ist demnach vom zweiten Jahr ab jährlich um 2 M. höher zu bewerten.

Der jährliche Zuwachszuschlag ist natürlich großen Schwankungen unterworfen. Je kräftiger das Wachstum, je wertvoller die Obstart und Sorte und je früher der Baum, normales Wachstum vorausgesetzt, mit dem Ertrag einsetzt, desto mehr wächst der Baum, wie man sagt, ins Geld, desto höher ist somit der Zuwachs zu bewerten und der Zuschlag zu erhöhen. Nach den Zusammenstellungen von Christ-Junge, die dem Schätzer wertvolle Anhaltspunkte hinsichtlich des durchschnittlichen Eintritts des Ertrags bei den einzelnen Obstarten und weiterer wichtiger Fragen bieten, schwankt der jährliche Zuwachszuschlag bei den noch nicht tragfähigen Hochstämmen zwischen 0,50 M. und 4,50 M.

Bei der Schätzung der tragbaren Bäume ist zunächst festzustellen, ob der Baum die Hälfte seines voraussichtlichen Höchstalters noch nicht erreicht hat oder ob er die Hälfte seines Höchstalters bereits überschritten hat. Dabei ist zu berücksichtigen, daß allen Obstarten das Lebensende zu einer bestimmten Zeit von der Natur vorgeschrieben ist, daß also aus einer umfangreichen Krone des Baums nicht ohne weiteres der Schluß gezogen werden kann, daß der Baum noch viele Lebensjahre zu erwarten hat.

Als Wert der im Ertrag stehenden Bäume, die die Hälfte ihres voraussichtlichen Höchstalters noch nicht erreicht haben, wird der Zeitwert der Reinerträge von so vielen zukünftigen Jahren ermittelt, als Jahre nötig sind, um Bäume an einer anderen Stelle heranzuziehen, die den-

selben Reinertrag liefern. In diesem Fall ist also allein das augenblickliche Lebensalter des Baums festzustellen.

Als Wert der im Ertrag stehenden Bäume, die die Hälfte ihres voraussichtlichen Höchstalters bereits überschritten haben, wird der Zeitwert der Reinerträge ermittelt, die sie voraussichtlich bis zu ihrem Absterben noch gebracht haben würden. In diesem Fall ist außer dem zeitigen Lebensalter, das wahrscheinliche zukünftige Lebensalter des Baums bis zu seinem Tod einzuschätzen.

Durch diese Zweiteilung findet der Gefahren-Koeffizient Berücksichtigung, mit dem gerade bei den Obstpflanzungen gerechnet werden muß und der um so größer ist, je jünger der Baum ist.

Der Baumwert berechnet sich dann aus der bekannten Formel der Zinseszinsrechnung $W = \frac{R(q^{mn} - 1)}{q^{m(n-1)} \cdot (q^m - 1)}$, in der R den Reinertrag $q = 1 + 0,01 p$ und p den Zinsfuß, m die Anzahl Jahre, in denen sich der Ertrag wiederholt und n die Anzahl der Erträge bedeutet.

Die Unterlagen der Berechnung ergeben sich dementsprechend aus der Beantwortung folgender Fragen:

1. Welches Alter hat der Baum?
2. Wieviel zukünftige Lebensjahre sind in Rechnung zu stellen?
3. In welchen Zwischenzeiten hat der Baum Erträge?
4. Wieviel Erträge hat demnach der Baum?
5. Welchen Ertrag liefert der Baum durchschnittlich?
6. Wie hoch beläuft sich der Wert des Rohertrags?
7. Wieviel betragen die Unkosten (Pflege, Ernte, Beförderung des Obsts, Bodenrente usw.)?

Für die Beurteilung dieser Fragen geben die Erfahrungssätze für normale Pflanzen, wie solche in dem Werk von Christ-Junge für Hochstämme, Zwergbäume, Beerenobst, Reben und andere Obstarten enthalten sind, einen guten Anhalt.

Folgende Zusammenstellung betreffend Hochstämme der verschiedenen Obstarten ist diesem Werk entnommen. (Siehe nebenstehende Tabelle.)

Zwergbäume haben eine kürzere Jugendzeit und eine kürzere Tragdauer als Hochstämme, auch sind die Erträge des einzelnen Baums im Jahr geringer. Dagegen ist die Aufeinanderfolge der Erträge regelmäßiger, weil das Verhältnis zwischen Fruchtholz und Triebholz durch sorgfältigeren Schnitt besser geregelt wird als bei Hochstämmen. Die sorgfältigere Pflege und Düngung der Bäume und die Einschränkung der Zahl der Früchte ermöglichen die Zucht von höher bewertetem.

Hochstämme.

Obstart	Bäume liefern Erträge in dem				Wert der Früchte nach Abzug der Kosten für Pflege Ernte, Beförderung, Bodenrente usw. für 100 kg
	1. Zeitabschnitt (vom Beginn der Tragbarkeit)	2. Zeitabschnitt (noch zunehmende Tragbarkeit)	3. Zeitabschnitt (im Hauptertrag stehend)	4. Zeitabschnitt (im Zurückgehen begriffen)	
Äpfel, Abstand 10 m	10.—19. Jahr 4 Ernten zu 50 kg = 200 kg	20.—29. Jahr 4 Ernten zu 100 kg = 400 kg	30.—49. Jahr 8 Ernten zu 150 kg = 1200 kg	50.—60. Jahr 4 Ernten zu 100 kg = 400 kg	12 M.
Birnen, Abstand 10 m	8.—19. Jahr 5 Ernten zu 50 kg = 250 kg	20.—29. Jahr 4 Ernten zu 100 kg = 400 kg	30.—59. Jahr 14 Ernten zu 150 kg = 2100 kg	60.—80. Jahr 9 Ernten zu 100 kg = 900 kg	10 M.
Süßkirschen, Abstand 10 m	6.—14. Jahr 6 Ernten zu 12,5 kg = 75 kg	15.—19. Jahr 3 Ernten zu 37,5 kg = 112,5 kg	20.—39. Jahr 12 Ernten zu 75 kg = 900 kg	40.—50. Jahr 6 Ernten zu 50 kg = 300 kg	16 M.
Sauer- kirschen, Abstand 6 m	5.—11. Jahr 5 Ernten zu 12,5 kg = 62,5 kg	12.—14. Jahr 2 Ernten zu 25 kg = 50 kg	15.—24. Jahr 7 Ernten zu 50 kg = 350 kg	25.—30. Jahr 4 Ernten zu 25 kg = 100 kg	20 M.
Zwetschen, Pflaumen, Abstand 6 m	6.—11. Jahr 4 Ernten zu 25 kg = 100 kg	12.—14. Jahr 2 Ernten zu 50 kg = 100 kg	15.—24. Jahr 6 Ernten zu 75 kg = 450 kg	25.—30. Jahr 3 Ernten zu 50 kg = 150 kg	Zwetschen 6 M. Reineclauden und Mira- bellen 14 M.
Aprikosen, Abstand 5 m	4.—5. Jahr 1 Ernte zu 12,5 kg	6.—9. Jahr 2 Ernten zu 37,5 kg = 75 kg	10.—14. Jahr 2 Ernten zu 75 kg = 150 kg	15.—20. Jahr 2 Ernten zu 37,5 kg = 75 kg	30. M.
Walnüsse, Abstand 15. m	20.—29. Jahr 4 Ernten zu 37,5 kg = 150 kg	30.—39. Jahr 4 Ernten zu 75 kg = 300 kg	40.—89. Jahr 20 Ernten zu 100 kg = 2000 kg	90.—100. Jahr 4 Ernten zu 50 kg = 200 kg	16 M.

Tafelobst; die erhöhten Unkosten für Düngung und Schnitt setzen aber auch den Reingewinn herab. Die Beurteilung des Zustands der Bäume ist deshalb von größerer Bedeutung für die Schätzung.

Das Beerenobst setzt erfahrungsmäßig sehr früh mit dem Ertrag ein; der Ertrag ist ein sehr regelmäßiger; die Kosten für Unterhaltung sind verhältnismäßig niedrige, die Pflückkosten dagegen hoch.

Im allgemeinen ist ein lebenskräftiger, gerade mit seinen Haupterträgen einsetzender Baum oder Fruchtstrauch höher zu bewerten, als ein solcher, der die Höhe seiner Leistungsfähigkeit bereits überschritten hat. Im übrigen muß es dem Sachverständigen überlassen bleiben, die in den Zusammenstellungen des Werks von Christ-Junge für normale Pflanzen gegebenen Zahlen nach seiner Sachkenntnis und den gegebenen Verhältnissen zu bestimmen oder umzuändern und bei der Bemessung des Werts die Bedeutung des Obstbaus für die Gegend, das Klima, die Lage, den Boden, sowie die Art der Anlage der Pflanzung und die Unterhaltung der Pflanzung richtig zu würdigen.

Beispiele:

1. Wert eines fünfzehnjährigen Apfelbaums.

Der Baum hat die Hälfte seines Höchstalters noch nicht erreicht. Es sind die Reinerträge nicht bis zu seinem Tod (bis zum 60. Jahr), sondern nur die der nächsten 15 Jahre (also vom 15.—30. Jahr) in Rechnung zu stellen, weil man in der Lage ist, in 15 Jahren einen Baum an anderer Stelle heranzuziehen, der denselben Ertrag liefert. Der Baum trägt alle $2\frac{1}{2}$ Jahre und hat demnach 6 Erträge. Er hatte einen Durchschnittsertrag von 50 kg; der Durchschnittsertrag bis zum 30. Jahr beträgt voraussichtlich 85 kg. Der Reinertrag (also nach Abzug der Kosten für Pflege, Ernte, Beförderung, Bodenrente usw.) beläuft sich auf 10 M. für 100 kg, also für 85 kg auf 8,5 M. Daraus ergibt sich der Zeitwert

$$W = \frac{R(q^{mn} - 1)}{q^{m(n-1)} \cdot (q^m - 1)} = \frac{8,5(1,035^{15} - 1)}{1,035^{12,5} \cdot (1,035^{2,5} - 1)} = 42 \text{ M.},$$

wenn ein Zinsfuß von 3,5 v. H. zugrunde gelegt wird.

2. Wert eines vierzigjährigen Apfelbaums.

Der Baum hat die Hälfte seines voraussichtlichen Höchstalters bereits überschritten. Die Reinerträge werden bis zu seinem Tod (bis zum 60. Jahr) in Rechnung gestellt. Der Baum trägt alle 2 Jahre und hat demnach 10 Erträge. Der Baum hatte einen Durchschnittsertrag von 150 kg; der Durchschnittsertrag bis zum Absterben beträgt 125 kg. Der Reinertrag beläuft sich auf 10 M. für 100 kg, also für 125 kg auf 12,5 M.

Hieraus ergibt sich wie oben $W = \frac{12,5(1,035^{20} - 1)}{1,035^{18} \cdot (1,035^2 - 1)} = 94 \text{ M.}$

3. Wert einer vierzehnjährigen Birnenspindel.

Die Spindel trägt alle $1\frac{1}{2}$ Jahr, demnach 9 Erträge. Der Ertrag betrug 14 kg. Der Durchschnittsertrag bis zum 28. Jahr wird voraussichtlich 27 kg betragen. Der Reinertrag beläuft sich auf 18 M. für 100 kg, also bei 27 kg auf 4,86 M. Hieraus ergibt sich wie oben der Wert zu 36 M.

4. Wert von 40 vierjährigen Johannisbeersträuchern.

Der einzelne Strauch trug durchschnittlich 1,5 kg. Zu berechnen ist der Ertrag vom fünften bis achten Jahr. Da die Sträucher sehr wüchsig sind, wird der Ertrag im Durchschnitt mit 3 kg eingesetzt. Der Reinertrag beläuft sich auf 14 M. für 100 kg, also bei 120 kg auf 16,80 M. Hieraus ergibt sich wie oben der Wert zu 63,84 M.

Zur Vereinfachung der Rechnung sind von Professor Dr. Christ Faktorentafeln für einen Zinsfuß von 3, $3\frac{1}{2}$ und 4 v. H. aufgestellt, die die ganze Berechnung zu einer einfachen Multiplikationsaufgabe machen. Für die Berechnung der einzelnen Werte wird zweckmäßig die folgende übersichtliche Art der Zusammenstellung nach Junge gewählt.

Nr.	Obstart und Sorte	Alter u. Ertrag				Berechnung		Bemerkungen
		zur Zeit	für die Berechnung	m	n	Reinertrag	Wert des Baums	
1	Apfel, Goldparmäne	15	15	$2\frac{1}{2}$	6	85 kg zu		Kleine Krone, wenig Holztrieb. Gesund, wüchsig.
		50 kg	85 kg			10 M. =	<u>8,5 · 4,9</u>	
						8,5 M.	= 42,0	
2	Apfel, Renette	40	20	2	10	125 kg zu		
		150 kg	125 kg			10 M. =	<u>12,5 · 7,5</u>	
						12,5 M.	= 94,0	
3	Birnenspindel	14	14	$1\frac{1}{2}$	9	27 kg zu		
		14 kg	27 kg			18 M. =	<u>4,9 · 7,4</u>	
						4,9 M.	= 36,0	
4	Johannisbeersträucher 40 Stück	4	4	1	4	120 kg zu		
		40 · 15	40 · 3			14 M. =	<u>16,8 · 3,8</u>	
						16,8 M.	= 63,84	

Die unterstrichenen Zahlen in der Spalte „Wert des Baums“ sind der Faktorentafel von Christ für einen Zinsfuß von 3,5 v. H. entnommen.

d. Gemüse

Bei der Bewertung des Gemüses¹⁾ hat man im allgemeinen zu berücksichtigen, ob es auf freier Fläche steht, d. h. ob es die Fläche für sich allein in Anspruch nimmt oder ob es als Zwischenpflanzung in Obstanlagen Verwendung gefunden hat. Im ersteren Fall ist eine bessere Entwicklung, reicherer Ertrag und bei mehrjährigem Gemüse auch längere Lebensdauer eher gewährleistet. Ist das Gemüse als Zwischenpflanzung verwendet, so ist in Rechnung zu ziehen, inwieweit die Ausbildung, der Ertrag sowie die Lebensdauer durch die Obstbäume nachteilig beeinflusst sind und dies zahlenmäßig zum Ausdruck zu bringen.

Es ist zwischen ein-, zwei- und mehrjährigen Gemüsepflanzen zu unterscheiden. Zu den ersten zählen die meisten Gemüsearten. Zu den zweiten gehören unter anderen die Schwarzwurzeln, sofern ihr Anbau zweijährig durchgeführt werden muß. Von den mehrjährigen sind als wichtigste der Spargel und der Rhabarber zu nennen.

Die Bewertung des einjährigen Gemüses ist insofern einfach, als es sich lediglich um Feststellung des Werts der im Lauf desselben Jahres zur Ernte kommenden Pflanzen handelt. Solange das Gemüse, fertig ausgebildet, auf dem Land steht, entspricht der Wert dem Reinertrag weniger den Kosten der Ernte und der Anfuhr bis zur Verkaufsstelle. Ebenso ist bei den zweijährigen Gemüsepflanzen zu verfahren.

Für die Bewertung mehrjähriger Gemüsepflanzen wird wieder das Christ-Junge'sche Verfahren angewendet. Es ist dementsprechend zu unterscheiden zwischen jungen, noch keine Erträge liefernden Pflanzungen, zwischen im Ertrag stehenden Anlagen, die die Hälfte ihres voraussichtlichen Höchstalters noch nicht erreicht haben und zwischen Anlagen, die die Hälfte ihres voraussichtlichen Höchstalters bereits überschritten haben.

Die Bewertung der Spargelpflanzungen erfolgt, solange sie noch keine Erträge liefern, durch Anrechnung der Auslagen für die Anlage der Pflanzung und die jährliche Unterhaltung und Hinzurechnung des Zuwachszuschlags für jedes Jahr nach der Pflanzung. Den Zuwachszuschlag erhält man, wenn man den Wert der mit dem Reinertrag einsetzenden Pflanzung feststellt, von diesem den Wert der Anlage im ersten Jahr abzieht und den Unterschied durch die Anzahl der dazwischen liegenden Jahre teilt. Ohne Ertrag kommen nur 4 Jahre in Betracht. Je nach Boden und Pflege, Düngung und schonende Behandlung bei der Ernte liefern die Spargelpflanzungen im Durchschnitt vom achten Jahr ab ihre Höchstserträge. Diese dauern

¹⁾ Nach Junge, „Wertberechnung der Obst- und Gartenkulturen“.

durchschnittlich bis zum zwölften Jahr, um dann langsam zurückzugehen. Als Lebensdauer einer Anlage rechnet man, gute Pflege vorausgesetzt, im Durchschnitt 16–20 Jahre. Die Pflanzweise ist verschieden und schwankt zwischen einer Pflanze und zwei Pflanzen auf 1 qm. Engere Pflanzweise steigert den Ertrag in den ersten Jahren. Der Ertrag läßt aber bald nach und die Lebensdauer der Pflanzung wird kürzer. Nach Ökonomierat Böttner hat 1 qm durchschnittlich einen Ertrag von 0,25 kg Spargel. Der Wert des Reinertrags wird von einsichtigen und zuverlässigen Züchtern mit 600–1200 M. für das Hektar bei einem Roh-ertrag von 2000–2800 M. angegeben.

Der Mindestpreis für Spargel betrug 1914 vor dem Krieg nach den Mitteilungen des Verbands der Gemüsezüchter in Gronau für 1 kg (Länge der Stangen 22 cm; kürzer als 17 cm eine Klasse tiefer):

a) sortiert:

I. Klasse, Gewicht 40 g für 1 Stange, Köpfe weiß, geschlossen 1,06 M.;

II. Klasse, Gewicht 27 g für 1 Stange, Köpfe blau oder weiß auf-geblüht aus Klasse I 0,82 M.;

III. Klasse, 60 Stangen auf 1 kg. Grüner, rostiger, hohler und zer-brochener Spargel aus Klasse I und II 0,48 M.;

b) unsortiert wie er auf dem Feld wächst 0,62–0,68 M.;

c) unsortiert, die zu a festgesetzten drei Sorten abgelängt auf 22 cm 0,78 M.

Beispiel:

Wert einer 12 Jahre alten, 1200 qm großen Spargelpflanzung. Die Pflanzen haben bisher einen durchschnittlichen jährlichen Reinertrag von 275 M. geliefert. Der Pflanzung werden nach Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände nach 5 Lebensjahre mit einem durch-schnittlichen Reinertrag von 150 M. angerechnet

Nr.	Aufwuchs	Alter u. Ertrag		m	n	Berechnung		Bemer- kungen
		zur Zeit	für die Be- rechnung			Rein- ertrag	Wert des Auf- wuchses	
1	Spargel	12	5	1	5	150	150 · 4,7 = 705	Somit be- trägt der Wert der einzelnen Pflanze bei 1 m Pflanz- weite 0,58 M.
	1200 qm	275	150					

Rhabarber wird durchschnittlich 12 Jahre alt. Pflanzweite, Bodenverhältnisse, vor allem Feuchtigkeitsverhältnisse, Pflege und schonende Behandlung bei der Ernte üben auch hier einen großen Einfluß auf Alter und Ertrag aus. Auf 1 qm darf höchstens eine Pflanze gerechnet werden. Die Pflanzen erreichen die Höhe ihrer Leistungsfähigkeit im 4.—5. Jahr, die im Durchschnitt bis zum 8. Jahr anhält. Es kann mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von 10—12 Jahren gerechnet werden.

Nach Ökonomierat Böttner stellen sich die Anlagekosten bei 1 m Pflanzweite auf 2400 M., die Unterhaltungskosten auf 600—800 M. für 1 ha. Der Höchstertrag wird mit 36000 kg und der Wert des Reinertrags mit 1600 M. angegeben.

Janson gibt folgende Zahlen für 1 ha: Anlagekosten bei Verwendung von etwa 8000 Pflanzen rd. 2900 M.; jährliche Ausgaben einschließlich Bodenzins und Abschreibung 1450 M.; Rohertrag 40000 kg bei einem Preis von 10 M. für 100 kg 4000 M. Der durchschnittliche Reinertrag soll im Jahr 800 M. für das Hektar betragen; bei Verwendung des Rhabarbers als Unterpflanzung (Ertragsverlust durch Beschattung 18 v. H.) 280 M.

Die Roherträge einjähriger Gemüse betragen nach Kindshofen-Bamberg „Der Feldgemüsebau“ auf 1 ha:

Weißkraut	60000 kg,	100 kg zu	1,20—	1,60 M. =	840 M.,
Rotkohl	38000 kg,	„ „	3,50 „	=	1330 „
Wirsing	30000 kg,	„ „	3,00 „	=	900 „
Bohnen	10000 kg,	„ „	8,00 „	=	800 „
Zwiebeln	18000 kg,	„ „	7,00 „	=	1260 „
Erbsen	5000 kg,	„ „	16,00 „	=	800 „
Grünkohl	12000 kg,	„ „	3,00 „	=	360 „
Karotten	45000 kg,	„ „	3,00 „	=	1360 „
Spargel	3000 kg,	„ „	70,00 „	=	2100 „
Spinat	13000 kg,	„ „	6,00 „	=	780 „
Poree	29000 kg,	„ „	6,00 „	=	1740 „
Blumenkohl	6000 kg,	„ „	24,00 „	=	1440 „
Rosenkohl	6000 kg,	„ „	16,00 „	=	960 „
Sellerie	40000 Stück,	das Stück zu	0,03 „	=	1200 „
Salat	1500 Schock.,	das Schock zu	0,60 „	=	900 „
Gurken	1500 Schock,	das Schock zu	1,00 „	=	1500 „
Meerrettich	Wert des Ertrags				1200 „

somit im Mittel für das Hektar 1200 M. Rohertrag.

Beim Anbau der Gemüse als Zwischenpflanzung in Obstanlagen verringert sich der Ertrag nach Professor Groß Tetschen auf Ackerland, wenn auf 1 Hektar

100 Bäume stehen	(Pflanzweite 10:10 m)	um 25 v. H.,
50 „ „	(„ 20:10 m)	„ 7 v. H.,
25 „ „	(„ 40:10 m)	„ 3 v. H.

e. Getreide

Zur Ermittlung des Werts des stehenden Getreides ist der nach dem Marktpreis bewertete Reinertrag um die Kosten der Ernte und der Abfuhr des Getreides zum Markt zu kürzen. Im übrigen wird auf den folgenden Abschnitt verwiesen.

C. Hilfsmittel zur Bildung des Ertragswerts

Der Ertragswert, der Gebrauchswert der Erzeugungsgüter, ist der Nutzen, den ein Grundstück für jedermann hat; er ergibt sich aus der Kapitalisierung des Reinertrags nach dem herrschenden Zinsfuß und richtet sich nach dem Ertrag, der mit Sicherheit und dauernd erzielt werden kann. In allen Fällen, in denen es deshalb möglich ist, den Reinertrag in sachlicher Weise zu bestimmen, ist damit ein Hilfsmittel zur Bildung des Ertragswerts gegeben.

Der Reinertrag entspricht entweder dem Pacht- oder Mietspreis der für ein Grundstück unter normalen Verhältnissen gezahlt wird, abzüglich der Kosten, die vom Eigentümer des Grundstücks für Abgaben, für Unterhaltung und für Tilgung des Anlagekapitals zu tragen sind oder dem Überschuß, der von einem durch eigene Wirtschaft nachhaltig zu erzielenden Ertrag eines Grundstücks nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibt.

1. Reinertrag landwirtschaftlicher Grundstücke

Der Reinertrag landwirtschaftlicher Grundstücke ist der Nutzen, den die Grundstücke nach ihrer bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren. Er stimmt nicht mit dem Einkommen aus den Grundstücken überein, das außer dem Reinertrag auch das Ergebnis des Betriebskapitals und der Arbeit der Wirtschaftsleitung umfaßt. Er ergibt sich am einfachsten aus Pachtpreisen, wenn solche in genügender Menge vorliegen und sich auf einen längeren Zeitraum, mindestens aber auf zehn Jahre erstrecken. Diese

müssen auf ihre Brauchbarkeit hin geprüft werden können, das heißt die Beurteilung ermöglichen, ob es sich um gemeingültige, von zufälligen Umständen unabhängige Pachtpreise handelt.

Es wird dies am besten durch eine möglichst reichhaltige Pachtpreissammlung erreicht, die wie die Kaufpreissammlung nach örtlichen Bezirken und Gruppen der verschiedenen Arten der Grundstücke gliedert und in einzelnen, für jedes Grundstück angelegten Blättern ergänzt und fortgeführt wird. Es empfiehlt sich für jedes Grundstück ein Blatt etwa nach dem Seite 80 gegebenen Vordruck anzulegen.

In folgenden Zusammenstellungen sind Pachtpreise für Güter aus den Jahren 1896—1907 gegeben.

Domänenpachtungen.

Regierungsbezirk	Anzahl	Fläche	Pachtsumme	Pachtpreis für das Hektar
		ha	M.	M.
Gumbinnen	2	870	23 456	27,0
Breslau	1	234	7 795	33,3
Magdeburg	7	3 309	278 991	84,3
Danzig	1	740	23 811	32,2
Hildesheim	10	3 384	233 883	69,1
Merseburg	6	2 983	191 718	64,3
Potsdam	4	2 207	48 644	22,0
Hannover	4	1 757	182 713	104,0
Posen	3	1 188	25 947	22,0
Frankfurt	9	4 078	211 982	52,0
Cassel	6	1 057	44 162	41,8
Erfurt	1	129	2 241	17,4
Bromberg	3	880	16 693	19,0
Lüneburg	4	1 836	44 536	24,3
Allenstein	2	1 276	18 790	14,7
Königsberg	5	2 527	65 414	26,0
Aurich	13	844	79 056	93,7
Marienwerder	4	2 638	58 063	22,0
Stettin	5	2 849	85 851	30,1
Schleswig	1	288	5 557	19,3
Stralsund	11	3 944	113 325	28,7
Wiesbaden	3	267	10 530	40,0
	105	39 285	1 773 158	durchsch. 45,1

Privatpachtungen.

Provinz	Anzahl	Fläche	Pachtsumme	Pachtpreis für das Hektar
		ha	M.	M.
Ostpreußen	104	39 351	982 068	25,0
Westpreußen	106	33 686	670 285	19,9
Posen	237	102 661	3 040 007	29,6
Pommern	310	102 958	2 976 384	29,0
Schlesien	353	110 952	4 344 928	39,1
Brandenburg	226	96 876	2 859 185	29,5
Sachsen	161	40 831	2 794 103	68,4
Schleswig	1207	84 399	4 467 876	52,9
Hannover	1058	58 812	4 020 451	68,4
Hessen-Nassau	104	11 484	519 589	45,2
Westfalen	762	35 409	1 635 697	46,2
Rheinprovinz	2137	68 890	5 822 312	84,5
	6765	786 309	34 132 885	durchschn. 43,4

Da der Wert der vorgenannten 105 Domänenpachtungen 47,85 Mill. M., der Wert der 6765 Privatpachtungen 927,50 Mill. M. beträgt, so verzinst sich dieser Wert durch die Pachtsummen im Durchschnitt mit 3,7 vom Hundert. In dieser Verzinsung sind jedoch noch die anteiligen Beträge enthalten, die infolge der allmählichen Wertverminderung der Baulichkeiten zwecks deren Erneuerung von dem Verpächter angesammelt werden müssen, Tilgungsbeträge. Nach v. d. Goltz sind hierfür jährlich etwa 1 v. H. des Werts der Baulichkeiten anzusetzen. Wird dies berücksichtigt, so ermäßigt sich die reine Verzinsung des Werts auf etwa 3,5 vom Hundert im Durchschnitt. Fehlen Pachtpreise so muß der Reinertrag aus dem Ertrag und den Erzeugungskosten berechnet werden und zu dem Zweck der Wirtschaftsaufwand festgestellt und vom Rohertrag abgezogen werden. Rohertrag und Erzeugungskosten entstehen aber in den weitaus meisten Fällen unter wirtschaftlichen Verhältnissen, die auf eine ganz bestimmte Wirtschaft und auf eine weitläufige Zusammensetzung der wirtschaftlichen Maßnahmen zutreffen, die die Heranziehung gleichartiger und gleichzeitig bewirtschafteter Vergleichsgrundstücke auch dann unmöglich macht, wenn sich aus einer guten Buchführung richtige und durchschnittliche Unterlagen ergeben. Ertrag und Erzeugungskosten können nur unter der Voraussetzung eines Wirtschaftsplans, im besonderen kann der Rohertrag des verschiedenen Ackerlands nur unter Voraussetzung einer bestimmten Fruchtfolge und Düngungsart nach der Erfahrung

angegeben werden. Zur Bildung eines sachlichen Ertragswerts bei Landgütern, im besonderen bei Ackerland kann deshalb der Reinertrag als Hilfsmittel im allgemeinen nicht benutzt werden.

Auch eine Wertklasseneinteilung nach den Roherträgen oder nach den Reinerträgen wird bei dieser Art von Grundstücken kaum zu einem günstigeren Ergebnis führen, weil auch hierbei die Verschiedenheit des fortgeschrittenen ländlichen Gutsbetriebs eine zutreffende Vergleichung mit anderen Betrieben nicht zuläßt. Es soll jedoch ein abgekürztes und vereinfachtes Verfahren hier aufgenommen werden, das von Geheimrat Dr. Werner Berlin¹⁾ im Anschluß an die als Hilfsmittel zur Bildung des Grundwerts gegebene Klasseneinteilung des Ackerlands (Seite 44) nach der Ertragsfähigkeit im Jahr 1899 in Vorschlag gebracht wurde und für Betriebe ohne Viehhaltung brauchbare Unterlagen zu einer Berechnung des Reinertrags bietet.

Der Ermittlung des Rohertrags dient die Zusammenstellung Seite 84 und 85 als Anhalt.

Die Viehhaltung wird hierbei nicht in Rechnung gezogen, da sie mit dem Reinertrag des Bodens nichts zu tun hat, sobald Heu, Stroh, Spreu und Futtergewächse bewertet werden. Beim Fehlen der Marktpreise können Futtermittel nach ihrem Nährwert, abgeleitet von den Preisen der Ersatzstoffe, Streustroh nach seinem Streu- und Dungwert bewertet werden.

Bei der Berechnung des Reinertrags handelt es sich deshalb vornehmlich um die Ermittlung der Erzeugungskosten der einzelnen Fruchtarten in den betreffenden Bodenklassen. Sie gestaltet sich verhältnismäßig einfach und sicher, sobald sich die Preise des Düngers, der Spannarbeit und die Höhe des Tagelohns feststellen lassen. Die ermittelten Erzeugungskosten werden sodann vom Rohertrag abgezogen. Außerdem sind aber noch die Zinsen des im Betrieb arbeitenden Kapitals, Steuern, Unternehmergeinn usw. in Abzug zu bringen, zu welchem Zweck zunächst das stehende Kapital abzuschätzen ist. Das umlaufende Kapital beträgt im Mittel die Hälfte des stehenden. Der Unternehmergeinn und der für die Verlustmöglichkeit anzusetzende Betrag machen zusammen 5 vom Hundert des gesamten Betriebskapitals aus.

Eine weitere Vereinfachung ergibt sich dadurch, daß man den gesamten Wirtschaftsaufwand in einer aus den Ergebnissen der doppelten Buchführung abgeleiteten Zahl ausdrückt und daß man in gleicher Weise

¹⁾ Abgekürztes Abschätzungsverfahren bei der Bewertung von Landgütern von Geh. Regierungsrat Professor Dr. Werner in Berlin veröffentlicht in den Mitteilungen der deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft vom 10. April 1899, Stück 7.

Rohrerträge vom Hektar in Kilogramm.

Haupt- klasse	Weizen- korn ¹⁾ kg	Weizen- stroh kg	Roggen- korn kg	Roggen- stroh kg	Gerste- korn kg	Gerste- stroh kg	Hafer- korn kg	Hafer- stroh kg	Rispen- hirsekorn kg	Rispen- hirsestroh kg
I	2270—2850	5600—7000	2280—2850	6820—8600	2250—2800	3850—4900	2020—2530	4000—5000	—	—
II	2100—2400	6000—7000	—	—	2000—2550	3300—4000	1600—2020	3200—4000	—	—
III	1900—2200	4700—5400	2000—2200	5700—6600	—	—	1600—2020	3200—4000	—	—
IV	1570—1900	3800—4700	1900—2200	4700—5400	1670—2000	2600—3300	1400—1600	2520—2900	—	—
V	1350—1500	3000—3500	1570—1900	3800—4700	1400—1670	2000—2350	1300—1520	2100—2400	1550—2300	2500—3000
VI	1250—1400	3000—3500	—	—	—	—	1000—1200	1800—2200	—	—
VII	—	—	950—1250	2350—3000	—	—	800—1000	1300—1600	1300—1550	1800—2500
VIII	900—1170	2200—2900	—	—	—	—	800—1000	1400—1800	—	—
IX	—	—	800—950	2000—2350	—	—	700—900	1120—1440	600—900	1000—1200
X	—	—	—	—	—	—	500—900	900—1100	—	—
Unterklasse	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
A	—	—	—	—	1670—2000	2850—3650	1200—1600	2400—2800	—	—
B	—	—	—	—	—	—	900—1000	1800—2000	—	—
C	—	—	950—1250	2350—3000	—	—	500—700	900—1260	—	—
D	—	—	300—500	700—1200	—	—	600—800	1100—1440	—	—
E	—	—	—	—	—	—	500—600	900—1100	—	—

¹⁾ Sommerweizen und Sommerroggen bringen 25 v. H. weniger Körner und 20 v. H. weniger Stroh als Wintergetreide.

Erbsen kg	Erbsen- stroh kg	Sau- bohnen kg	Bohnen- stroh kg	Buch- weizen kg	Buch- weizen- stroh kg	Kleeheu ¹⁾ kg	Künstliche Weide, Weideheu kg	Kartoffeln kg	Futter- Runkelrüben kg
2080—2400	5200—6000	2000—2800	3400—5000	—	—	8000—10000	6000—8000	24 000—28 000	60 000—80 000
—	—	—	—	—	—	6000—10000	5000—6000	22 000—25 000	40 000—50 000
—	—	1300—1800	2300—3000	—	—	700—8000	5000—7000	22 000—24 000	48 000—56 000
1050—1360	2350—3000	1000—1300	1500—2300	—	—	5000—7000	4000—5000	22 000—24 000	44 000—50 000
1050—1360	2100—2700	1000—1300	1300—2000	900—1200	1200—1500	5000—6000	4000—5000	16 000—20 000	30 000—40 000
—	—	800—1000	1200—1700	—	—	3000—5000	2400—4000	—	30 000—36 000
650—900	1100—1550	650—800	800—1000	600—900	900—1200	?	2000—3600	14 000—18 000	—
—	—	650—800	1000—1200	—	—	2000—3000	2000—3000	—	—
—	—	—	—	400—600	600—900	?	2000—3000	12 000—14 000	—
—	—	—	—	300—400	400—600	—	400—600	8 000—10 000	—
—	—	1000—1300	1500—2500	3000—4000	4000—5800	4000—6000	3000—5000	18 000—20 000	36 000—40 000
—	—	—	—	1500—2000	2000—3000	?	3000—4000	12 000—14 000	24 000—36 000
—	—	—	—	600—900	1200—1500	—	1600—2600	10 000—12 000	—
—	—	—	—	500—800	700—1000	—	2000—3000	8 000—10 000	—
—	—	—	—	400—600	700—1000	—	1600—2000	—	—

¹⁾ Bei Brachweide, je nach Boden, Lage, Bearbeitung 10—25 v. H. des ganzen Weideertrags. Stoppelweide bei 4 wöchentlicher Beweidung 5—15 v. H.

Erfahrungssätze für die Höhe des Betriebskapitals je nach der Anspannung des Wirtschaftsbetriebs ermittelt, so daß sich daraus der Unternehmergewinn berechnen läßt.

Werner schlägt dementsprechend folgendes Verfahren vor und sagt:

Zunächst hat die Ermittlung der Durchschnitts-Rohrerträge für jede Bodenklasse zu erfolgen. Hierzu ist es nötig, entweder die bisher befolgte Fruchtfolge zugrunde zu legen oder, sollte diese offenbar falsch sein, eine in der Gegend gebräuchliche Fruchtfolge anzunehmen, wie sie der Durchschnitts-Landwirt befolgen würde.

Nachdem durch die Bodeneinschätzung festgestellt worden ist, welche Bodenklassen und wieviel Hektar von einer jeden vorhanden sind, wird für jede einzelne Bodenklasse nach Maßgabe der Fruchtfolge nicht allein der Rohertrag der Marktfrüchte, sondern auch der Futtergewächse und des Strohes bestimmt, wie dies auch in einer viehlosen Wirtschaft geschehen würde. Die Marktfrüchte werden nach dem 10jährigen Durchschnitts-Marktpreis bewertet, während die Futtergewächse und das Stroh, soweit sie in der Wirtschaft selbst Verwendung finden, einen ihrem Futterwert entsprechenden Preis erhalten. Zur Feststellung des Reinertrags ist nunmehr für jede Bodenklasse und nach Maßgabe der von dieser eingenommenen Fläche der Aufwand in folgender Weise zu bestimmen.

Nach meinen aus den Ergebnissen der doppelten Buchführung gefundenen Erzeugungskosten der verschiedenen Fruchtarten, einschließlich Verzinsung des Betriebskapitals, der zu zahlenden Steuern und der allgemeinen Verwaltungskosten, aber ausschließlich des Unternehmergewinns, die ich bereits in meiner Broschüre „Die Technik der modernen Landwirtschaft“, Berlin 1895, veröffentlicht habe, gelange ich zu folgenden durchschnittlichen, kleinsten und größten Aufwandsgrößen:

Aufwand für 1 ha:	Mittel:	Mindestmaß:	Höchstmaß:
Weizen	325 M.	275 M.	375 M.
Roggen	300 „	200 „	350 „
Gerste	250 „	200 „	300 „
Hafer	235 „	180 „	300 „
Hülsenfrüchte . . .	120 „	100 „	150 „
Mähekleee	120 „	100 „	150 „
Weidekleee	70 „	40 „	100 „
Rüben	550 „	350 „	700 „
Kartoffeln	450 „	400 „	550 „

Der Aufwand für die Hülsenfrüchte aller Art ist verhältnismäßig gering, weil die Düngung, und bei den Kleearten auch die Arbeitskosten ein geringes Maß nicht überschreiten. Selbstverständlich werden sich die zurzeit noch gültigen Aufwandsgrößen mit der Zeit ändern; jedoch breitet sich die doppelte Buchführung immer weiter aus, so daß es späterhin nicht schwierig sein dürfte, die oben angeführten Aufwandsgrößen auf ihre Richtigkeit zu prüfen und im gegebenen Fall, entsprechend den veränderten Betriebsverhältnissen, richtig zu stellen.

Die Schwierigkeit für den Abschätzenden liegt nun darin, die wichtige Aufwandsgröße zu ermitteln. In dieser Beziehung gewähren ihm die oben angeführten Grenzwerte einen großen Spielraum, indem sich Abstufungen in Hundertteilsätzen, je nach dem Ermessen des Abschätzers, bestimmen lassen. Zur sicheren Ermittlung der richtigen Aufwandsgrößen mögen folgende Betrachtungen dienen:

Das größte Gewicht ist bei der Bemessung der Höhe des Aufwands auf die Beurteilung der Arbeits- und Düngungskosten zu legen, denn es betragen in Hundertteilen vom Aufwande, ausschließlich Grundzins und Unternehmergeinn, durchschnittlich die Kosten für:

	bei Getreide	bei Hackfrüchten
Arbeit	36,5 v. H.	40,3 v. H.
Düngung	41,5 „ „	48,4 „ „
Saatgut	8,8 „ „	4,2 „ „
Zinsen, Insgemein . .	13,2 „ „	7,1 „ „
	<hr/>	<hr/>
	100,0 „ „	100,0 „ „

Wo demnach der Boden sehr schwer, das Klima rauh, der Arbeitslohn sehr hoch, der Betrieb ein sehr angespannter und die Entfernung vom Hof sehr groß ist, wird auch der Aufwand, diesen Verhältnissen entsprechend, größer ausfallen, als auf leichten Böden, in mildem Klima usw. Für die mittleren Böden, bei mittel angespannter Bewirtschaftung und nicht allzugroßen Entfernungen vom Hof sind die Mittelzahlen zu wählen.

Nach Abzug des Wirtschaftsaufwands vom Rohertrag verbleibt der Reinertrag, der jedoch nicht als Grundzins anzusehen ist, weil in ihm noch der Unternehmergeinn steckt, der keinesfalls bei Aufstellung des Ertragswerts eines Gutes mit in Berechnung gezogen werden darf, weil es sich hier nur um Kapitalisierung des reinen Grundzinses handelt. Im allgemeinen gilt als Regel, 5 v. H. des Betriebskapitals als Unter-

nehmergewinn einschließlich Betrag der Verlustmöglichkeit zu berechnen. Die Höhe des Betriebskapitals läßt sich aber sehr wohl berechnen auch ohne Ertragsanschlag, weil nach Ausweis vieler Aufstellungen sich das Betriebskapital, also einschließlich des umlaufenden Kapitals, für 1 ha stellt:

in sehr angespannter Wirtschaft	über 600 M.
„ angespannter Wirtschaft	400—500 „
„ mittelangespannter Wirtschaft	300—400 „
„ mittelextensiver Wirtschaft	200—300 „
„ extensiver Wirtschaft	unter 200 „

so daß der Abschätzer leicht beurteilen kann, welches Betriebskapital zugrunde zu legen ist, um den Unternehmergewinn zu berechnen. Nach Abzug des Unternehmergewinns verbleibt der Reinertrag. Zur Erläuterung diene folgendes Beispiel der Berechnung des Ackerlands eines Guts.

Beispiel: Die Ackerfläche beträgt 157 ha, die Fruchtfolge ist: 1. Hackfrüchte, 2. Sommergetreide, 3. Mäheklee, 4. Winterfrucht, 5. Hülsenfrüchte, 6. Winterfrucht. Die Bodeneinschätzung hatte folgendes Ergebnis (10 Bodenklassen nach Thaer, Koppe, Settegast angenommen):

Klasse III. Schwerer kräftiger Tonboden: 11 ha. Ertrag von 1 ha: 1. Rüben 50000 kg, 2. Hafer 1800 kg, Haferstroh 3600 kg (Stroh ist mit zu berechnen, weil die Düngung im Wirtschaftsaufwand enthalten ist), 3. Mäheklee 7500 kg Heu, 4. Weizen 2000 kg, Weizenstroh 4800 kg, 5. Bohnen 1500 kg, Bohnenstroh 2600 kg, 6. Weizen 2000 kg, Weizenstroh 4800 kg.

Klasse IV. Milder Lehmboden: 56 ha. 1. Rüben 45000 kg, 2. Gerste 1800 kg, Gerstenstroh 3000 kg, 3. Mähklee 6000 kg, 4. Weizen 1700 kg, Weizenstroh 4200 kg, 5. Erbsen 1100 kg, Stroh 2500 kg, 6. Weizen 1700 kg, Stroh 4200 kg.

Klasse V. Lehmiger Sand: 90 ha. 1. Kartoffeln 18000 kg, 2. Hafer 1400 kg, Haferstroh 2200 kg, 3. Mähklee 5000 kg, 4. Roggen 1700 kg, Stroh 4000 kg, 5. Erbsen 1000 kg, Stroh 2400 kg, 6. Roggen 1700 kg, Stroh 4000 kg.

Rohhertrag.

			10jähr. Durch- schnitts- preis für 100 kg in M.	Wert in M.	Wirtschaftsauf- wand	
					für 1 ha in M.	für 11 ha in M.
Kl. III 11 ha	Weizen	22 000 kg	17	3 740	375	4 125
	Weizenstroh	52 800 „	2	2 112	—	—
	Hafer	19 800 „	14	2 772	300	3 300
	Haferstroh	39 600 „	2	792	—	—
	Bohnen	16 500 „	15	2 475	150	1 650
	Bohnenstroh	28 600 „	2	572	—	—
	Rüben	550 000 „	1,20	6 600	700	7 700
	Kleeheu	82 500 „	5	4 125	150	1 650
	Weizen	22 000 „	17	3 740	375	4 125
	Weizenstroh	52 800 „	2	1 112	—	—
	Zusammen		—	29 040	—	22 550
	Durchschnitt, 6 Schläge		—	4 840	—	3 760
Kl. IV 56 ha	Weizen	95 200 kg	17	16 184	325	18 200
	Weizenstroh	237 200 „	2	4 744	—	—
	Gerste	100 800 „	15	15 120	250	14 000
	Gerstenstroh	168 000 „	2	3 360	—	—
	Erbsen	61 600 „	15	9 240	120	6 720
	Stroh	140 000 „	2	2 800	—	—
	Rüben	2 520 000 „	1,20	30 240	550	30 800
	Kleeheu	336 000 „	5	16 800	120	6 720
		Zusammen		—	98 488	—
	Durchschnitt, 6 Schläge		—	16 415	—	12 740
Kl. V 90 ha	Roggen	153 000 kg	13,5	20 655	300	27 000
	Stroh	360 000 „	2	7 200	—	—
	Hafer	126 000 „	14	17 240	235	21 150
	Stroh	198 000 „	2	3 960	—	—
	Erbsen	90 000 „	15	13 500	120	10 800
	Stroh	216 000 „	2	4 320	—	—
	Kartoffeln	1 620 000 „	3	48 600	450	40 500
	Kleeheu	450 000 „	5	22 500	120	10 800
	Roggen	153 000 „	13,5	20 655	300	27 000
	Stroh	360 000 „	2	7 200	—	—
		Zusammen		—	165 830	—
	Durchschnitt, 6 Schläge		—	27 640	—	22 875

	Es beträgt:	Rohrertrag	Wirtschafts- aufwand
Klasse III 11 ha =	4 840 M.	3760 M.
„ IV 56 „ =	16 415 „	12 740 „
„ V 90 „ =	27 640 „	22 875 „
		<u>48 895 M.</u>	<u>39 375 M.</u>
	Rohrertrag im ganzen		48 895 „
	weniger Wirtschaftsaufwand im ganzen		<u>39 375 „</u>
bleibt Reinertrag, einschließlich Gebäudetilgung, und Unternehmergewinn			9520 M.

Berechnung des Unternehmergewinns:

Betriebskapital (157 ha zu je 400 M. Betriebskapital) = 62 800 M.
zu 5 v. H. = 3140 M.

Im ganzen	9520 M.
Unternehmergewinn ab .	<u>3140 „</u>
Bleibt Reinertrag . . .	6380 M.

In einfacherer Weise ergibt sich der Reinertrag bei Wiesen und Weiden. Er bildet deshalb bei dieser Kulturart ein sichereres Hilfsmittel. Bei dem einfachen Wirtschaftsbetrieb dieser Böden können die Rohrerträge und der Aufwand ohne Rücksicht auf eine besondere zugehörige Wirtschaft ohne Schwierigkeit nach gemeinüblichen Sätzen berechnet werden.

2. Reinertrag bebauter Grundstücke

Als Hilfsmittel zur Bildung des Ertragswerts hat der Reinertrag der städtischen bebauten Grundstücke mit Recht eine größere Bedeutung als der Reinertrag landwirtschaftlicher Grundstücke, weil er auf gemeingewöhnlichen Verhältnissen beruht. Er ergibt sich aus dem Mietsertrag oder dem Mietswert eines Grundstücks, wenn von diesem die auf dem Grundstück lastenden Unkosten in Abzug gebracht werden. Der Mietsertrag wird durch den Marktpreis der Mietswohnungen geregelt und festgestellt. In derselben Weise wie eine Pachtpreissammlung der landwirtschaftlichen Grundstücke, ermöglicht eine Mietspreissammlung der bebauten Grundstücke die Bildung des Ertragswerts durch den Vergleich mit Grundstücken gleicher Art.

Die Mietspreissammlung muß soweit möglich die Mietspreise der einzelnen Bezirke vollständig und fortlaufend enthalten und jährlich

ergänzt werden, was bei Zuhilfenahme der von den Gemeinden dem Katasteramt einzureichenden Gebäudebeschreibungen und der jährlichen Personenstandsaufnahme unschwer zu erreichen ist. Sie wird zweckmäßig in Bezirke nach wirtschaftlich verschiedenen Stadtteilen oder nach Straßen und in Gruppen nach der verschiedenen wirtschaftlichen Nutzung der Gebäude gegliedert. Es können als Gruppen unterschieden werden Kleinwohnungshäuser, Kleinhäuser, Einfamilienhäuser, einfach bürgerliche Mietshäuser, gut bürgerliche Mietshäuser, herrschaftliche Mietshäuser, hochherrschaftliche Mietshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Warenhäuser, Lagerhäuser, Werkstattgebäude und Fabrikgebäude. Zu empfehlen ist die Anlage eines besonderen Bogens für jedes bebaute Grundstück etwa nach dem folgenden Vordruck. (Siehe Seite 92.)

Die Aufnahme der Anzahl der Hausbewohner dient mehr statistischen Zwecken, obgleich die Bevölkerungsdichtigkeit für den Wohnungsmarkt und die Mietspreise nicht ohne Bedeutung ist. Die Mietspreise sind auf ihre Zuverlässigkeit, namentlich in Hinblick auf die von den Beteiligten gemachten Angaben und auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Es ist zweckmäßig, ein von dem Hauseigentümer auszufüllendes und anzuerkennendes, vorgedrucktes Mietsverzeichnis, das die einzelnen Räume jeder Wohnung, die jährlichen Mieten jeder Wohnung und die in den Mieten enthaltenen Ausgaben für häusliche Unkosten bezeichnet, einzuholen.

Bei Gebäuden, die von dem Eigentümer selbst genutzt werden oder aus anderen Gründen eine Miete nicht einbringen und bei beabsichtigten Neubauten ist zur Feststellung des Reinertrags die Berechnung des Mietswerts erforderlich. Es geschieht dies nach den tatsächlichen Mieterträgen gleichartiger Gebäude unter Zugrundelegung der Nutzflächeneinheit. Zu dem Zweck ist aus der tatsächlich gezahlten Miete für die ganze Wohnung der Mietswert der einzelnen Räume und daraus der Mietswert der Nutzflächeneinheit festzustellen und dieser auf das Gebäude, dessen Mietswert ermittelt werden soll, zu übertragen. Vorbedingung ist dabei die Kenntnis des Flächeninhalts der einzelnen Räume in beiden Häusern. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Mietswert der Flächeneinheit der einzelnen Räume in Hinblick auf den Gesamtzweck des Bauwerks ein verschiedener ist. Bei einem Wohnhaus sind die Flächen, die dem Hauptzweck des Gebäudes dienen, wie Wohnzimmerflächen, wertvoller als solche, die notwendige Bestandteile für den Betrieb bilden, wie Küchen, Aborte und Badezimmer, diese wieder wertvoller als die, die durch bau- und verkehrstechnische Rücksichten geboten sind, wie Flure und Treppen. Die Flächen der Wohnzimmer haben wieder einen verschiedenen Wert nach der Himmelsrichtung, auf die die Fenster

Gebäude auf dem Grundstück:

Gruppe:

Nr.	Gebäuderolle	
	Art der Gebäude	
	Jahr der Erbau- ung	Bauart
		Die Gebäude enthalten folgende Räume
		Bemerkungen; Feuer- versiche- rungs- beträge u. dgl.

gehen und je nachdem die Fenster nach der Straße, nach dem Hof, nach einem Park oder nach einer Seitengasse gerichtet sind. Hiernach sind zur rechnerischen Ermittlung des Werts der Nutzflächen aus der Gesamtmiete Verhältniszahlen zu wählen. Dabei ist der wertmindernde Einfluß zu berücksichtigen, der in den Fällen entsteht, daß Räume durch besondere Umstände größer oder kleiner sind, als ihrer Art zukommt, wie z. B. bei Kellerräumen, deren Abmessungen von den Abmessungen oberhalb liegender Haupträume abhängig sind.

Der Mietsertrag ist als Unterlage des Reinertrags nicht brauchbar bei Grundstücken, die nicht in einem Umfang ausgenutzt sind, der den Anforderungen des gemeingewöhnlichen Verkehrs und den örtlichen Verhältnissen voll entspricht, der in Großstädten durch das von der Bauordnung zugelassene Maß der Bebauung bestimmt wird und bei Grundstücken, die mit älteren Gebäuden bebaut sind, deren Alter die Hälfte ihrer Dauer überschritten hat.

Die jährlichen Unkosten, die auf dem bebauten Grundstück lasten, setzen sich zusammen

1. aus den eigentlichen, mit der Verwaltung und Instandhaltung der Grundstücksbestandteile verbundenen tatsächlichen Ausgaben;
2. aus den Beträgen der Verzinsung der beim Erwerb des Grundstücks aufzubringenden Abgaben;
3. aus den Beträgen der Tilgung der Beschaffungs- und Herstellungskosten der Bestandteile des Grundstücks;
4. aus der Entschädigung für Mietsausfälle, Mühewaltung und Verlustmöglichkeiten des Grundeigentümers.

Erfahrungsmäßig bewegen sich diese Unkosten zwischen 11 und 23 vom Hundert des Mietsertrags, je nachdem sich die Bestandteile des Grundstücks in einem guten oder schlechten Zustand befinden und je nachdem die Mieter mit einem kleineren oder größeren Teil der Unkosten belastet sind.

Die tatsächlichen Ausgaben umfassen die Unterhaltungskosten, die häuslichen Unkosten und die Nebenabgaben. Die von dem Eigentümer des Grundstücks in dieser Hinsicht gemachten Angaben sind sorgfältig nachzuprüfen und unter Umständen nach Maßgabe tatsächlicher Feststellungen bei gleichartigen Gebäuden zu berichtigen.

Im allgemeinen empfiehlt sich die Bemessung der Unkosten nach Erfahrungssätzen, die bei den einzelnen Gebäudearten gewonnen sind.

Die folgende Zusammenstellung ergibt die jährlichen Unterhaltungskosten, zugleich auch die Tilgungskosten in Hundertteilen der Neubaukosten.

Massive Gebäude.

Art der Gebäude	Unterhaltungskosten	Tilgungskosten
Wohngebäude I. Klasse	0,75—1,75	0,70—1,80
Wohngebäude II. „	0,65—1,35	0,65—1,70
Wohngebäude III. „	0,55—1,00	0,60—1,50
Wohngebäude IV. „	0,45—0,70	0,50—1,20
Wohngebäude V. „	0,35—0,50	0,25—0,60
Speicher in Holzkonstruktion	0,70—1,00	1,00
Speicher in Eisenkonstruktion	0,50—0,80	0,65—0,85
Werkstättengebäude und Fabrikgebäude in Holz	0,80—1,20	1,50—2,00
Werkstätten- und Fabrikgebäude in Eisen	0,50—1,00	1,00—1,40
Waren- und Geschäftshäuser	0,60—1,20	1,00—1,25

Fachwerksgebäude.

Art der Gebäude	Unterhaltungskosten	Tilgungskosten
Einfache Wohngebäude	1,30—1,60	1,00—1,20
Bessere Wohngebäude, kleine Villen, Geschäftshäuser	1,00—1,20	1,00—1,20
Werkstätten- und Fabrikgebäude	1,20—1,50	1,20—1,50

Die häuslichen Unkosten umfassen Ausgaben für die Entwässerung, für die Wasserleitung, für die Küchenabfall- und Kehrrechtbeseitigung, für die Straßenreinigung, für Wasserverbrauch, für Gasverbrauch, für elektrisches Licht, für Zentralheizung, für den Schornsteinfeger u. dgl. Sie werden zum Teil auf den Mieter abgewälzt.

In Berlin setzen sich die häuslichen Unkosten aus folgenden Einzelsätzen in Hundertteilen des Mietsertrags zusammen.

Entwässerung	2,00	Wasserverbrauch	1,21
Schornsteinfeger	0,16	Gasverbrauch	0,90
Müllabfuhr	0,26	Verwaltungskosten	1,59
Pförtner, Haus- und Bürgersteigreinigung, Beschaffung und Erhaltung der Reinigungsgeräte	2,88	zusammen	9,00

Die Nebenkosten bestehen aus der Grund- und Gebäudesteuer, dem Mietsstempel, den Feuekassenbeiträgen, den Haftpflichtversicherungskosten und ähnlichen Abgaben. Sie sind rechnungsmäßig festzustellen und werden 7 v. H. des Mietsertrags nicht übersteigen.

Die Summe der häuslichen Unkosten und der Nebenabgaben schwankt in den einzelnen Orten zwischen 7,00 und 20,00 v. H. des Mietsertrags.

Die Verzinsung der Abgaben beim Erwerb des Grundstücks ergibt sich aus den aufzubringenden städtischen Umsatzsteuern, der Staatsstempelsteuer, der Reichsabgabe und den Wertzuwachssteuern. Die städtischen Umsatzsteuern betragen 1–2 v. H. des Kaufpreises für bebaute Grundstücke. Die Staatsstempelsteuer beträgt allgemein 1 v. H. des Kaufpreises, die Reichsabgabe allgemein 2–3 v. H. des Kaufpreises. Die Wertzuwachssteuer kann eine verschiedene, nicht unerhebliche Belastung beim Erwerb von Grundstücken zur Folge haben. Es kann angenommen werden, daß eine nach einem Zinsfuß von 5 v. H. zu berechnende Verzinsung die gesamten Unkosten um 2,3–4,5 v. H. des Mietsertrags erhöht.

Die Tilgungsbeträge für die Beschaffungskosten und Herstellungskosten der Bestandteile des Grundstücks, die jährlich zurückzulegenden Beträge, die (ohne Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsen) mit Ablauf der Zeitdauer der Bestandteile die Anlagekosten deckt, sind von der voraussichtlichen Dauer der Bestandteile abhängig. Sie ergeben sich aus der oben gegebenen Zusammenstellung für die verschiedenen Arten der Gebäude. Sie kommen aber nur für Gebäude in solchen Stadtgegenden in Frage, die einen nennenswerten Aufschwung in absehbarer Zeit nicht erwarten lassen und infolgedessen an der allgemeinen Bodenwertsteigerung nur in beschränktem Maß beteiligt sind, weil im allgemeinen erfahrungsmäßig die durch die allmähliche Abnutzung bedingte Wertminderung der Bestandteile des Grundstücks durch das gleichzeitige Steigen der Grundwerte ausgeglichen wird.

Als weitere Unkosten ist ein Betrag in Rechnung zu ziehen, der den Grundstückseigentümer für die ausfallende Miete bei zeitweise leerstehenden Wohnungen und für die außerordentlichen Aufwendungen zur Bestreitung der bei einem Wohnungswechsel entstehenden Instandsetzungs- und Erneuerungskosten entschädigt. Es ist üblich hierfür folgende Sätze in Hundertteilen des Mietsertrags zu berechnen:

- bei Bauklasse I 1,5–2,5,
- bei Bauklasse II 1,0–1,5,
- bei Bauklasse III 0,8–1,0,
- bei Bauklasse IV 0,5–0,8,
- bei Bauklasse V 0,1–0,5.

Wenn von großstädtischen Verhältnissen abgesehen wird kann angenommen werden, daß die gesamten Unkosten im Durchschnitt bei Gebäuden, die vom Grundeigentümer allein bewohnt werden 12 v. H., bei Mietshäusern 15 v. H., bei Häusern mit gewerblichen Betrieben 18 v. H. und bei Werkstätten- und Fabrikgebäuden 20 v. H. des Miets-ertrags bzw. des Mietswerts ausmachen.

Das Verfahren bei der Ermittlung des Werts

Das Verfahren bei der Ermittlung des Werts zerfällt in zwei Teile. Es umfaßt einerseits eine eingehende Erforschung und Klarstellung der den Wert begründenden Eigenschaften des Grundstücks, andererseits die Bemessung des Werts.

Die wertbegründenden Eigenschaften eines Grundstücks sind zweierlei Art. Es sind die, auf denen der Gebrauch des Grundstücks zu einem bestimmten Zweck beruht und die, die den Anforderungen der nutzbringenden Bewirtschaftung des Grundstücks bei dem Gebrauch entsprechen.

Zur Erforschung der ersteren ist festzustellen, in welcher Art und in welchem Umfang der Boden die Erzeugung des Gegenstands der Nutzung bedingt; dabei ist namentlich die Kenntnis der Landwirtschaftskunde und der Baukunde Voraussetzung. Das Ergebnis der Erforschung wird durch örtliche Besichtigung und sachverständige Prüfung erreicht, die sich hauptsächlich auf die Beschaffenheit des Bodens und des Untergrunds richten. Je mehr die Erzeugung des Gegenstands der Nutzung von den Eigenschaften des Bodens abhängt, desto mehr ist das Ergebnis von Bedeutung für den Wert.

Die Erforschung der letzteren erfordert eine Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse und ihrer Gestaltung im Betrieb und Verkehr. Sie muß sich im wesentlichen auf die Feststellung des Verhältnisses des Grundstücks zu seiner Umgebung und seiner Größe und Form, soweit sie für die wirtschaftliche Nutzung bedeutsam sind, erstrecken.

Die Bemessung des Werts erfolgt durch die Anwendung eines geeigneten Maßstabs, der durch den sachlichen Vergleich mit möglichst gleichartigen Grundstücken geboten wird, deren Eigenschaften und Wert bekannt sind und durch die Benutzung der im tatsächlichen Verkehr gegebenen, im vorigen Abschnitt erläuterten Hilfsmittel. Dieser Teil bildet die eigentliche Schätzung.

Vor der Inangriffnahme der Schätzung ist die Größe des zu bewertenden Grundstücks unter Zugrundelegung der Bezeichnungen des Grundbuchs und des Flurbuchs im ganzen und in den einzelnen Parzellen festzustellen. In allen Fällen, besonders aber bei zusammengesetzten Grundstücken mit vielen Bestandteilen und Zubehör, empfiehlt sich die Beschaffung eines Auszugs des Katasteramts mit Lageplan.

Das Verfahren kommt zweckmäßig in der Form eines Gutachtens zum Ausdruck, das den ersten Teil als Beschreibung, die nach Umfang und Inhalt dem Zweck der Wertermittlung und der Art des Grundstücks entspricht, den zweiten Teil als eingehende Begründung der angewandten Rechnungsgrößen in überzeugender aber möglichst einfacher Weise darstellt.

I. Die wertbegründenden Eigenschaften

A. Eigenschaften, von denen der Gebrauch des Grundstücks abhängt

1. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Für den Gebrauch eines Grundstücks zur Erzeugung von Pflanzen ist hauptsächlich die natürliche Bodenbeschaffenheit von Bedeutung, weil sich aus ihr nicht allein die Art seiner Benutzungsmöglichkeit, sondern auch der Grad seiner Entwicklungsfähigkeit ergibt.

Die Erzeugung von Pflanzen beruht auf der Zuführung der Nährstoffe und des Wassers. Die Zuführung vermittelt der Boden in bearbeitetem und gedüngtem Zustand. Als wertbegründende Eigenschaften kommen deshalb die in Frage, die das Verhalten des Bodens gegen die Maßnahmen seiner Bearbeitung und seiner Düngung klarstellen. Das Verhalten des Bodens hängt im wesentlichen von der Beschaffenheit und der Lagerung seiner einzelnen Bestandteile ab, die in erster Linie durch die Menge der Hauptgemengteile, Sand, Ton, Kalk und Humus und durch die Grundwasserverhältnisse gekennzeichnet werden.

Der Boden besteht aus der Bodenkrume, der oberen, durch die Urbarmachung veränderten oder der unberührten (Neuland, wie Heide und rohes Moor) Vegetationsschicht und dem Untergrund, einer unteren, durch die Tätigkeit der Pflanzen beeinflussten, aber im natürlichen Zustand verbleibenden Vegetationsschicht und den darunter liegenden, tieferen Schichten. Für die Mächtigkeit des Bodens ist die Schicht maßgebend, die das Vordringen der unterirdischen Pflanzenteile oder ihr

Wachstum verhindert. In bezug auf dieses Tiefenmaß, die Gründigkeit, wird zwischen sehr flachgründigem unter und bis 15 cm tiefem, zwischen flachgründigem 15 bis 30 cm tiefem, zwischen mittelgründigem 30 bis 60 cm tiefem, zwischen tiefgründigem 60 bis 100 cm tiefem und zwischen sehr tiefgründigem über 100 cm tiefem Boden unterschieden.

Die Pflanze bedarf einer bestimmten Menge Nährstoffe und Wasser, die sie zwischen den Gemengteilen des Bodens vorfindet. Um sie aufnehmen zu können, müssen die Pflanzen mit ihren Wurzeln den Boden durchdringen, um so stärker, je dünner die Nährstoffe im Boden verteilt sind und je mehr in den oberen Bodenschichten die Feuchtigkeit fehlt. Je leichter die Pflanzen den Boden durchdringen können, desto leichter finden sie Nährstoffe und Wasser. Der Widerstand, den die verschiedenen Kulturböden dem Durchdringen der Pflanzen entgegensetzen, ist nach dem Verhältnis der Gemengteile des Bodens sehr verschieden. Dies beruht auf der wechselnden Größe der einzelnen Bodenteilchen und den mannigfachen Formen ihrer Lagerung. Er ist verschieden bei der Lagerung in einzelnen losen Körnern (Einzelkornstruktur), bei der Lagerung in Krümeln (Krümelstruktur) und bei der geschlossenen Lagerung (geschlossenen Struktur nach Aereboe). Die Krümel Lagerung mit nicht zu großen und nicht zu festen Krümeln ist die günstigste, weil sie eine beträchtliche Zahl größerer Hohlräume sichert, die sehr durchgreifende, günstige Veränderungen in der physikalischen Beschaffenheit des Bodens, besonders bezüglich seines Verhaltens zum Wasser und zur Luft herbeizuführen vermögen. Sie hervorzurufen ist ein Ziel der Bearbeitung des Bodens.

Die einzelnen Böden verhalten sich in bezug auf das Bestreben, diese oder jene Lagerung anzunehmen, sehr verschieden.

Der Sandboden hat das größte Bestreben, sich in Einzelkornlagerung zu erhalten. Je größer die einzelnen Sandkörner sind, desto geringer ist die Anzahl ihrer Berührungsflächen und desto weniger haften sie aneinander. Die Neigung zur Bildung von Krümeln hört fast ganz auf, sobald der Korndurchmesser etwa 0,2 mm übersteigt und alle Körner annähernd von derselben Größe sind. Erst wenn derartigem Sandboden feinere Bodenteilchen in größerer Menge beigemischt sind, wie sie im Ton oder Humus vorhanden sind, wächst die Bindigkeit des Bodens und damit die Möglichkeit, ihn in Krümel Lagerung zu bringen und zu erhalten. Der Tonboden hat dagegen das größte Bestreben, in die geschlossene Lagerung überzugehen und sich in dieser zu halten. Da Ton aus unendlich feinen Teilen besteht, die sich, besonders unter dem Einfluß von Wasser, dicht aneinanderlagern, so bleiben fast keine Hohlräume übrig. Erst wenn der Tonboden stark austrocknet, bilden sich nach unten durch-

gehende Risse. Er läßt sich nur schwer und nur bei einem bestimmten Feuchtigkeitsgrad in die Krümelagerung überführen; diese ist dann ziemlich beständig.

Böden, die aus Sand und Ton zusammengesetzt sind, zeigen in ihrem Verhalten nach dem Verhältnis ihrer Zusammensetzung mehr oder weniger das Bestreben der Krümelagerung.

Kalk, wenn er im Boden fein verteilt vorkommt, verhält sich im allgemeinen wie feiner Sand.

Beimengungen von Humus, der Feuchtigkeit länger und in größerer Menge aufspeichert, machen den Sandboden bindiger und den Tonboden lockerer, so daß sie leichter zur Krümelbildung gebracht werden können.

Auch die löslichen Salze üben, selbst wenn sie in geringen Mengen vorhanden sind, einen erheblichen Einfluß auf die Lagerung des Bodens aus. Kaustische, kohlen saure und phosphorsaure Alkalien veranlassen eine geschlossene Lagerung und verhindern die Krümelbildung unter Umständen vollständig, während Salz-, Schwefel- und Salpetersäure und deren Salze, mit Ausnahme der neutralen Alkalisulfate, die Bildung von Krümeln wesentlich fördern. Bei den Chloriden und Nitraten ist dies nur so lange der Fall, als sie nicht von dem eindringenden Tageswasser ausgewaschen werden. Das Kalkhydrat und in geringerem Maß das Kalkkarbonat gibt zur Bildung loser, flockiger Krümel Veranlassung, die äußeren Einflüssen mehr oder weniger lange Zeit widerstehen.

Auch in ihrem Verhalten gegenüber dem Wasser zeigen die Hauptgemengteile große Unterschiede. Je feiner die Bodenteilchen sind, desto größer sind die vom Bodenwasser berührten Flächen und desto stärker wird das Wasser von ihnen angezogen und festgehalten. Am grobkörnigsten ist der Sandboden. Humusboden bietet in seinen feinsten Teilchen noch innere Hohlräume, in die das Bodenwasser eindringen kann und hat damit die Fähigkeit, große Wassermengen aufzusaugen. In Sand-, Kalk- und Tonboden wird das Wasser nur zwischen den einzelnen Bodenteilchen, und zwar um so mehr, je feiner sie sind, eingelagert und festgehalten.

Ähnlich verhalten sich die verschiedenen Böden gegenüber der Leitung des Wassers, das von außen als Tageswasser eindringt und von unten als Grundwasser aufsteigt. Je feiner die Bodenteilchen sind und je größer der Gehalt des Bodens an kolloidalen Bestandteilen ist, um so höher, aber auch um so langsamer wird das Wasser kapillar gehoben. Die Steighöhe in einem Tonboden beträgt oft bis 2 m, in einem Sandboden von mittlerer Feinheit dagegen kaum mehr als 0,40 m. Während aber in diesem der höchste Stand in kürzester Zeit erreicht wird, bedarf es hierzu im Tonboden eines langen Zeitraums. Die verschiedenen Wider-

stände, die sich dem Eindringen des Tageswassers von oben entgegenstellen, wachsen dagegen, je feiner die Bodenteilchen werden und je größer die Menge der in dem Boden enthaltenen kolloidalen Bestandteile wird.

Von erheblicher Wichtigkeit ist ferner die Frage, wie sich die verschiedenen Böden gegen die eingebrachten Dungstoffe verhalten, im besonderen wieweit diese festgehalten und den Pflanzen zugänglich gemacht werden und wieweit sie aus den verschiedenen Böden mehr oder weniger leicht ausgewaschen oder in ihnen unwirksam gemacht werden. Im allgemeinen sind auch hierbei die Verhältnisse um so günstiger, je feiner die Bodenteilchen sind. Da dies zunächst mit dem Verhalten des Wassers zusammenhängt, so wirkt in erster Linie ein Gehalt an Humus, in zweiter Linie ein Gehalt an Ton auf die Aufnahme der Nährstoffe günstig. Der Ton ist aber noch aus dem Grund von günstigem Einfluß, weil er der Träger sowohl von Bodenkolloiden ist, die Wasser und Nährstoffe aufnehmen und festhalten, als auch von wasserhaltigen Doppelsilikaten, die die Festhaltung des Kalis, des Kalks und des Ammoniaks fördern. Für die Aufnahme der leichtlöslichen Stickstoffdüngemittel ist das Vorkommen von Sickerwässern ungünstig. Kalk, der insofern von guter Bedeutung ist, als er schädliche Säuren bindet, wirkt nachteilig sobald schwerlösliche Stickstoffverbindungen aufgeschlossen werden sollen oder wenn eine zu rasche Förderung des Zersetzungs Vorgangs von organischen Stoffen befürchtet werden kann. Andererseits ist aber Kalk als Pflanzennährstoff wichtig und unter Umständen durchaus erforderlich.

Schädliche Bestandteile des Bodens sind Beimengungen von Schwefelkies, Chlornatrium, Chlorcalcium, Chlormagnesium; äußerst schädlich ist arsenige Säure.

Ebenso wichtig sind die Grundwasserverhältnisse des Grundstücks; sie sind für die Kulturart bestimmend, von ihnen hängt es ab, ob der Boden zur Wiese, zur Dauerweide, zum Ackerland oder zum Wald geeignet ist. Überschüssige Grundwassermengen müssen abgeführt werden, weil die Wurzeln der Nutzpflanzen im Boden wasserfrei bleiben müssen und dauernde Bodenfeuchtigkeit das Auftreten von Humussäure und dadurch das Anfaulen der Wurzeln begünstigt. Durch die Entwässerung der Ländereien wird neben dem Hauptzweck der Trockenlegung zugleich der wichtige Nebenerfolg des Eindringens der Luft in die feuchteren Schichten des Bodens und damit eine chemische Veränderung des Bodens und eine Aufschließung der vorhandenen natürlichen Pflanzennährstoffe erreicht. Die notwendigen Entwässerungsanlagen verursachen Kosten. Die Zuführung von Wasser bei dem Fehlen des Grundwassers ist schwierig

und kann nur in manchen Fällen, wie bei Rieselwiesen im Gebirge mit gutem Erfolg herbeigeführt werden.

Die Erforschung der Bodeneigenschaften erfolgt zunächst durch eine Besichtigung des Grundstücks. Die Besichtigung, die Prüfung nach dem Augenschein, wird zweckmäßig nur bei offenem Wetter, am besten mehrmals vorgenommen. Die Rücksicht auf die Witterung ist geboten, weil das Aussehen des Bodens sich unter ihrem Einfluß ändert; der Boden gewinnt durch Regen und verliert durch Trockenheit, manchmal auch umgekehrt. Die Besichtigung ergibt, wie sich der Boden beim Aufbrechen verhält und beim Hinwerfen lagert. Bis zu einem bestimmten Grad läßt sich dabei die Feinheit seiner Bestandteile erkennen, auch aus früher umgebrochenen, unbewachsenen Stellen darauf schließen, ob Krustenbildung vorhanden ist oder nicht. Aus der dunkleren oder helleren Färbung kann ein Schluß, wenn auch ein unsicherer, auf den Bestand an Humus gezogen werden, wobei zu berücksichtigen ist, daß eine dunkle Färbung auch in starker Beschattung der Flächen, in der Ansammlung von Feuchtigkeit, in Moorbildung und in Beimengungen von Eisenverbindungen ihren Grund haben kann. Humose Bodenarten sind in nassem Zustand dunkelbraun bis schwarz, bei abnehmendem Feuchtigkeitsgehalt heller und im trockenen Zustand grau bis weißgrau.

Als Untersuchungsmittel der Bodenkrume dient die sogenannte Fingerprobe. Sie besteht in einem Zerreiben des Bodens zwischen Daumen und Zeigefinger. Sandböden fühlen sich trocken und körnig an, Lehm Böden mit Lößlehm (hoher Kalkgehalt) mild und feinpulverig, mit Blocklehm (geringer Kalkgehalt) und mit trockenem Auelehm (ohne Kalkgehalt) rau und hart, Tonböden fettig. Das Verhalten beim Zusammenballen und Zerkrümeln mäßig feuchter Böden mit der Hand läßt auf den Grad der Bindigkeit und Festigkeit schließen. Tonige Böden lassen sich schwieriger zerkrümeln. In Hinblick auf die richtige Benennung der Böden sind zu unterscheiden:

1. Sandböden mit 0 bis 20% Ton,
2. Lehm Böden mit 20 bis 50% Ton,
3. Tonböden mit über 50% Ton,
4. Mergelböden mit 5 bis 20% Kalk,
5. Kalkböden mit über 20% Kalk,
6. Humusböden mit über 5% Humus.

Die unmittelbare Bodenuntersuchung kann sich im allgemeinen auf die Feststellung des Verhältnisses der drei Bestandteile Sand, Ton und Humus beschränken.

Bei der Besichtigung muß auf die wildwachsenden und angebauten

Pflanzen, bei ersteren auf ihr massenhaftes Vorkommen und kräftiges Wachstum geachtet werden.

Für Sandboden sind bezeichnend die Schmiele (Aira), das Haargras (Elymus), die Besenpfriemen (Spartium und Sarothamnus), das Heidekraut (Calluna), der Katzenklee (Trifolium arvense), die Königskerze (Verbascum), der Schafschwingel (Festuca), der Spörgel (Spergula), das Hungerblümchen (Erophita) und das Stiefmütterchen (Viola).

Ton- und Lehmboden wird weniger deutlich gekennzeichnet durch die Sau- oder Gänsedistel (Sonchus), den Löwenzahn (Leontodon), den Rittersporn (Delphinium), die Wucherblume (Chrysanthemum), den Hahnenfuß und die wilde Möhre.

Auf Humusboden sind fast alle Grasarten verbreitet, auf nicht entwässertem Binsen (Juncus), Riedgräser (Carex), und Rohr.

Für Kalk- und Mergelboden sind besonders die Schmetterlingsblütler eigentümlich, die Wicke (Vicia), die Linse (Ervum), die Esparsette (Onobrychis), die Luzerne (Medicago), der Frauenschuh (Cypripedium), der Enzian (Gentiana), das Seifenkraut (Saponaria), der Kümmel (Carum carvi) und die Becherblume (Poterium).

Eine weitergehende, nicht auf die Örtlichkeit beschränkte Untersuchung kann durch eine mechanische Bodenanalyse, durch die die Trennung des Bodens in die einzelnen Korngrößen durch Sieben oder durch Schlämmen bewirkt wird, erfolgen.

Der Boden setzt sich aus folgenden einzelnen Teilen zusammen:

1. aus Steinen größer als 10 mm,
2. aus Grobkies von 10 bis 5 mm Korndurchmesser,
3. aus Mittelkies von 5 bis 2 mm Korndurchmesser,
4. aus Feinkies von 2 bis 1 mm Korndurchmesser,
5. aus Grobsand von 1 bis 0,5 mm Korndurchmesser,
6. aus Mittelsand von 0,5 bis 0,25 mm Korndurchmesser,
7. aus Feinsand von 0,25 bis 0,10 mm Korndurchmesser,
8. aus grobem Schlamm von 0,10 bis 0,05 mm Korndurchmesser,
9. aus mittelfeinem Schlamm von 0,05 bis 0,025 mm Korndurchmesser.
10. aus feinem Schlamm von 0,025 bis 0,005 mm Korndurchmesser,
11. aus kolloidalem Ton von 0,005 bis 0,001 mm Korndurchmesser.

Die Bestandteile über 0,25 mm Korndurchmesser bilden das Bodenskelett, die feinkörnigeren die Feinerde. Die mechanische Untersuchung braucht sich nur auf die Ermittlung des Anteils an Feinerde zu erstrecken.

Durch eine chemische Analyse kann ferner über den Gesamtvorrat an Pflanzennährstoffen Aufschluß erhalten werden. Zu dem Zweck ist

eine Behandlung mit einer schwächeren Säure, darauf mit konzentrierter Schwefelsäure und schließlich mit Flußsäure erforderlich. Von größerer Wichtigkeit ist eine chemische Analyse zur Feststellung des Kalkgehalts. Ein Übergießen mit Salzsäure zeigt das Vorhandensein von Kalk an. Aus der Heftigkeit des Aufbrausens der entweichenden Kohlensäure kann ein Schluß auf die Menge des Kalkgehalts gezogen werden, wenn nicht die Anwendung des Passonschen Kalkuntersuchungsapparats zur Herbeiführung eines genaueren Ergebnisses geboten erscheint. Bei der Beurteilung von Moor- und anmoorigem Boden ist es von Wichtigkeit, mit Hilfe von blauem Lackmuspapier das Vorhandensein von Humus- oder Huminsäure festzustellen, die beide für das Pflanzenwachstum schädlich sind.

Die Mächtigkeit des Bodens, die Stärke der Bodenkrume, der Untergrund und die Wasserverhältnisse werden durch 1 bis 2 m tiefe Probelöcher ermittelt, die möglichst bis zur Tiefe des Grundwassers ausgeworfen werden. Einen Anhalt gibt die Beobachtung der Ausflüsse von Drainrohren, des in Tümpeln stehenden Wassers, der Wegeeinschnitte, der Grabenränder, sowie der Kies-, Sand- und Lehmgruben.

Bei der Untersuchung leisten agronomische und geologische Karten brauchbare Hilfe.

2. Bei Bauland

Während bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Beschaffenheit der oberen Erdschichten, der Vegetationsschichten, vornehmlich den Wert zum Gebrauch begründet, sind bei Grundstücken, die als Träger von Bauten dienen sollen, die Eigenschaften der tieferen Schichten des Untergrunds für den Gebrauchswert entscheidend. Auf Grundstücken können Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese einen tragfähigen Grund in erreichbarer Tiefe finden. Die gesundheitlichen Anforderungen, die die Grundstücke bei Gebäuden, die zum Bewohnen von Menschen oder Tieren bestimmt sind, dabei zu erfüllen haben, sind von nebensächlicher Bedeutung, weil die Technik bei Mängeln ausreichende Hilfe zur Verfügung stellt. Die Brauchbarkeit der Grundstücke hängt also im wesentlichen von der Beschaffenheit des Grunds und von seinem Verhalten gegen den von den Grundmauern ausgeübten Druck ab. Dies Verhalten ist bei den mannigfachen Bestandteilen des Grunds ein sehr verschiedenes. Es ist zwischen festem Baugrund und nachgiebigem Baugrund zu unterscheiden.

Fester Baugrund ist ein solcher, der mindestens die Festigkeit der Grundmauern des zu errichtenden Bauwerks hat; er ist ohne weiteres

zur Bebauung geeignet. Er wird durch massige Felsarten gebildet, wie Basalt, Granit, Syenit, Porphy, hartem Kalk- und Sandstein, sowie durch geschichtete Felsarten, in denen keine Rutschflächen entstehen können und durch ganz feste Geschiebeablagerungen, die auf anderen festen Bodenschichten ruhen.

Die Brauchbarkeit des nachgiebigen Baugrunds hängt einerseits von dem Verhältnis des von dem Bauwerk ausgeübten Drucks und dem Grad der Preßbarkeit des Grunds, andererseits aber davon ab, ob und in welchem Umfang die Nachgiebigkeit des Grunds durch künstliche Maßnahmen zur Herbeiführung einer ausreichend gesicherten Tragfähigkeit unwirksam gemacht werden kann, ohne daß das durch den voraussichtlichen Ertrag oder den sonstigen Nutzen bestimmte Maß der Baukosten in unzulässiger Weise überschritten wird.

Eine zum Tragen von Bauten geeignete Beschaffenheit des Grunds wird aber nicht allein durch die Festigkeit der Erdschicht bedingt, auf der die Grundmauern ruhen, sondern auch durch ihre Mächtigkeit und die tieferen Schichten des Untergrunds. Ein fester Baugrund, der in geringer Mächtigkeit auf einer lockeren Bodenschicht lagert, ist als Träger eines Bauwerks weniger geeignet als ein nachgiebiger Boden, der in geringer Stärke auf einer mächtigen und festen Grundsicht ruht.

Es kann aber als Regel angenommen werden, daß ein an und für sich tragfähiger Boden bei einer Mächtigkeit von 4 m Gebäude mit vier Geschossen tragen kann, auch wenn eine lockere Schicht darunter liegt.

Die Tragfähigkeit des Baugrunds ist auch von der Neigung der Bodenschichten abhängig. Stark geneigte Schichten, wie sie an Bergabhängen vorkommen, können Rutschungen herbeiführen.

Wertmindernd sind ferner Mängel, die durch Gleichgewichtstörungen in den tieferen Schichten hervorgerufen werden, die den Gebrauch des Grundstücks zum Bebauen mehr oder weniger ausschließen können. Sie haben ihren Grund in der geologischen Beschaffenheit des Untergrunds, wie bei Steinsalz und übergelagerten Gipsschichten, infolge der Hohlräume entstehen können, die Einbrüche, Erdfälle und Bodensenkungen in den oberen Schichten veranlassen, namentlich bei unterirdischen Bauten, wie Bergwerks- und Wasserstollen, die mit Wasserentziehungen verbunden sind.

Auch das Vorhandensein von Wasser und die Höhe seines Stands ist für die Beschaffenheit des Baugrunds von erheblicher Bedeutung. Von der Möglichkeit, mit der schädliche Einflüsse des Wassers, Auflockerung und Auswaschung des Bodens, aufsteigende Feuchtigkeit u. a. m. unwirksam gemacht werden, kann die Brauchbarkeit des Bodens und damit der Wert des Grundstücks abhängen.

Aus der natürlichen Zusammensetzung des Bodens ergeben sich folgende kennzeichnende Unterschiede, die einen Schluß auf die Kosten der tieferen, der einfachen und der künstlichen Gründungen zulassen.

1. Den besten Baugrund bietet ein Grundstück, dessen Grund aus festem, nicht nachgiebigem Gestein besteht, das möglichst eben und in einer Stärke von mindetsens 4 m gelagert und in verhältnismäßig geringer Tiefe unter der Erdoberfläche (1,5 bis 2,5 m) erreichbar ist.

2. Guter Baugrund ist auf Grundstücken vorhanden, deren Untergrund aus schwer zusammenpreßbarem Boden besteht, wie grobem, festgelagertem Kies und Gerölle, Mergel, Lehm oder Ton, sowie allen Mischungen aus Sand und Ton, von mindestens 3 m Mächtigkeit, bei denen eine schädliche Einwirkung des Wassers ausgeschlossen ist.

3. Ziemlich guten Baugrund bildet ein nachgiebigerer Boden von mindestens 2 bis 3 m Mächtigkeit aus festem Lehm, wenn ein Aufweichen durch Wasser nicht vorausgesetzt werden kann oder aus grobem, festgelagertem Sand, der frei von tonigen und humosen Bestandteilen ist und bei dem eine Umwandlung in Trieb sand nicht erfolgen kann.

4. Schlechten Baugrund zeigen Grundstücke mit tiefgehendem, nachgiebigem und seitlich ausweichendem Boden aus feinem Sand, nassem Lehm oder Ton, Dammerde oder anderer vegetabilischer Erde, namentlich bei hohem Grundwasserstand, ferner Grundstücke mit aufgefülltem Boden.

5. Sehr schlechten Baugrund bieten Grundstücke mit weichem, knetbarem Boden, der bei der Belastung sofort seitlich ausweicht, wie Torf, Moor, Flugsand und Trieb sand, bei dem ein fester Untergrund in angemessener Tiefe nicht zu erreichen ist.

In den weitaus meisten Fällen kann sich die Erforschung dieser Eigenschaften auf eine Besichtigung des Grundstücks beschränken, weil bei den zahlreichen Bauten einer Stadt fast immer Erfahrungen hinsichtlich des Verhaltens des Untergrunds vorliegen, die bei Gründungen auf benachbarten Grundstücken gemacht sind oder weil die geologischen Verhältnisse so einfach und untrüglich sind, daß sie einen zuverlässigen Anhaltspunkt für die Brauchbarkeit des Grundstücks als Bauland gewähren.

Überall da, wo die Bodenbeschaffenheit aber unbekannt oder unsicher ist, ist eine genaue Erforschung der Eigenschaften nicht nur durch eine äußerliche Besichtigung, sondern auch durch eine besondere Bodenuntersuchung erforderlich.

Die Bodenuntersuchung hat die Bodenarten, die auf dem Grundstück vorhanden sind, ihre Festigkeit, ihre Aufeinanderfolge, ihre Mächtigkeit und die Neigung der Schichten nach der Größe des Grundstücks

an mehreren Punkten, besonders an den Stellen, wo voraussichtlich gebaut wird, bis zu einer Tiefe von etwa 4 m, bei besonderen Bauzwecken, denen das Grundstück dienen soll, auch tiefer zu ermitteln und den Grundwasserstand festzustellen.

Am sichersten und besten wird die Bodenuntersuchung in der Weise ausgeführt, daß man an verschiedenen, geeigneten Stellen Löcher ausgräbt, wodurch die Lage und Beschaffenheit der Bodenschichten und ihre Mächtigkeit deutlich vor Augen geführt wird. Die Anwendung dieses Verfahrens ist aber durch die verhältnismäßig hohen Kosten, namentlich bei hohem Grundwasserstand, auf eine geringe Tiefe beschränkt. Die Bodenuntersuchung wird deshalb in allen Fällen, wo die Feststellung der Bodenbeschaffenheit in größerer Tiefe erforderlich ist, mittels eines Sondiereisens ausgeführt. Es ist dies eine Eisenstange von 2 bis 3 m Länge und von 25 bis 40 mm Stärke, die unten mit einer langen Spitze versehen ist und in den Boden eingestoßen, eingedreht oder eingerammt wird. Aus dem geringeren oder größeren Widerstand beim Eindringen in den Boden, aus dem Gefühl beim Hineinstoßen, aus den Bodenteilchen, die nach dem Herausziehen des Eisens daranhängen, kann ein Schluß auf die Beschaffenheit der durchstoßenen Schichten gezogen werden. Fährt das Eisen beim Einstoßen tief hinein, so ist der Baugrund sehr weich; dringt es jedoch nur wenig ein, so ist er fest. Knirscht das Eisen beim Eindringen, so hat es sandigen Boden erreicht. Dreht man das Eisen und stößt man mit seinem Kopf gegen das Erdreich, so gibt auch der hierbei erzeugte Ton einigen Aufschluß; ein heller Ton deutet auf feste Bodenschichten, ein dumpfer Ton läßt darauf schließen, daß das Eisen entweder schon auf weiche Schichten gestoßen ist oder daß doch die nächst tiefere Schicht weich ist.

Diese Bodenuntersuchung kann auch mit Erfolg mit dem ersten Verfahren, dem Aufgraben, verbunden werden, namentlich dann, wenn eine feste Bodenschicht durch Aufgraben gefunden ist und es sich darum handelt, sich von ihrer Mächtigkeit oder von der Beschaffenheit tiefer liegender Schichten zu überzeugen.

Wenn es auf größere Genauigkeit ankommt, bedient man sich besser eines Tellerbohrers, wodurch bei einigermaßen standfestem Boden äußerst zutreffende Ergebnisse erzielt werden.

B. Eigenschaften, von denen die wirtschaftliche Nutzung abhängt

I. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Die nutzbringende Bewirtschaftung von Grundstücken zur Erzeugung von Pflanzen erfordert einen bestimmten Aufwand von Arbeit und Kapital. Je geringer dieser Aufwand ist und je höher der Ertrag ist, desto günstiger ist der Reinertrag, d. h. desto größer ist der Nutzen, den das Grundstück abwirft. Es handelt sich also um die Erforschung der Eigenschaften, die den Aufwand beeinflussen. Es sind die, die sich auf die Lage des Grundstücks, seine Größe und seine Form beziehen, die im wesentlichen durch die Länge und Beschaffenheit der Wege gekennzeichnet werden, die bei der Erreichung der Arbeitsstelle, bei der Bearbeitung des Bodens und bei der Bewegung der Erzeugnisse zur Lagerungsstelle und zum Markt, durch Menschen, Tiere, Fuhrwerke, Maschinen und Geräte zurückgelegt werden müssen. Nach der Art der wirtschaftlichen Nutzung sind die Anforderungen, die an das zulässige Maß der Wegeslängen und die Beschaffenheit der Wege gestellt werden müssen, naturgemäß verschieden. Wald und Weide können entfernter vom Hof als Wiesenland, Wiesenland kann entfernter als Ackerland liegen.

Zur Feststellung der Längen der Wege ist in den meisten Fällen der mit dem Auszug des Katasteramts verbundene Lageplan oder ein Meßtischblatt ausreichend. Auch kann, namentlich auf wagerechter oder gleichmäßig geneigter Ebene, ein Abschreiten zur Einschaltung von Punkten zwischen gegebene Festpunkte oder zur Längenmessung einer Strecke durch Abzählen der Schritte, die zu ihrer Zurücklegung erforderlich sind, gute Dienste leisten. Die Schrittlänge ist natürlich von der Körperlänge abhängig; das Verhältnis beträgt gewöhnlich $\frac{0,473}{1,00}$ für

1 Meter Größe. Von einer Entfernung des Grundstücks von 750 m vom Hof ausgehend, kann grundsätzlich angenommen werden, daß sich die Arbeitsleistung für jede 375 m weitere Entfernung durch den Zeitverlust auf den verlängerten Wegen um 1 Fünfundzwanzigstel verringert, daß die Kosten sich dementsprechend um 4 v. H. erhöhen. Erfordert z. B. eine bestimmte Arbeit bei einer Entfernung von 750 m 3 Männer- und 4 Frauenarbeitstage, so würde für dieselbe Arbeit in Ansatz zu bringen sein

bei einer Entfernung von 1125 3,12 Männer- und 4,16 Frauentage,

„	„	„	„	1500	3,24	„	„	4,32	„
„	„	„	„	1875	3,36	„	„	4,48	„

Das Gewicht eines Fuders beträgt:

	bei Düngerfahren	bei Erntefahren	bei Marktfahren
für ein Zweigespann starker Pferde	1000 kg	1050 kg	1200—1400 kg
für ein Viergespann starker Pferde	1500 „	1500 „	1800—2100 „
für ein Zweigespann kleiner Pferde	660 „	700 „	700—800 „
für ein Viergespann kleiner Pferde	1000 „	1000 „	1000—1200 „

Bei Düngerfahren erhöhen sich die Kosten für 375 m Mehrentfernung erfahrungsmäßig

a) bei der Arbeit mit starken Pferden:

mit einem Zweigespann ohne Wechselwagen	um	20 v. H.,
„ „ „ mit „ „		24 v. H.,
„ „ Viergespann ohne „ „		16 v. H.,
„ „ „ mit „ „		20,5 v. H.

b) bei der Arbeit mit kleinen Pferden:

mit einem Zweigespann ohne Wechselwagen	um	24 v. H.,
„ „ „ mit „ „		26,6 v. H.,
„ „ Viergespann ohne „ „		20,0 v. H.,
„ „ „ mit „ „		23,5 v. H.

Bei Erntefahren erhöhen sich die Kosten für 375 m Mehrentfernung erfahrungsmäßig

a) bei der Arbeit mit starken Pferden:

mit einem Zweigespann ohne Wechselwagen	um	16,4 v. H.,
„ „ „ mit „ „		20,0 v. H.,
„ „ Viergespann ohne „ „		11,8 v. H.,
„ „ „ mit „ „		14,8 v. H.;

b) bei der Arbeit mit kleinen Pferden:

mit einem Zweigespann ohne Wechselwagen	um	21,0 v. H.,
„ „ „ mit „ „		24,0 v. H.,
„ „ Viergespann ohne „ „		16,7 v. H.,
„ „ „ mit „ „		20,0 v. H.

Für Marktfahren ist bei schlechten Wegen $\frac{1}{5}$ bis $\frac{1}{4}$ weniger, bei Chausseen $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ mehr Ladungsgewicht zu rechnen. Bei einer Ent-

fernung von 1 bis 2 Stunden werden täglich 2 Fuhren, von 3 bis 5 Stunden wird täglich 1 Fuhre gemacht. Bei einer Entfernung von 3 bis 4 Meilen betragen die Kosten der Marktfuhren durchschnittlich 10 v. H. vom Wert der zu verkaufenden Früchte.

Auch Größe und Form der Grundstücke stehen in Beziehung zu dem Aufwand an Zeit und Arbeitskraft, den der Landwirt zur Bebauung des Bodens nötig hat. Günstig ist die Größe und Form, die die Bebauung erleichtert. Wie schon Seite 14 hervorgehoben, muß das Grundstück eine größere zusammenhängende Fläche bilden, deren Begrenzung im Verhältnis zur Fläche möglichst kurz ist. Am vorteilhaftesten für die überwiegende Zahl von Kulturarbeiten ist eine Abgrenzung mit geraden, parallelen, im rechten Winkel zueinander stehenden Linien und als Form das Quadrat. Für Ackerland wird eine Länge von 350—550 m und eine gleiche Breite als günstig zum Pflügen bezeichnet. Es beträgt beim Umpflügen von 1 Hektar Ackerland:

bei einer Furchenbreite von:	Die Länge des Wegs ohne Wendungen*	Die Zeit, die das Gespann gebraucht
0,15 m in schwerem tonigen Boden	66,67 km	2,23 Tage
0,20 m in Lehmboden	50,00 „	1,96 „
0,25 m in sandigem Lehmboden	40,00 „	1,76 „
0,30 m in Sandboden	33,33 „	1,57 „

Aus der Breite der Furchen kann allein der durch Umwendungen entstehende Zeitverlust berechnet werden. Ist eine solche Berechnung erforderlich, so muß die Furchenbreite an Ort und Stelle durch verschiedene Messungen möglichst genau bestimmt werden. Gewöhnlich wird die Breite geringer angenommen als sie in Wirklichkeit ist. Die Tagesleistung des Pflugs schwankt ebenfalls nach der Beschaffenheit des Bodens zwischen 45 und 64 a; es ist jedoch zur Regel geworden, als Arbeitsleistung für einen halben Tag von 5 Stunden 1 Morgen Land oder 25 a anzunehmen. Es bleibt festzustellen, wie oft das Land bei ortsüblicher Bewirtschaftung gepflügt wird. Die Kosten des Eggens und Walzens betragen je nach der Dichtigkeit des Bodens 30 bis 20 v. H. der Pflugkosten, in schwerem Boden $\frac{1}{3}$, im leichten Boden $\frac{1}{5}$ der Pflugkosten.

Bei Zugrundelegung eines Ackerstücks von 2500 qm Größe, 125 m Länge und 20 m Breite, das $\frac{1}{4}$ Stunde vom Wirtschaftshof entfernt liegt

und in 5 Stunden gepflügt werden kann und einer Furchenbreite von 0,20 m ergibt sich folgendes.

Da das Stück 20 m breit ist, so sind $\frac{20}{0,20} = 100$ Wendungen (an jedem

Ende der Furche 1 halbe) nötig; da das Stück eine Länge von 125 m hat, so durchläuft der Pflug beim Gradauspflügen eine Länge von $100 \cdot 125 = 12500$ m. Die ganze Arbeit wird nach Abzug von $\frac{1}{4}$ Stunde für den Hinweg und $\frac{1}{4}$ Stunde für den Rückweg in $4\frac{1}{2}$ Stunden also in 270 Minuten verrichtet. Eine jede Wendung erfordert erfahrungsmäßig $\frac{1}{2}$ Minute Zeit, also vergehen

auf 100 Wendungen	50 Minuten,
auf 12500 m Geradeauspflügen .	220 Minuten
zusammen . .	<u>270 Minuten.</u>

Der Pflug legt also beim Gradauspflügen in der Minute $\frac{12500}{220}$

= 56,818 m zurück oder 100 m in 1,76 Minuten. Da das Stück von 25 a Größe, einschließlich der Wendungen, zum Pflügen eine Zeit von 270 Minuten erfordert, so kostet jedes Ar

$$\frac{270}{25} = 10,8 \text{ Minuten Zeit.}$$

Diese Berechnung bietet einen Anhalt für die Feststellung des Minderwerts, der bei den durch den Bau von Eisenbahnen häufig vorkommenden Verkürzungen und Durchschneidungen von Ackerstücken, bei der Anlage neuer Vorwenden, bei dem Erfordernis der Grabekultur an Stelle früherer Pflugarbeit und bei Umwegen durch Wirtschafterschwernisse herbeigeführt wird.

2. Bei Bauland

Für die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit und auch für die Genußmöglichkeit als Bauland ist in erster Linie die Lage des Grundstücks, sein Verhältnis als Teil der Erdoberfläche zu anderen Grundstücken in seiner näheren und weiteren Umgebung unmittelbar bedeutsam. Diese Eigenschaft wird im allgemeinen durch die Entfernung von Straßen und bebauten Grundstücken gekennzeichnet, die in übereinstimmender Nutzungsart einen wirtschaftlichen Erfolg herbeigeführt haben, der in einem besonderen Verlauf der örtlichen Entwicklung einer Stadtgegend, in dem Zweck und in der Form der Bauten und in dem Straßenverkehr in augenfälliger Weise zum Ausdruck kommt. Je näher ein Grundstück einer Stadtgegend liegt, deren wirtschaftliche Verwendung zu bestimmten

Zwecken sich durch tatsächliche Umstände als günstig herausgestellt hat, desto günstiger ist die Lage.

Zahlenmäßig festlegen läßt sich der Wert der Entfernung bei Industriebauten, bei denen die Erzeugnisse regelmäßig nach einem Absatzgebiet (oder Bahnhof) geschafft werden müssen. Werden die Beförderungskosten für einen Tag zu 12 Stunden mit n Mark, die Zeit, in der 1 km Weg zurückgelegt wird, mit m Minuten bezeichnet, so kostet 1 km Weg $\frac{m \cdot n}{12,00}$ Mark. Wird ein Weg zwischen der Betriebsstelle und der Absatzstelle

täglich in beiden Richtungen zusammen von x Fuhrwerken zurückgelegt, so ergibt sich bei 300 Arbeitstagen im Jahr für jedes Kilometer Mehrweg eine Jahresausgabe von

$$A = \frac{300 \cdot m \cdot n \cdot x}{730} = 0,4166 \, m \, n \, x \text{ Mark.}$$

Betragen z. B. die Transportkosten $n = 16$ Mark, die Zeit $m = 15$ Minuten, so beträgt die jährliche Ausgabe für 1 km Mehrweg bei 2 Fuhrwerken

$$A = \frac{300 \cdot 15 \cdot 16 \cdot 2}{720} = 200 \text{ Mark.}$$

Es sind hauptsächlich vier Nutzungsarten, die einer Stadtgegend ein bestimmtes Gepräge geben, nämlich die Benutzung der Grundstücke zur Bebauung mit Gebäuden des Großgewerbes und Großhandels, mit Geschäftsgebäuden, mit Wohngebäuden der wohlhabenderen Bürgerschaft und mit Kleinwohnungshäusern.

Für Fabriken und großgewerbliche Bauten ist es wirtschaftlich geboten, Bauland in der Nähe von Eisenbahnen und Wasserwegen zu wählen, das abgelegen vom städtischen Lauf- und Durchgangsverkehr ist und sich mit einer reizlosen Umgebung zu begnügen. Mit dem Wachsen der Anzahl ähnlicher Bauten werden Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß und Staub, die infolge des Betriebs der Luft zugeführt und durch ihre Bewegung anderen Grundstücken mitgeteilt werden, Wärme, Geräusch und Erschütterungen, die sich als physikalische Einwirkungen von einem Grundstück zu anderen Grundstücken fortpflanzen, in solcher Gegend gewöhnlich und müssen deshalb in höherem Grad ertragen werden als in anderer Stadtgegend.

Für Geschäftshäuser, namentlich Ladenhäuser eignen sich im allgemeinen die Grundstücke, die an Hauptverkehrsstraßen liegen, an Straßen, die vom Mittelpunkt der Stadt strahlenförmig ausgehen. Den Toren zunächst finden die Geschäfte, die mit Landbewohnern verkehren, die günstigste Stelle; das Innere der Stadt wird von Läden für anspruchsvollere Käufer aufgesucht. Die Ladenhäuser nehmen den Stadtkern

nach allen Richtungen ein und füllen zuweilen ganze Geschäftsviertel aus.

Für vornehme und mittlere Wohnhäuser bieten Grundstücke an der Außenseite der Stadt die günstigste Lage, wenn sie sich durch natürliche oder künstlich geschaffene Annehmlichkeiten der Umgebung, Straßen mit einseitiger Bebauung, mit Bäumen, mit gärtnerischem und künstlerischem Schmuck, landschaftliche Reize und weite Aussichten, Freiheit von lästigen Gewerbebetrieben, durch die Nachbarschaft öffentlicher Gebäude, dabei aber durch die Nähe der bedeutsamsten Geschäftsstraßen und Erholungsstätten auszeichnen. Auch die Angrenzung eines Grundstücks an städtische Anlagen, an einen See, an einen Fluß, die erhöhte Annehmlichkeiten für das Wohnen und den Aufenthalt bietet und die Freiheit und Ungestörtheit des Wohnungsgenusses vor Beeinträchtigung Dritter, die das Grundstück betreten dürfen, sind wertbegründende Eigenschaften. Es kann ferner die Himmelsrichtung des Grundstücks, namentlich wenn sie für das Gebäude eine Hauptfront nach Süden ermöglicht, von werterhöhendem Einfluß sein.

Kleinere Grundstücke in der Nähe des Großgewerbes und Großhandels sind geeignete Bauplätze für Wohnstätten der Arbeiterbevölkerung. Bei Reihenhausbauart liegen sie am günstigsten an Straßen, die so geführt sind, daß die Häuser sowohl von Osten als auch von Westen Sonne erhalten.

Zur Erforschung der Eigenschaften des Grundstücks nach dieser Richtung hin, ist es erforderlich, den Ausgang und den Stand der städtischen Entwicklung in den einzelnen Gebieten, namentlich die Mittelpunkte des geschäftlichen Verkehrs und der Industrie sorgfältig festzustellen und das Vorhandensein und den Umfang von Wohnvierteln, Geschäftsvierteln und Industrievierteln und in diesen wieder Bezirke für Kleinwohnungshäuser, Mietshäuser und Villen, für Ladenhäuser, Großhandlungshäuser, Bureaubäude, Werkstättengebäude, Gasthöfe, Wirtschaftshäuser und für die verschiedenartigen gewerblichen Gebäude zu ermitteln, ferner die Straßen als Wohnstraßen, als Laufstraßen, als Geschäftsstraßen, als Nebenstraßen und als Hauptverkehrsstraßen richtig zu würdigen. Je größer die Anzahl der gleichartigen Wirtschaftsunternehmen einer Gegend ist, desto größer ist die Aussicht des wirtschaftlichen Erfolgs, desto deutlicher wird die Art der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke gekennzeichnet.

Es ist weiter das Verhältnis des Stadtinneren zu den Außenbezirken, die Möglichkeit der Ausdehnung und der Veränderung einzelner Stadtteile im Zusammenhang mit der Gebäudebeschaffenheit und den Verkehrsverhältnissen zu beurteilen, der Einfluß der öffentlichen Gebäude

auf ihre Umgebung zu untersuchen und die Schichtung, Zusammensetzung, Dichtigkeit und Zunahme der Bevölkerung in Rücksicht zu ziehen.

Auch Größe und Form der Grundstücke sind Eigenschaften, die ihre wirtschaftliche Nutzung erheblich und nach den einzelnen Nutzungsarten sehr verschieden beeinflussen. Dabei sind die Bestimmungen der Bauordnung hinsichtlich der Weiträumigkeit des Bauens von wesentlicher Bedeutung.

Fabriken und großgewerbliche Bauten beanspruchen große, ungeteilte Flächen, Arbeiterwohnungen kleine Parzellen von geringer Tiefe. Einfamilienhäuser verlangen angemessene Gartenflächen, sowohl bei geschlossener als auch in erhöhtem Maß bei offener Bauart. Bei Miethäusern sind die Gärten in der Regel nebensächlich; es ist deshalb eine geringere Tiefe erwünscht. Für Ladenhäuser ist die lange Straßenfront die Augenfälligkeit, die weitgehende Ausnutzungsfähigkeit des Bodens für die Anordnung von Schaufenstern, für die Anbringung von Firmenschildern und Geschäftsanzeigen, für die anziehende Aufstellung der Waren und deren Unterbringung von entscheidender Bedeutung; Eckgrundstücke der Baublöcke werden deshalb stets bevorzugt. Für Großhandlungshäuser, namentlich, wenn sie mit Lagerhäusern verbunden sind, ist dagegen eine große Tiefe und die Möglichkeit des Ausgangs auf zwei Fronten ausschlaggebend; auch für Handwerkerhäuser sind meistens große Grundstückstiefen wegen der Werkstätten Erfordernis. Eckbaustellen, besonders spitzwinklige, sind für Einfamilienhäuser wenig geeignet, für Miethäuser aber vorteilhaft.

Bei geschlossener Bauart, die in dem größten Teil der städtischen Bebauung vorherrschend ist, steht die Grundstückstiefe in einem gewissen Verhältnis zur Gebäudetiefe, nicht allein aus wirtschaftlichen Gründen, sondern auch weil die Bauordnung das erforderliche Maß der Freifläche und die notwendige Tiefe des unbebaut zu lassenden Grundstücksteils bei gegebener Gebäudefront nach der Gebäudetiefe bestimmt. Sie wird in der Regel der halben Gebäudetiefe entsprechen. In den weitaus meisten Fällen wird aber ein Grundstück aus Rücksichten der Wirtschaftlichkeit (Hof, Nebengebäude) oder der Annehmlichkeit (Garten) vorzuziehen sein, bei dem diese Tiefe überschritten wird.

Die Gebäudetiefe beträgt bei gewöhnlichen Miets- und Geschäftshäusern etwa 14 m, beim Kleinwohnungshaus etwa 10 bis 12 m und beim Kleinwohnungseinfamilienhaus etwa 8 m. Dem gewöhnlichen Bedürfnis entspricht bei Miets- und Geschäftshäusern am besten eine Grundstückstiefe von 30 bis 35 m, bei Kleinwohnungshäusern von 18 bis 25 m. Bei Einfamilienhäusern kann im übrigen für annähernd rechteckig begrenzte

Baustellen in geschlossener Bauart eine Grundstückstiefe von 40 bis 45 m, bei offener Bauart von 45 bis 50 m als normal angesehen werden.

Eine Abstufung des Werts für die einzelnen Teile desselben Grundstücks ergibt sich aus der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit in der Weise, daß der der Straße am nächsten liegende, bebaute Teil der wertvollste ist, dann folgt ein Teil in der Größe der von der Bauordnung vorgeschriebenen Freifläche, dann ein Teil, der bis zur normalen Grundstückstiefe reicht, dann das Hinterland.

Für alle Grundstücke bildet auch die Art und der Umfang ihrer Zugänglichkeit eine Eigenschaft von erheblicher Bedeutung. Sie muß in einem angemessenen Verhältnis zu der Nutzung des Grundstücks stehen. Für Wohnungen in einem Haus, das nur auf Umwegen oder nur auf schlecht gangbaren Wegen zu erreichen ist, werden angemessene Mietpreise nicht erzielt werden können. Für die ordnungsmäßige Benutzung eines Grundstücks mit einem Mietshaus für wirtschaftlich besser gestellte Mieter ist eine feste und reinliche Verbindung mit dem städtischen Straßennetz notwendig. Wertmindernd ist bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken die Nähe von Eisenbahnen infolge der mit dem Betrieb verbundenen Störungen und die Nachbarschaft von Straßen- und Eisenbahndämmen.

Bei werdendem Bauland sind alle Eigenschaften von Bedeutung, die ein Reifmachen begünstigen, so die Höhenlage des Grundstücks, die Möglichkeit des Anschlusses der Straßen und die Möglichkeit der Benutzung der allgemeinen Anlagen, die sich auf Entwässerung, Bewässerung und Beleuchtung beziehen, dazu kommt bei unreifem Industrieland die Möglichkeit der Schaffung weiterer Verkehrswege (Eisenbahn- und Wasseranschluß u. dgl.).

II. Die Bemessung des Werts

Für die Bemessung des Werts sind nach dem zu bewertenden Gegenstand zu unterscheiden:

1. Einzelne Grundstücke, Parzellen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und Baustellen, also nackte ländliche und städtische Grundstücke;

2. Spekulationsland;

3. Wirtschaftliche Einheiten, die aus mehreren Grundstücken zusammengesetzt sind, die gemeinsam bewirtschaftet werden, wie Landbesitz, zusammenhängende land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude, mit Bestandteilen, die für die Bewertung unwesentlich sind, wie Bäume und sonstige Erzeugnisse;

4. Wirtschaftliche Einheiten, die aus einem oder mehreren Grundstücken und Bestandteilen zusammengesetzt sind, wie städtische bebaute Grundstücke, sowie Hausplätze, Arbeiter- und Katenstellen auf dem Land mit unwesentlichem Zubehör;

5. Wirtschaftliche Einheiten mit Betrieb, die aus mehreren Grundstücken, Bestandteilen und Zubehör zusammengesetzt sind, wie Landgüter, Höfe, Ziegeleien, Mühlen, Fabriken, Gastwirtschaften u. dgl., also Grundbesitz mit betriebsmäßigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

A. Bei der Ermittlung des gemeinen Werts

Die Bemessung des Werts eines Grundstücks geschieht durch Gleichstellung mit einem gewissen Geldbetrag; sie muß nach einem zutreffenden, sachlichen Maßstab erfolgen.

Wie schon früher hervorgehoben wurde, stellt der Kaufpreis, der unter normalen Verhältnissen für das zu bewertende Grundstück gezahlt wird, regelmäßig den gemeinen Wert des Grundstücks zur Zeit des Verkaufs dar. Es geben deshalb die für das Grundstück in neuester oder neuerer Zeit gezahlten Kaufpreise den sichersten Anhalt für die Wertbemessung. Wenn festgestellt ist, daß die Kaufpreise tatsächlich gezahlt und normale sind, d. h. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt sind, brauchen nur die nach dem Verkauf eingetretenen Umstände richtig gewürdigt zu werden, die eine Erhöhung oder Herabsetzung des Kaufpreises an dem maßgebenden Zeitpunkt begründen würden, um zu der zutreffenden Höhe des Werts zu gelangen.

Fehlen diese Kaufpreise, so ergibt sich der sicherste Wertmesser aus der Kenntnis und Betrachtung gleichartiger Grundstücke. Die Benutzung und Übertragung der für diese aus dem tatsächlichen Verkehr gewonnenen Kaufpreise, Pachtpreise oder Mietpreise und eine sachliche Ab- oder Zurechnung, je nachdem die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks einen Mehr- oder Minderwert gegen die Preise der Vergleichsgrundstücke begründen, führt dabei zu einem zutreffenden Ergebnis.

Eine völlige Gleichartigkeit der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke ist nicht möglich, aber auch nicht notwendig, es genügt vielmehr eine wesentliche Gleichartigkeit, das heißt, eine Übereinstimmung in den wesentlichen Eigenschaften.

Diese wesentliche Gleichartigkeit muß eine zeitliche, örtliche und sachliche sein.

Die zeitliche Gleichartigkeit erfordert ausschließliche Berücksichtigung derartiger Verhältnisse, die die Erkennung der aus dem Ver

kehrgewonnenen Preise an dem Zeitpunkt, der für die Feststellung des Werts maßgeblich ist, gestatten. Am geeignetsten sind also die Verhältnisse, die diesem Zeitpunkt möglichst nahe liegen. Wieweit in die Vorzeit zurückgegriffen werden kann, in welchem Umfang Verhältnisse berücksichtigt werden können, die in eine spätere Zeit fallen, ist eine Frage tatsächlicher Art und hängt von den verschiedensten Umständen ab, so von der Frage, ob sich die Verkehrspreise durch einen längeren Zeitraum auf gleicher Höhe gehalten haben oder ob ein Steigen oder Fallen in solcher Regelmäßigkeit bemerkbar ist, daß es sich zahlenmäßig festlegen läßt und damit einen Maßstab bietet, der sich auf zurückliegende oder spätere Werte anwenden läßt.

Um der Forderung der örtlichen Gleichartigkeit zu genügen, können nur solche Umstände und Preise berücksichtigt werden, die den Wert in der betreffenden Gegend zum Ausdruck bringen. Nach der Belegenheit der Grundstücke innerhalb einer Stadt oder in ihrer Umgebung, in den vom Verkehr begünstigten oder vernachlässigten Gegenden des platten Lands ist die Preisbildung eine verschiedene. Je weiter die Vergleichsgrundstücke von dem zu bewertenden Grundstück entfernt liegen, desto mehr muß solchen Verschiedenheiten Rechnung getragen werden, die nach wirtschaftlichen Erfahrungen die Bemessung des Werts in örtlicher Beziehung zu beeinflussen pflegen.

Die Voraussetzung der sachlichen Gleichartigkeit beschränkt die Benutzung der vergleichsweise anzuwendenden Gegenstände und Preise auf solche Grundstücke und wirtschaftliche Einheiten, die in ihrer Art und Beschaffenheit, ihren sachlichen Eigenschaften wesentlich übereinstimmen und deshalb denselben Voraussetzungen der Bewertung unterliegen. Landwirtschaftliche Grundstücke können nicht mit werdendem Bauland, Rohbauland kann nicht mit reifem Bauland, Grundstücke, die mit Wohnhäusern bebaut sind, können nicht mit Fabrikgrundstücken, Grundstücke mit herrschaftlichen Wohnhäusern können nicht mit Arbeitersiedlungen verglichen werden.

Nur in Ausnahmefällen darf die Schätzung von wirklichen Tatsachen und Verhältnissen absehen und von Voraussetzungen ausgehen, die durch die Schaffung neuer Verhältnisse bedingt werden, so zum Beispiel von der Voraussetzung der Errichtung eines Gebäudes, einer Grundstücksparzellierung, einer Bodenmelioration u. a. m.

Bei der Bemessung des Werts müssen die besonderen Eigenschaften und Fähigkeiten des Wirtschaftenden und sein Vermögen unberücksichtigt bleiben.

Im allgemeinen sind, je nachdem der Grundwert oder der Ertragswert den Ausgang der Berechnung bildet, zwei Wege zur Bemessung des

Werts zu unterscheiden, nämlich die Grundwertsberechnung und die Ertragswertsberechnung.

I. Grundwertsberechnung

Als Grundlage der Grundwertsberechnung dienen der Tauschwert und bei Grundstücken mit Bestandteilen und Zubehör außerdem die Sachwerte. Die Wertgröße bestimmt sich nach Durchschnittswerten und Erfahrungssätzen, die sich aus einer größeren Anzahl von übereinstimmenden Bewertungen im Grundstücksverkehr ergeben haben. Da es aber nur in wenig Fällen Einheitspreise geben kann, die auf wirtschaftliche Einheiten in ihrer verschiedenen Zusammensetzung unmittelbar angewendet werden können, so müssen die aus dem Verkehr gewonnenen Preise, soweit sie nicht reine Grundwerte darstellen, zunächst in die Preisanteile für den nackten Boden und die Preisanteile für die Grundstücksbestandteile, bei Betrieben auch in die Preisanteile des Zubehörs des Grundstücks zerlegt und die Sachwerte der einzelnen Grundstücks-teile bestimmt werden und sodann entsprechend auf das zu bewertende Grundstück beziehungsweise seine Teile übertragen werden. Die Zusammenrechnung der einzelnen Teilwerte ergibt nunmehr den Gesamtwert des Grundstücks. Bei der Bestimmung und Verwendung der einzelnen Werte ist aber grundsätzlich im Auge zu behalten, daß die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörenden Wertanteile nicht voneinander getrennt, sondern im ganzen zutreffend zu erfassen sind.

Als Hilfsmittel dienen die Kaufpreise der Grundstücke, die sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter normalen Verhältnissen, tatsächlich ergeben und zu erfahrungsmäßigen Einheitssätzen für das Quadratmeter oder für das Hektar Grundfläche geführt haben. Die in der Kaufpreissammlung (S. 40) zur Verfügung stehenden Kaufpreise müssen aber mit Vorsicht und Sorgfalt auf ihre Brauchbarkeit geprüft und unter Umständen durch Abzüge oder Zurechnung in den aus ihnen berechneten Einheitspreisen ausgeglichen werden, eine Aufgabe, die nicht immer leicht zu lösen ist. Wenn auch die früher aufgeführten, ziemlich selten eintretenden Fälle nicht normaler Kaufabschlüsse infolge ihrer rechtlichen Natur und Öffentlichkeit verhältnismäßig leicht erkannt und ausgeschieden sind, so enthält die Kaufpreissammlung doch die Preise, die sich aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weit häufiger vorkommenden Kaufabschlüssen ergeben haben, die unter dem Zwang einer geschäftlichen Lage oder persönlicher Rücksichten erfolgt sind, deren Veranlassung deshalb in gewissem Grad geheimgehalten wird. Es wird der Kaufpreis unter dem gemeinen Wert bleiben, wenn der Eigentümer

eines Grundstücks durch besondere Umstände veranlaßt wird, sein Grundstück in kürzester Frist zu verkaufen, ohne Angebote in größerer Anzahl abwarten zu können. Es wird der Kaufpreis über den gemeinen Wert hinausgehen, wenn der Erwerber eines Grundstücks durch besondere Vorliebe oder durch geschäftliche Umstände auf die Auswahl von Grundstücken in bestimmter Gegend oder von bestimmter Beschaffenheit beschränkt ist, besonders, wenn sie nur in geringer Menge zur Verfügung stehen. Zu beachten ist weiter, daß die Höhe der Anzahlung und der Hypothekenzinsen, namentlich bei bebauten Grundstücken, einen verschiedenen Einfluß auf die Höhe des Kaufpreises ausüben kann.

Es ist schließlich zu untersuchen, in welchem Grad die Größe des Grundstücks, bei wirtschaftlichen Einheiten mit Betrieb auch die Betriebsgröße, für die Höhe des Kaufpreises von Bedeutung ist. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und ganz besonders bei Spekulationsland, bei denen die Größe der Handelsware stark wechselt, ist eine mit zunehmender Größe abnehmende Preisbildung und ein bedeutender Unterschied zwischen dem Groß- und Kleineinheitspreis allgemein bemerkbar.

Die Beurteilung dieser Umstände setzt Erfahrung im Grundstücksverkehr und Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und deshalb persönliche Nachforschung voraus.

Die Kaufpreise sind aus der Kaufpreissammlung in einem dem Zweck entsprechenden Umfang zu entnehmen und übersichtlich, etwa in der umstehend gegebenen Form, für einen örtlich begrenzten Bezirk oder auch für mehrere anschließende Bezirke für die Art des zu bewertenden Grundstücks, nach der Zeit der Kaufabschlüsse geordnet, zusammenzustellen. Je weniger Kaufpreise vorhanden sind, desto größer müssen die Bezirke gewählt werden. Bei städtischen Grundstücken genügt meistens ein Stadtviertel als Bezirk, häufig schon eine Straße, zuweilen schon eine Seite der Straße, bei ländlichen Grundstücken muß sich oft der Bezirk auf eine ganze Gemeinde, bei wenigen Kaufpreisen sogar auf einen ganzen Kreis erstrecken.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist zu berücksichtigen, daß der gemeine Wert einer Sache begrifflich verschieden von den Herstellungskosten der Sache ist, daß zum Beispiel der gemeine Wert eines Gebäudes wegen der ungünstigen Lage oder der unzweckmäßigen Raumverteilung oder wegen seines Alters erheblich hinter den Baukosten zurückbleiben kann.

Die Bemessung des Grundstückswerts erfolgt sodann bei den einzelnen Grundstücken und wirtschaftlichen Einheiten in folgender Weise:

1. Bei einzelnen Grundstücken, wie land- oder forstwirtschaft-

lich genutzten Grundstücken und Baustellen, also nackten ländlichen oder städtischen Parzellen wird die Flächengröße mit dem Einheitspreis der aus den Kaufpreisen wesentlich gleichartiger Grundstücke ermittelt ist oder mit dem erfahrungsmäßig feststehenden Einheitspreis vervielfältigt und das Ergebnis um die beim Erwerb zu zahlenden Stempel- und Umsatzsteuern erhöht.

2. Bei Spekulationsland bietet es erfahrungsmäßig eine gewisse Schwierigkeit, die sachliche Gleichartigkeit der Grundstücke festzustellen, weil für die Nutzungsart und die Nutzungsmöglichkeit die Verkehrsanschauung maßgebend ist und weil zu untersuchen ist, ob und wann bei den Übergangsstufen durch diese, die wirtschaftliche Möglichkeit der nächst höheren Nutzungsart und damit der höhere Wert anerkannt worden ist. Für solche zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die in der Stadt und deren unmittelbarer Umgebung an einer zur Bebauung bestimmten Straße oder doch innerhalb der von einem Bebauungsplan umfaßten Fläche liegen, ist auch derjenige höhere Wert in Ansatz zu bringen, der durch diese Lage und die dadurch gegebene Möglichkeit künftiger Bebauung schon in der Gegenwart entsteht. Es kann deshalb mit Rücksicht auf die wahrscheinlich auch späterhin fortschreitende Bebauung Ackerland als spekulatives Bauland zu bewerten sein. Das Bestehen der Bebauungsmöglichkeit gibt dem Grundstück noch nicht die Eigenschaft eines Baugrundstücks. Auch die bloße Möglichkeit der zukünftigen gewinnreichen Ausbeutung von Mineralien berechtigt noch nicht zu einer höheren Bewertung eines Grundstücks. Hierzu bedarf es einer im Grundstücksverkehr bei Grundstücken mit gleichem Mineralienvorkommen bereits zum Ausdruck gelangten, entsprechenden Wertsteigerung.

Da Landwirtschaftsboden und werdendes Bauland, Rohbauland und reifes Bauland durchaus verschiedene Verkehrsgegenstände bilden, so sind sie zum Vergleich nur dann geeignet, wenn die entsprechenden Grundstücksarten zutreffend erfaßt werden. Für die Beurteilung der Unterschiede geben folgende Entscheidungen des Reichsgerichts einen Anhalt.

1. Urteil vom 24. Oktober 1882. Um ein bisher als Ackerland benutztes Grundstück als Baustelle anzusprechen, genügt nicht dessen Lage in der Nähe der Stadt und dessen Beschaffenheit für sich, sondern es muß nach den bestehenden örtlichen Konjunkturen, namentlich der vorhandenen Baulust und dem Mangel geeigneter Plätze zu deren Befriedigung, die Verwertbarkeit des Grundstücks in naher und bestimmter Aussicht stehen.

2. Urteil vom 17. Februar 1911. Solange die Grundstücke einer

bestimmten Feldlage tatsächlich im Grundstücksverkehr noch nicht über den Ertragswert hinaus bewertet werden, ist ein Spekulationswert noch gar nicht vorhanden. Der Umstand, daß die Eigentümer in Erwartung einer Wertsteigerung die Grundstücke behalten, ist für sich allein nicht geeignet, die Annahme eines den Ertragswert übersteigenden merkantilen Werts zu rechtfertigen. Ein solcher Wert ist nur dann als vorhanden anzunehmen, wenn auch dritte Personen bereit sind, einen über den landwirtschaftlichen Verkaufswert hinausgehenden Preis tatsächlich zu zahlen. Aus welchen Umständen bisher die Grundstücke der betreffenden Lage im Verkehr eine höhere Bewertung nicht gefunden haben, ist für die entscheidende Frage, ob eine höhere Bewertung tatsächlich bereits eingetreten ist, unerheblich.

3. Urteil vom 30. April 1887. Die Bebauungsfähigkeit allein ist zur Wertermittlung noch nicht geeignet, es muß hinzukommen, daß der Verkehr bei der Preisregulierung dieses Umstands sich bemächtigt hat und es muß deshalb die bloße Möglichkeit künftiger Beteuerung bei der Berechnung außer Betracht bleiben.

4. Urteil vom 21. Januar 1899. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war die Straße an dem maßgebenden Zeitpunkt bereits im Ausbau begriffen und es sind an ihr zu jener Zeit oder bald nachher Bauten konzessioniert und ausgeführt. Im Grundstücksverkehr werden unter solchen Umständen — wenn auch damals vielleicht die Erteilung des Baukonsenses noch hätte abgelehnt werden können — die an einer solchen Straße gelegenen Grundstücke als Baustelle bewertet und auch in der Rechtsprechung ist anerkannt, daß zur Feststellung der Bauplatzeigenschaft nicht die sofortige Bebaubarkeit gehöre, daß es vielmehr ausreiche, wenn erhellt, daß das betreffende Grundstück nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge in naher Zukunft bebaut werden kann.

5. Urteil des Reichsgerichts vom 1. Mai 1900. Durch den vom Berufungsgericht an erster Stelle geltend gemachten Entscheidungsgrund: „Die Kläger hätten keine Tatsachen geltend gemacht, aus denen sich ein Anhalt dafür ergäbe, daß die Bebauung schon in naher und bestimmter Aussicht gestanden habe, die bloße Bebauungsmöglichkeit sei ohne das nahe Bevorstehen ihrer Verwirklichung nicht geeignet, eine Werterhöhung herbeizuführen“ wird die angefochtene Entscheidung getragen. Es ist nicht abzusehen, welche Veranlassung die Kläger gehabt haben sollten, mitten auf ihrem ländlichen, etwa 30ha großen Besitztum und getrennt von der Hoflage ein vereinzelt Wohngebäude deshalb zu errichten, weil an der betreffenden Stelle zufällig eine öffentliche Landstraße vorbeiführt. Die Zumutung der Kläger, eine solche ohne greifbare, tatsächliche Unterlage kundgegebene Bebauungsabsicht als realen Wertfaktor zu

berücksichtigen, ist um so mehr zurückzuweisen, als selbst für städtische Gemeinwesen, wie das Reichsgericht wiederholt ausgesprochen hat, die Anerkennung der Bauplatzeigenschaft eines Grundstücks zwar nicht durch dessen sofortige Bebaubarkeit bedingt ist, aber doch erfordert, daß die betreffende Fläche nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge in naher Zukunft bebaut werden kann; sie setzt also objektive Momente voraus.

6. Urteil des Reichsgerichts vom 4. März 1902. Entscheidend für die Baulandeigenschaft ist lediglich die Beantwortung der Frage, ob nach den an dem maßgebenden Zeitpunkt obwaltenden Verhältnissen das Bedürfnis nach Bauplätzen in der Gegend, in der das Grundstück liegt, in dem Maß gestiegen war, daß auch derartiges Hinterland mit in den Kreis der als Bauland begehrten Grundstücke hineingezogen wurde, oder ob nach den damaligen Verhältnissen wenigstens anzunehmen war, daß in absehbarer Zeit in jener Gegend derartiges Hinterland von der Bautätigkeit und dem Baubedürfnis mit ergriffen werde, ob also, mit anderen Worten, das Hinterland, wenn es im freien Verkehr veräußert worden wäre, als gegenwärtiges oder zukünftiges Bauland gehandelt und bewertet worden wäre.

7. Urteil des Reichsgerichts vom 25. April 1902. Ob einem Grundstück zu einer bestimmten Zeit Bauplatzeigenschaft zukam, ist insofern eine tatsächliche Frage, als hierüber nur unter Berücksichtigung der einschlagenden örtlichen Verhältnisse und der nach ihnen für die Bebauung maßgebenden Umstände entschieden werden kann. Mit Recht ist davon ausgegangen, daß nicht die ungewisse Möglichkeit, in Zukunft einmal das Terrain zur Bebauung zu bringen, genügen dürfe, sondern daß in der kritischen Zeit eine nach den örtlichen Verhältnissen begründete Wahrscheinlichkeit dafür vorliegen müsse, daß das Grundstück in absehbarer Zukunft tatsächlich in die Bebauung einbezogen worden wäre. Hierfür ist die bloße Aufnahme in einen Bebauungsplan nicht entscheidend, vielmehr kommt es darauf an, wieweit die örtliche Entwicklung dem Plan gefolgt ist, ob nach ihr anzunehmen ist, daß das Grundstück in absehbarer Zeit vor der Bebauung stehe.

8. Urteil des Reichsgerichts vom 17. Oktober 1906. Die Revision glaubt, daraus eine Beschwerde entnehmen zu können, daß das angefochtene Urteil bei Erörterung der Frage, ob das Grundstück Baulandeigenschaft gehabt und verloren hat, wiederholt den Ausdruck gebraucht hat, es müßte eine solche Verwertung des Lands in sicherer Aussicht gestanden haben und das sei nicht der Fall gewesen. Sie will darin einen Verstoß gegen § 252 BGB. finden, wo der entgangene Gewinn, der zum Schadenersatz gehört, dahin umgeschrieben wird, daß er nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge oder nach den besonderen Umständen, ins-

besondere nach den getroffenen Anstalten und Vorkehrungen, mit Wahrscheinlichkeit hätte erwartet werden können. Es kann indessen nicht anerkannt werden, daß das angefochtene Urteil schärfere Anforderungen, als hier aufgestellt werden, an den Beweis eines Gewinnentgangs gestellt hätte. Sie sind in der früheren Rechtsprechung vielfach dahin ausgedrückt worden, daß der als entgangen angesprochene Gewinn nicht eine bloße Unmöglichkeit gewesen sein, sondern in vorher und bestimmter Aussicht gestanden haben müsse, und diese Formulierung hat das angefochtene Urteil sich angeeignet. Damit sollte aber nicht gesagt werden, daß der Gewinn mit voller Sicherheit gemacht worden sein würde; das ließ sich in Anbetracht der dem menschlichen Erkennungsvermögen bezüglich zukünftiger Dinge gezogenen Schranken überhaupt nicht verlangen und würde auch nicht mit dem § 6 Teil 1 Titel 6 des preußischen Landrechts in Widerspruch gestanden haben, der in sonst fast wörtlicher Übereinstimmung mit dem § 252 BGB. die vom BGB. geforderte Wahrscheinlichkeit dahin ausdrückt, daß der entgangene Vorteil vernünftigerweise verwertet werden konnte. Mehr hat das angefochtene Urteil nicht verlangt. Seine Ausführungen ergeben, daß es eine Verwertbarkeit des Lands zu Bauplätzen nicht bloß für nicht erwiesen, sondern insofern für widerlegt hält, als gar nicht abzusehen sei, wenn in dortiger Gegend ein Baubedürfnis eintreten werde. Darin liegt nur eine Verneinung der Wahrscheinlichkeit der Bebauung, nicht ein Ausdruck des Gedankens, daß die Bebauung sicher bevorgestanden haben müßte, wenn der Kläger für den Entgang dieses Gewinns eine Entschädigung verlangen könnte.

Bei der Zusammenstellung von Kaufpreisen der Kaufpreissammlung muß deshalb für die verschiedenen Stufen des Übergangs von landwirtschaftlichem Boden zum Bauland in einem bestimmten örtlichen Bezirk ein Rahmen geschaffen werden, in den das zu bewertende Grundstück einzugliedern ist. Wenn auf diese Weise der Einheitspreis richtig erfaßt ist, erfolgt die Berechnung des Werts in derselben Weise wie bei einzelnen Grundstücken.

3. Bei wirtschaftlichen Einheiten, die aus mehreren Grundstücken zusammengesetzt sind, die gemeinsam bewirtschaftet werden, Landbesitz, zusammenhängende land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude, im übrigen aber mit Bestandteilen die für die Bewertung nur unwesentlich sind, werden die zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke nach Kulturarten getrennt und innerhalb dieser nach der Bodenbeschaffenheit, namentlich der Ertragsfähigkeit, unter gänzlichem oder teilweisem Ausschluß der wirtschaftlichen Verhältnisse, in Wertklassen abgestuft, wie sie als Hilfsmittel zur Bildung

des Sachwerts im vorigen Abschnitt, S. 44, aufgeführt wurden. Hierbei werden die folgenden Tafeln zur Benutzung empfohlen. Aus den so gebildeten Werten für den nackten Boden ergeben sich mittlere Einheitspreise für die verschiedenen Bodenarten und wirtschaftlichen Lagen. Die Berechnung des Werts ist sodann dieselbe wie bei den einzelnen Grundstücken. Bei Verwendung der Einheitspreise ist aber der Mehr- oder Minderwert zu berücksichtigen, den die einzelnen Grundstücke als Teile einer einheitlichen Wirtschaft haben.

4. Bei wirtschaftlichen Einheiten, die aus einem oder mehreren Grundstücken und Bestandteilen zusammengesetzt sind, wie bebauten Grundstücken in der Stadt und Hausplätzen auf dem Land mit unwesentlichem Zubehör wird der Wert des Grund und Bodens und der Wert der Bestandteile, unter Rücksichtnahme auf ihre Zusammengehörigkeit als Teile des Ganzen, gesondert berechnet. Der Grundwert ergibt sich wie bei einzelnen Grundstücken aus der Vervielfältigung der Flächengrößen mit den erfahrungsmäßigen Einheitspreisen oder mit Einheitspreisen, die aus den Kaufpreisen von Grundstücken gleichartiger Lage und Bodenbeschaffenheit dadurch berechnet sind, daß die Kaufpreise um den Wert der Bestandteile der Grundstücke vermindert worden sind. Der Wert der Bestandteile wird als Sachwert und Zeitwert, in der im vorigen Abschnitt, S. 49—79, erläuterten Art berechnet. Die zusammengezogenen Beträge, erhöht um den Betrag, der bei einem Verkauf zur Erhebung kommenden Stempel- und Umsatzsteuern, ergeben den gemeinen Wert.

5. Bei wirtschaftlichen Einheiten mit Betrieb, die aus mehreren Grundstücken, Bestandteilen und Zubehör zusammengesetzt sind, wie bei Landgütern, Höfen, Ziegeleien, Mühlen, Fabriken, Gastwirtschaften und dergleichen, also Grundbesitz mit betriebsmäßigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wird die zu bewertende Besetzung wieder in ihre einzelnen Teile zerlegt und der Wert der einzelnen Parzellen entweder unmittelbar durch Vervielfältigung der Flächengröße mit dem bekannten Einheitspreis, wie im Bereich des starken Grundstücksverkehrs der Städte, oder nach Bodenuntersuchung und Einschätzung nach einer Wertklasseneinteilung auf dem Land, der Wert der Bestandteile aber wieder als Sachwert berechnet. Das Zubehör wird ferner, soweit es lebendes Inventar umfaßt, wie bei Landgütern das Vieh, die Pferde und das Geflügel, nach Marktpreisen, soweit es totes Inventar umfaßt, wie Geräte und Maschinen, nach Anschaffungskosten unter Anrechnung der Abnutzung, soweit es Vorräte umfaßt nach Marktpreisen, soweit es sich auf den Dünger bei Landgütern und Höfen erstreckt, nach ortsüblichen Preisen in Rechnung gestellt.

Bei der Zusammenrechnung der Bodenwerte, der Werte der Bestandteile und der Werte des Zubehörs ist zu berücksichtigen, daß alle eine wirtschaftliche Einheit bildenden Teile bei Würdigung des Werts nicht voneinander zu trennen, sondern mit ihrem Wert im ganzen zutreffend zu erfassen sind.

Bei der Bemessung des Gesamtwerts, der den gemeinen Wert des Besitztums als Ganzes darstellt, sind deshalb besonders folgende, den Wert beeinflussende Umstände in Rücksicht zu ziehen und durch Zuschläge oder Abstriche gegenüber der Summe der einzeln berechneten Werte zum Ausdruck zu bringen:

a) Die Lage des Besitztums zu den Marktorten und Verkehrsmittelpunkten, die Möglichkeit des Absatzes der Erzeugnisse und der Beschaffung der Rohstoffe, die zur Verfügung stehenden Verkehrswege, ihre Länge und Beschaffenheit;

b) die Zweckmäßigkeit, Sicherheit, Einfachheit und Bequemlichkeit des Betriebs und seine Entwicklungsfähigkeit;

c) Die Arbeiterverhältnisse, die Arbeiterbeschaffung, der Lohn und die Wohnung der Arbeiter;

d) die Nutzungsdauer. Bei Ziegeleien, Kohlenlagern, Steinbrüchen, Sand-, Kalk- und Lehmgruben und ähnlichen Grundstücken kann der Vorrat auf eine gewisse Anzahl Jahre beschränkt sein;

e) die dinglichen Abgaben;

f) die Art der Zusammensetzung der einzelnen Teile des Besitztums und die Möglichkeit sie einzeln zu verwerten, für sie nach Abtrennung und Umänderung Abnehmer, sei es als Käufer, sei es als Pächter oder Mieter, zu finden.

g. Bei landwirtschaftlichen Betrieben, die Lage der einzelnen Grundstücke zueinander und zum Wirtschaftshof, das Verhältnis, in dem die verschiedenen Grundstücke und Kulturarten nach Umfang und Beschaffenheit zueinander stehen, der Zustand und die Wirtschaftlichkeit der Gebäude und des Inventars, der Kulturzustand und der Zustand der Ent- und Bewässerungsanlagen.

h) Bei Gastwirtschaftsbetrieben, die günstige Gelegenheit, das Schankgewerbe vorteilhaft zu betreiben.

2. Ertragswertberechnung

Der Ertragswert eines Grundstücks ist der Wert, der durch Kapitalisierung des Reinertrags nach dem herrschenden Zinsfuß gewonnen wird. Die Grundlage der Ertragswertberechnung ist dementsprechend der Reinertrag, und zwar der Reinertrag, den das Grundstück bei ord-

nungsmäßiger Wirtschaft jedermann auf die Dauer gewähren kann. Den Ertragswert bestimmt nicht der Reinertrag, der in der Vergangenheit erzielt worden ist, sondern der Reinertrag, der in der Zukunft erwartet wird; er ist also eine reine Schätzungsgröße. Den Anhalt liefert die Berechnung des gegenwärtigen Reinertrags aus dem erzielbaren Geldwert des Ertrags und den Kosten, die zur Herbeiführung des Ertrags aufzuwenden waren. Voraussetzung ist dabei das Vorhandensein eines Ertrags und zwar eines Ertrags, der einer wirtschaftlich richtigen und vollen Ausnutzung des Grundstücks entspricht, ferner die Kenntnis des Geldwerts des Ertrags und der Unkosten.

Der Ertrag des Grundstücks besteht in den Erzeugnissen des Grundstücks oder in den Pacht- oder Mietpreisen, die ein Grundstück abwirft oder in den Vorteilen, die der persönliche Gebrauch des Grundstücks gewährt.

Die Erzeugnisse des Grundstücks sind das Ergebnis einer mehr oder weniger vielseitigen, zusammengesetzten und wechselreichen Wirtschaft, so daß nur bei einfachen und gemeingewöhnlichen Verhältnissen Grundstücke zum Vergleich gefunden werden können, die wesentlich gleichartig sind.

Die Pacht- oder Mietzinsen bilden dagegen einen vertraglich festgelegten, in bestimmten Zeitabschnitten regelmäßig wiederkehrenden Ertrag, dessen Geldwert eine feststehende Rechnungsgröße bietet.

Die Vorteile, die der persönliche Gebrauch dem Eigentümer eines Grundstücks gewährt, lassen sich in Geldwert nur darstellen, wenn verpachtete oder vermietete Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden und wenn die den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers entsprechende Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des zu bewertenden Grundstücks nur soweit berücksichtigt wird, als sie einen Wert für jedermann begründet.

Es erhellt ohne weiteres, daß diese Rechnungsgrößen für die Ermittlung des Reinertrags teilweise sehr schwierig und nur ungenau festzustellen sind und daher nur eine unsichere Unterlage geben. Es kann behauptet werden, daß es keine Berechnung des Reinertrags gibt, deren Ergebnis kapitalisiert einen Wert erzielt, der mit den tatsächlichen Verhältnissen des Lebens durchweg übereinstimmt. Der Reinertrag ist deshalb, obschon er zweifellos im Leben und Verkehr eine Hauptgrundlage des Grundstückswerts ist, wie schon früher hervorgehoben mit Vorsicht als Unterlage für die Bemessung des gemeinen Werts zu benutzen.

Am geeignetsten kann der Ertrag als Wertmesser angesehen werden, wenn er sich aus Pacht- oder Mietpreisen ergibt, die für einen längeren

Zeitraum (etwa 10 Jahre) für das zu bewertende Grundstück und für gleichartige Grundstücke vorliegen. Dabei ist aber zu prüfen, ob es sich um tatsächliche, reine Pacht- oder Mietpreise handelt. Bei städtischen Grundstücken ist unter Mietpreis nur die reine jährliche Miete, also die Miete frei von allen häuslichen Nebenabgaben zu verstehen. Aus den Pacht- und Mietpreisen berechnet sich der Reinertrag, wie früher ausgeführt, wenn von ihnen die jährlichen Unkosten, die mit dem Eigentum verbunden sind, abgezogen werden. Zur Schaffung einer Übersicht über die gemeingewöhnlichen Unkosten wird zweckmäßig, wie für die Kaufpreise, Pachtpreise und Mietpreise eine Sammlung der Unkosten, der Steuern und Lasten nach bestimmten Gebäudegruppen angelegt, für die die Unterlagen zur Einkommensteuer, namentlich die Einspruchs- und Berufungsverhandlungen einen guten Anhalt bieten. Mangels dieser müssen die Unkosten soweit, wie möglich aus tatsächlichen, buchmäßigen Beträgen ermittelt werden. Da mit einem dauernden Ertrag gerechnet werden muß, so muß auch ein Betrag für Verlustmöglichkeiten in Rücksicht gezogen werden.

Eine weitere Schwierigkeit und Unsicherheit der Ertragswertberechnung erwächst aus der Bestimmung des Zinsfußes, nach dem der Reinertrag zu kapitalisieren ist. Der Zinsfuß ist, ähnlich dem Kaufpreis, das Ergebnis der subjektiven Wertschätzungen, die auf dem Markt beim Umsatz von Gegenwartsgütern gegen Zukunftsgüter aufeinandertreffen. Er zeigt an, um wieviel allgemein ein Zukunftsgut niedriger geschätzt wird, als ein gleiches Gegenwartsgut. Bei der Schätzung von Gegenwartsgütern spielen je nach der Verschiedenheit der Güter aber verschiedene Beweggründe mit, die in der Zinshöhe ihren Ausdruck finden. Es zeigt sich, daß der Zinsfuß, nach dem der Boden kapitalisiert wird, niedriger ist als der bei der Kapitalisierung anderer Erträge. Das hat seinen Grund darin, daß infolge gewisser dauernder Eigenschaften (Sicherheit, Annehmlichkeit des Landbesitzes u. a. m.), die dem Boden eigentümlich sind, ein Grundstück, das einen bestimmten Ertrag abwirft, in der Regel höher bewertet wird, als etwa eine Obligation, die den gleichen Ertrag liefert. Unter dem herrschenden Zinsfuß ist deshalb nicht der Geldzinsfuß zu verstehen, sondern der örtlich übliche Bodenzinsfuß. Dieser liegt niedriger als der Geldzinsfuß, erfahrungsmäßig aber höchstens $\frac{1}{2}$ v. H. unter dem Geldzinsfuß. Je nachdem die dem Boden eigentümlichen, einen gewissen inneren Wert darstellenden Eigenschaften durch die Zusammensetzung des Bodens mit Bestandteilen und Zubehör gestört werden, muß der Zinsfuß eine Erhöhung erfahren. Die Eigenschaften beruhen in erster Linie auf der Sicherheit, die das Eigentum des Grundstücks in der allgemeinen Verkehrsanschauung als Kapitalanlage bietet. Der Grad dieser

Sicherheit hängt von der voraussichtlichen Gebrauchsdauer des Grundstücks, sowie von der Nutzungsdauer und deren wahrscheinlichen Unterbrechungen ab, er wird also von Verlustmöglichkeiten beeinflusst. Je niedriger deshalb das Verhältnis der dauerhaften Teile des Grundstücks zu den abnutzbaren Teilen ist, desto größer wird die Unsicherheit des Ertrags und damit der Kapitalanlage, desto höher muß der Zinsfuß werden. Bei landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, bei denen die Dauer des Gebrauchs und der Nutzung der Teile, die den Hauptwert darstellen, eine fast unbegrenzte ist, ist eine Abnutzung praktisch nicht vorhanden. Anders ist es bei Grundstücken, bei denen der Grundwert gegen den Wert der vergänglichen Bestandteile und des Zubehörs zurücktritt. Der Reinertrag muß deshalb unter Berücksichtigung dieses inneren Werts des Grundstücks den Verhältnissen entsprechend kapitalisiert werden. Für die Kapitalisierung ist der Zinsfuß der Hypotheken, die auf dem zu bewertenden Grundstück ruhen, nicht ausschließlich maßgebend. Die Höhe des Zuschlags zu dem örtlich üblichen Bodenzinsfuß beruht lediglich auf Erfahrung und sachverständiger Schätzung. Die Höhe des gesetzlichen Zinsfußes spielt dabei keine Rolle.

Ein Verfahren, nach dem der Kapitalisierung der Geldzinsfuß zugrunde gelegt wird und der so gefundene Ertragswert nach dem inneren Wert herabgesetzt oder erhöht wird, kann zu demselben Ergebnis führen, es entspricht aber nicht dem verkehrsüblichen. Die Kapitalisierung muß nach einem Zinsfuß erfolgen, den der Käufer eines gleichartigen Grundstücks unter Berücksichtigung des Geldzinsfußes üblicherweise verlangt.

Als Vervielfältiger bei der Berechnung des Ertragswerts können, unbeschadet der Richtigkeit des Ergebnisses, abgerundete Zahlenwerte verwendet werden, so

bei einer	$3\frac{1}{2}$	prozentigen	Verzinsung	die	Zahl	28,5
„	„	4	„	„	„	25,0,
„	„	$4\frac{1}{2}$	„	„	„	22,0,
„	„	5	„	„	„	20,0,
„	„	$5\frac{1}{2}$	„	„	„	18,0,
„	„	6	„	„	„	17,0.

Bei der Bemessung des gemeinen Werts müssen über den so berechneten Ertragswert hinaus die Verhältnisse Berücksichtigung finden, aus denen sich ein weitergehender Nutzen ergeben kann, wie der mögliche Gewinn aus der Veräußerung des Grundstücks.

Der Weg der Ertragswertberechnung wird nur dann eingeschlagen, wenn die Grundwertberechnung nicht ausführbar ist oder wenn die

Ertragswertberechnung zur Unterstützung der Grundwertberechnung dient. Die Berechnung erfolgt im übrigen bei den einzelnen Grundstücken und zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheiten in folgender Weise:

1. Bei einzelnen Grundstücken. Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Parzellen wird zur Feststellung des Reinertrags der dauernd erzielbare, reine Pachtpreis aus dem Pachtspreis des zu bewertenden Grundstücks und aus Pachtpreisen gleichartiger Grundstücke ermittelt und dieser um den Betrag der jährlichen Abgaben gekürzt. Bei Wiesen, Weideland und Holzungsparzellen kann, wenn die Art ihrer wirtschaftlichen Nutzung allgemein üblich ist und als dauernd angesehen wird, der Reinertrag aus Roherträgen und Erzeugungskosten, die ohne Rücksicht auf eine besondere zugehörige Wirtschaft nach gemeinüblichen Sätzen veranschlagt sind, berechnet werden. Der Reinertrag wird sodann nach einem Zinsfuß kapitalisiert, der höchstens $\frac{1}{2}$ v. H. unter dem üblichen Geldzinsfuß bleibt.

Bei Bauland ist von einer Ertragswertberechnung abzusehen. Die Kapitalisierung eines Reinertrags, der sich aus dem Plan eines Neubaus ergibt und der Abzug des Werts des geplanten Baus von dem gefundenen Ertragswert läßt der individuellen Auffassung einen zu weiten Spielraum.

2. Bei Spekulationsland ist aus denselben Gründen auf die Ertragswertberechnung zu verzichten. Spekulationsland entsteht im übrigen nur da, wo infolge eines Grundstücksverkehrs Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken als Grundlage für eine Grundwertberechnung in ausreichender Menge zur Verfügung stehen.

3. Bei Landbesitz wird der Reinertrag entweder aus Pachtpreisen gleichartiger Grundstücke wie bei einzelnen Grundstücken oder wenn die Wirtschaftsverhältnisse des betreffenden Bezirks gleichartig und ständig sind, nach dem S. 83—90 erläuterten Verfahren, unter Abstufung des Werts der Roherträge der einzelnen Bodenklassen und der Erzeugungskosten, nach vorangegangener Bodeneinschätzung festgestellt. Der Reinertrag wird sodann nach einem Zinsfuß kapitalisiert, der höchstens $\frac{1}{2}$ v. H. unter dem üblichen Geldzinsfuß bleibt. Der so gewonnene Ertragswert wird, wenn die Verhältnisse danach liegen, nach Maßgabe eines Nutzens erhöht, der sich aus dem Verkauf oder der Verpachtung der Grundstücke im ganzen oder in einzelnen Teilen ergeben würde.

4. Bei wirtschaftlichen Einheiten, die aus einem oder mehreren Grundstücken und Bestandteilen zusammengesetzt sind, wie bei Hausplätzen auf dem Land und bebauten Grundstücken in der Stadt mit unwesentlichem Zubehör wird der Reinertrag aus dem Mietpreis des zu bewertenden Grundstücks, unter Benutzung

Mietsverzeichnis

Grundstück:			
Lage der Wohnung, Stockwerk	Name und Stand des Mieters		
Bezeichnung und Anzahl der Räumlichkeiten jeder Wohnung	Läden	Die häuslichen Nebenabgaben des Eigentümers betragen:	für Abholung der Abortkübel
	Kontore		für Grubenentleerung
	Fabrikräume, Werkstätten		für Müllabfuhr
	Lagerräume		für den Schornsteinfeger
	Gewerbliche Nebenräume		für Straßenreinigung
	Heizbare Stuben		für Wasserleitung
	Kammern		für Gasleitung
	Küchen		für Zentralheizung
	Speisekammern		für Entwässerung
	Dachstuben		für Verwaltung
	Baderäume		
	Erker		
	Balkons		
	Kellerräume		
Aborte			
sonstige Räume			
	Mietpreis im Jahr M		

eines vom Grundstückseigentümer aufzustellenden und durch Unterschrift anzuerkennenden Verzeichnisses der Mietpreise¹⁾, der häuslichen Nebenabgaben und der Unkosten, und durch Vergleich mit Mietpreisen gleichartiger Grundstücke als reiner und dauernder Mietpreis ermittelt. Der Reinertrag wird sodann nach Maßgabe der Sicherheit, die das Besitztum als Kapitalanlage bietet, nach Erfahrungssätzen kapitalisiert:

a) bei städtischen Grundstücken mit Gebäuden, die vom Eigentümer ausschließlich bewohnt werden, Einfamilienhäusern, nach einem Zinsfuß, der mit dem üblichen Geldzinsfuß übereinstimmt;

b) bei Hausplätzen auf dem Land nach einem Zinsfuß, der den üblichen Geldzinsfuß um mindestens $\frac{1}{2}$ v. H. übersteigt;

c) bei städtischen Mietshäusern (Rentenhäusern) nach einem Zinsfuß, der den üblichen Geldzinsfuß um mindestens 1 v. H. übersteigt;

d) bei Wohn- und Geschäftshäusern und bei Arbeiterwohnhäusern nach einem Zinsfuß, der den üblichen Geldzinsfuß um mindestens $1\frac{1}{4}$ v. H. übersteigt;

e) bei fabrikartigen Gebäuden, Lagerhäusern, Speichern und anderen, stärkerer Abnutzung unterliegenden Gebäuden nach einem Zinsfuß, der den üblichen Geldzinsfuß um mindestens $1\frac{1}{2}$ v. H. übersteigt.

5. Bei wirtschaftlichen Einheiten mit Betrieb, die aus mehreren Grundstücken, Bestandteilen und Zubehör zusammengesetzt sind, wie bei ländlichen Gutsbetrieben und gewerblichen Betrieben muß in allgemeinen davon abgesehen werden, den gemeinen Wert durch die Ertragswertberechnung festzustellen. Nur in besonderen Fällen, bei denen es sich um einfache Verhältnisse handelt, deren Beurteilung durch eine gute und vollständige Buchführung erleichtert wird, oder bei denen aus Pachtpreisen der Reinertrag einwandfrei festgestellt werden kann, kann durch die Ertragswertberechnung ein brauchbares Ergebnis auf einfachere und nicht weniger sichere Weise als durch die Grundwertberechnung erzielt werden. Es kann dies zum Beispiel der Fall sein, bei Arbeiter- und Katenstellen, bei Höfen und bei Gastwirtschaften. Es wird dann derselbe Weg zur Berechnung des Ertragswerts eingeschlagen wie er bei den ländlichen und städtischen Grundstücken, die mit Bestandteilen zusammengesetzt sind, erörtert worden ist.

Das Ergebnis der Grundwertberechnung und der Ertragswertberechnung wird in ihrem Ziel, dem gemeinen Wert, übereinstimmen, wenn die Nutzbarkeit des Grundstücks zeitlich und örtlich auf die Nutzung beschränkt ist, der das Grundstück dient und ein weitergehender Nutzen ausgeschlossen ist. Dies ist aber in der Regel nicht der Fall.

¹⁾ Vgl. vorige Seite.

Es können aber beide Arten der Berechnung, namentlich, wenn die Berechnung einfach und bestimmt durchzuführen ist, innerhalb derselben Schätzung zu gegenseitiger Unterstützung verbunden werden.

Dies ist aber nicht durchführbar, wenn der Ertragswert wegen ungenügender Ausnutzung des Grundstücks hinter dem Verkehrswert zurückbleiben muß; in diesem Fall kann lediglich durch die Grundwertsberechnung der gemeine Wert gebildet werden. Geht andererseits der Ertragswert infolge hochgesteigerter Ausnutzung über den Sachwert hinaus, so muß der gemeine Wert lediglich aus der Ertragswertsberechnung gewonnen werden. Bei städtischen Grundstücken kann dieser Fall vorliegen, wenn sich aus älteren Gebäuden (Gebäuden, die die Hälfte ihrer Lebensdauer überschritten haben), auch bei ungünstigem baulichen Zustand, dauernd ein höherer Reinertrag erzielen läßt, als aus einem zu errichtenden Neubau.

Stimmt das Ergebnis der Grundwertsberechnung mit dem der Ertragswertsberechnung annähernd überein, wie es bei städtischen bebauten Grundstücken regelmäßig der Fall ist, wenn sie den Bedürfnissen der betreffenden Stadtgegend entsprechend voll ausgenutzt sind und wenn die Gebäude sich noch in der ersten Hälfte ihrer Lebensdauer befinden, dann kann der gemeine Wert als Ausgleich zwischen den beiden Ergebnissen durch das arithmetische Mittel gebildet werden. Wenn auch nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts¹⁾ diese Berechnungsart in der Regel nicht zum gemeinen Wert führt, „es sei denn, daß etwa nach den besonderen örtlichen Verhältnissen die Kauflustigen den Kaufpreis auf diese Weise zu berechnen pflegen“, so muß doch das so erzielte Ergebnis des gemeinen Werts in den bezeichneten Fällen als zutreffend angesehen werden, weil es erfahrungsmäßig den Ausgleich zwischen den subjektiven Ansichten der Verkäufer und der Käufer bildet und damit der Entstehung jeden normalen Kaufpreises entspricht.

¹⁾ Entscheidung vom 19. Mai 1911, P.V.Bl. Bd. 33 S. 62.

Beispiel:
Grundwertsberechnung und
Ertragswertsberechnung.

Gutachten

betreffend den gemeinen Wert des dem Herrn Georg K... zu D... gehörigen, dort Schillerstraße Nr. 3 belegenen Grundstücks.

das im Grundbuch von D... Band 17 Blatt 51 eingetragene Grundstück liegt sehr günstig mit 46 m Straßenfront auf der Westseite der Schillerstraße, zwischen der mit alten Bäumen bepflanzten Gartenstraße und einem Promenadenweg, der das Grundstück von städtischen Gartenanlagen, die auf einem ehemaligen Wallgrabengelände entstanden sind, trennt, in einem Viertel vornehmer Wohnhäuser an der nördlichen Außenseite der Stadt. In der Fortsetzung nach Süden führt die Schillerstraße über eine Wallgrabenbrücke und durch eine Unterführung des mit alter Stadtmauer gut erhaltenen Walls in den etwa 250 m entfernt liegenden Verkehrsmittelpunkt der Stadt mit dem Marktplatz und dem Rathaus.

Das Besitztum umfaßt ein allseitig freistehendes, villenartiges Wohnhaus mit der herrschaftlichen, 10 Wohnzimmer enthaltenden Wohnung des Eigentümers. Das Wohnhaus liegt mit seiner Hauptfront und einer Veranda nach Süden und nach den städtischen Anlagen, in einem gut gepflegten, angemessenen angelegten Garten. Aus dem Vergleich mit gleichartigen, aber vermieteten Grundstücken ergibt sich ein dauernder Mietswert für das Grundstück von 4 300 M.
weniger Lasten und Abgaben rund 12,5 v. H. 540 „

und der Reinertrag von 3 760 M.

Dieser Reinertrag mit dem 25 fachen Betrag kapitalisiert, gibt einen Ertragswert von 94 000 M.

Das Grundstück hat nach dem Auszug aus der Grundsteuer-mutterrolle für den Gemeindebezirk D..., wo es unter Artikel Nr. 2113, Kartenblatt Nr. 21, Parzelle Nr. $\frac{750}{14}$ eingetragen ist,

eine Größe von 1480 qm und wird geschätzt für das Quadratmeter mit 20 M., demnach Grundwert 29 600 M.

Nach umstehender Berechnung beträgt der Bauwert des Besitz-tums 64 000 M.

zusammen 187 600 M.

Diese Summe grundsätzlich halbiert, gibt den Betrag von . . . 93 800 M.
in Buchstaben: Drei und neunzigtausend achthundert Mark,
der den gemeinen Wert des Grundstücks darstellt.

D , den 1. September 1916

Nr.	Planzeich.	Gegenstand d. Schätzung Beschreibung der Bestandteile, Benutzungsart	Größen-Angaben				Bemerkungen
			Berechnung der Fläche m	Inhalt qm	Höhe m	Inhalt cbm	
1	A	Herrschaftliches Wohnhaus, ganz unterkellert, zweigeschossig mit freiem Dachboden; enthält im Keller: 2 Vorratskeller, Weinkeller, Waschküche mit Nebenraum für Kohlen, Plättstube, Heizraum mit Nebenraum für Koks und Brennholz, Abort für Dienstboten, Flur u. Treppe Erdgeschoß: 4 Wohnzimmer, Küche mit Speisekammer und Anrichterraum, Kleiderablegeraum mit Abort, große Diele mit Haupttreppe, Küchenflur Obergeschoß: 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Fremdenzimmer, Mädchenzimmer, Abort und Balkon Dach: Boden	11,6 · 15,1	175,2			Massiv in Ziegelstein mit Verblendung aus klinkerartigen Handstrichsteinen. Im Erdgesch. Fenstersturze aus Granitkunststein. Obergeschoß zum Teil Mansarde. Erker nach Westen in Steinfachwerk. Dach mit gewöhnlichen, roten Pfannen gedeckt.
			2,1 · 5,6	11,8			
			7,0 · 7,7 — 4,5 · 0,1	53,4			
			3,7 · 2,0 — 1,2 · 3,2	1,8			
			2				
			5,1 · 8,6	43,9			
			2,1 · 1,6	3,4			
			4,5 · 1,7	7,7			
			2 · 2,6 · 0,4	2,1			
			2,6 · 2,6 · 3,14	10,6			
			2				
			2,1 · 2,5	5,3			
				315,2	Keller 2,8	882,6	
			11,6 · 15,1	175,2			
			2,6 · 5,6	11,8			
			7,0 · 7,7 — 4,5 · 0,1	53,4			
			3,7 · 2,0 — 1,2 · 3,2	1,8			
			2				
			5,1 · 8,6	43,9			
				286,1	Erdgesch. 4,0	1144,4	
			11,6 · 15,1	175,2			
			2,1 · 5,6	11,8			
			4,3 · 5,9	25,4			
2,7 · 8,2	11,1						
2							
4,3 · 6,7	14,4						
2							
5,7 · 5,5	15,7						
2							
1,6 · 3,6	2,9						
2							
	275,5	Obergesch. 3,7	952,8				
	11,6 · 11,6	134,6	$\frac{6,3}{3}$	281,4			
	11,6 · 3,5	40,6	$\frac{6,3}{2}$	127,9			
	2,1 · 5,6	11,8	$\frac{3,0}{2}$	17,7			
	11,4 · 4,3	49,0	$\frac{6,0}{2}$	147,0			
	1,4 · 5,6	7,8	$\frac{2,6}{2}$	10,1			
	1,6 · 3,6	5,8	$\frac{1,7}{2}$	4,9			
				589,0			

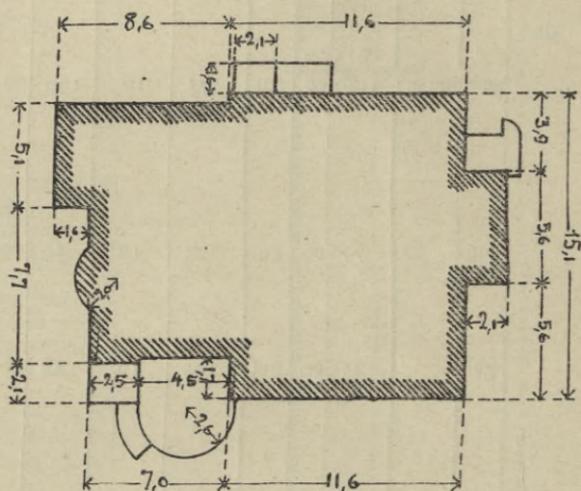
Angaben über innern Ausbau, Feuerungsanlagen, Decken, Fußböden und sonstige Ausstattung	Ausführung	Einzelpreis cbm	Neuwert		Zustand	Annahme für		Abnutzung		Zeitwert		Bemerkungen
			M.	Pf.		Dauer Jahre	Alter Jahre	M.	Pf.	M.	Pf.	
Herrschaftlicher Ausbau nach Bauklasse IV. Warmwasserheizungsanlage. Kellerdecke Stampfbeton zwischen eisern. Trägern, sonst Balkendecken mit Einschub, Verschalung u. Verputz. Fußboden im Keller Zementestrich über Beton, in den Wohnräumen des Erdgeschosses eichener Stabfußboden, in der Diele Linoleum, in der Küche, Speisekammer, im Kleiderablegerraum und im Abort Mettlacher Fliesen, in den Wohnräumen des Obergeschosses Redpine-Diele, im Badezimmer u. Abort Mettlacher Fliesen. Im Vorflur, in den Aborten und im Badezimmer Wandbekleidung aus glasierten Mettlacher Fliesen, in der Diele Wandbekleidung aus Kiefernholz. Wasserleitung, Badezimmer mit zwei Waschbecken und Warmwasserofen. Gasleitung. Elektrische Lichtanlage mit zwei Kronen. Kühlschrank und Spültisch eingebaut.	gut				gut							Das Grundstück ist ohne Grundmauern bei der Magdeburger Feuerversicherungsgesellschaft mit 54000 M. versichert.
		11,0	9708	60								
		18,5	21171	40								
		17,5	16674	00								
		10,0	5890	00								
Freitreppe vor dem Haupteingang			500	00								
Freitreppe vor dem Nebeneingang			240	00								
Grundmauern			2616	00								
		Zus.:	56830	00		200	10	430	00	56400	00	
										zu übertragen:	56400	00

Nr.	Planzeich.	Gegenstand d. Schätzung Beschreibung der Bestandteile, Benutzungsart	Größen-Angaben			Bemerkungen	
			Berechnung der Fläche m	Inhalt qm	Höhe m		Inhalt cbm
2	B	Veranda über dem Keller, eingeschossig, darüber offener Balkon	$4,5 \cdot 1,7$ $2 \cdot 2,6 \cdot 0,4$ $2,6 \cdot 2,6 \cdot 3,14$ <hr/> 2	7,7 2,1 <hr/> 10,6 <hr/> 20,4	einschließlich Balkonbrüstung 5,0	102	Fünf Säulen und Gesims aus Kunstgranit, dazwisch. gemauerte Brüstung und Fenster. Betondecke mit Asphalt abgedeckt. Balkon mit schmiedeeisernem Geländer und Blumenkästen
3		Die Entwässerungsanlagen einschließlich einer Klär- und Desinfektionsgrube außerhalb des Hauses					
4		Die Einfriedigungsmauer an der Gartenstraße, einschließlich Grundmauer, 7 m lang, je m 36 M.					
5		Die Einfriedigungsmauern zum Abschluß des Wirtschaftshofs, einschließlich Grundmauern, $7,5 + 6,6 = 14,1$ m lang je m 23 M.					
6		Die Garteneinfriedigung an der Gartenstraße, an der Schillerstraße und an dem Promenadenweg mit Pflast. aus Granitkunststein, Sockel aus Granitkunststein und hölzernem Gitter, einschließl. zweier Pforten 107,0 m lang, je m 17,5 M.					
7		Die Plankenbefriedigung auf der Nachbarseite aus Granitkunststeinpfosten u. Stampfbetonplatten 47,5 m lang, je m 12,0 M.					
8		Die Gartenanlagen einschließl. eines Hydranten, etwa 1400 qm, je 0,75 M.					

Angaben über innern Ausbau, Feuerungsanlagen, Decken, Fußböden und sonstige Ausstattung	Ausführung	Einzelpreis cbm	Neuwert		Zustand	Annahme für		Abnutzung		Zeitwert		Bemerkungen	
			M.	Pf.		Dauer Jahre	Alter Jahre	M.	Pf.	M.	Pf.		
Im Zusammenhang mit vorigem u. entsprechend ausgebaut. Fußboden rote Mettlacher Fliesen. Offener Sitzplatz und Freitreppe	Gut	28,5	2907	00					Übertrag: 56400 00				
			273	00		gut	175	10	100	00	3080	00	Die Veranda ist bei der Magdeburger Feuerversicherungs-Gesellschaft für 3100 Mark versichert
			3180	00									
	gut		790	00	gut	125	10	50	00	740	00		
	gut		252	00	gut	125	10	22	00	230	00		
	gut		324	30	gut	100	10	24	30	300	00		
	gut		1872	50	gut	60	10	172	00	1700	00		
	gut		570	00	gut	50	10	70	00	500	00		
	gut		1050	00	gut	—	10	—	—	1050	00		
								Bauwert: Summe 64000 00					

GARTENSTRASSE

BUERGERSTEIG



BUERGERSTEIG

SCHILLERSTRASSE

GARTEN

FROMENADENWEG

ANLAGEN

Beispiel: Grundwertsberechnung und Ertragswertberechnung.

Gutachten

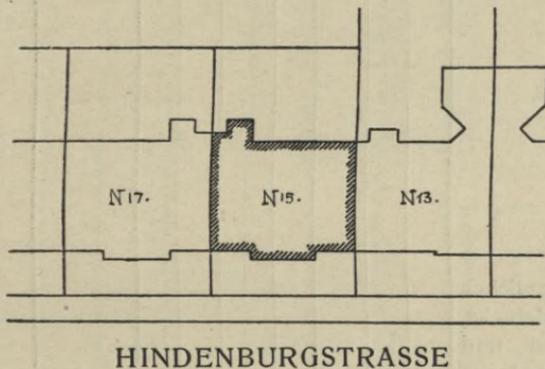
betreffend den

gemeinen Wert der nachbezeichneten Besizung.

Straße (Platz): Hindenburgstraße Hausnummer: 15 Name, Stand und Wohnort des Eigentümers: Maurermeister Johann Wilhelm Röhrhop in Rotenburg	Grundbuch, Band 73 Blatt 348 Art. der Grundsteuermutterrolle 2723 Kartenblatt Nr. 30 Parzelle Nr. $\frac{817}{102}$
--	--

Örtliche Lage und Beschaffenheit.

Lageplan.



Art der Ortsgegend, ob Geschäfts-, Fabrikgegend, feine, mittlere Wohngegend oder Arbeiterwohngegend? Wie weit vom Mittelpunkt der Stadt entfernt, ob in einer Hauptstraße oder in einer Nebenstraße? Benachbarte Querstraßen? Verkehrs-Verbindungen? Beschaffenheit der Straße, ob sie vollständig oder inwieweit bebaut, ob sie vollständig ausgebaut, gepflastert oder wie sonst befestigt, ob sie kanalisiert, mit Gas-, Wasser- und elektrischer Lichtleitung versehen? Bevölkerungsdichtigkeit (für das ha) unter Zugrundelegung der Größe des Grundstücks und der halben Straßenbreite? Berücksichtigung der freien Lage an Plätzen, Promenaden usw.

Mittlere Wohngegend. Etwa 780 m vom Mittelpunkt der Stadt entfernt, an einer Nebenstraße belegen. In der Nähe die im weiteren Verlauf nach Rennen führende Hauptverkehrsstraße. Die Hindenburgstraße ist vollständig ausgebaut, gepflastert, kanalisiert und mit Gas-, Wasser- und elektrischer Lichtleitung versehen.

Bevölkerungsdichtigkeit 300. Auf der unbebauten Ostseite der Straße das in öffentlichen Anlagen liegende Oberlyzeum.

Ertragswert

Nummer	Bezeichnung der einzelnen Gebäude und der sonstigen Bestandteile des Grundstücks	Vermietete oder vom Eigentümer, Verwalter usw. benutzte Räume						Jahresbetrag der Miete	Mietswert der leerstehenden oder vom Eigentümer bewohnten Gelasse	Anzahl der Bewohner	Miete für den Kopf	
		Geschosse	Kontore, Läden	Fabrik- und Lagerräume	heizb. Stuben	nicht heizbare Kammern	Küchen					sonstige Räume
1	Mietswohnhaus, unterkellert, dreigeschossig mit ausgebautem Kniegeschoß, enthält vier Mietwohnungen; gemeinschaftliche Waschküche	Erd.			6	I	I	4	1000		4	250
		1.			6	I	I	4	1100		3	367
		2.			7	I	I	4	900		6	150
		3.			4	I	I	3	530		5	106
		Summe						3530		18		
2	Die sonstigen baulichen Anlagen des Grundstücks, die Einfriedigungen und die Entwässerungsanlagen außerhalb des Gebäudes haben zusammen einen Wert von											

Der Gebäudesteuer-Nutzungswert beträgt 2910 Mark.

Der Mietsertrag des Besitztums entspricht einer allgemeinen und dauernden Nutzungsfähigkeit des Besitztums; er beträgt zusammen 3530
weniger Lasten und Abgaben rund 20 v. H. 710
gibt den Reinertrag von Mark 2820

Dieser Reinertrag mit dem 20 fachen Betrag kapitalisiert, gibt den Ertragswert von
56400 Mark.

Bauwert

Anzahl der Stockwerke	Bauart			Jahr der Erbauung	Baulicher Zustand	Breite m	Tiefe m	Flächeninhalt qm	Höhe m	Rauminhalt cbm	Einzelpreis M.	Neubauwert M.	Zeitwert M.				
	Umfassungswände	Dach	Ausbau														
3½	Massiv in Ziegelstein	Ziegel in Zement	Gut bürgerlich. Bauklasse 3	1909	Gut	16,5	12,5	206,3	K. 2,5	515,8	9,0	4 642,20					
														G. 11,5	2372,5	13,5	32 028,75
														K. 2,3	350,9	13,0	4 561,70
														D. 4,7	322,1	7,0	2 254,70
														K. 2,5	23,0	9,0	207,00
														G. 9,7	89,5	14,0	1248,80
														D. 1,3	6,0	11,0	66,00
														K. 2,5	3,0	9,0	27,00
														G. 12,9	15,4	14,0	215,60
														K. 2,5	11,3	9,0	101,70
														G. 12,0	56,7	14,0	793,80
														Grundmauern			
zusammen											47000,00	46700					
Summe						221,2	Bauwert					Summe	47512				

812

Gebäudesteuerrolle Nr. 3653

Bemerkungen: Das Gebäude ist bei der Baseler Feuer-Versicherungs-Gesellschaft mit 52 100 Mark, zu hoch, versichert.

Grundwert

Straßenfront 16,5 m

Der Flächeninhalt des ganzen Grundstücks beträgt nach der Grundsteuer-
mutterrolle 468 qm;

Davon entfallen

174 qm auf Hofraum
73 qm auf Vorgarten
221 qm auf bebaute Fläche

zusammen 468 qm

Das Quadratmeter wird mit 16,0 Mark geschätzt.

Der Grundwert beträgt demnach 7488 Mark

Zusammenstellung

Ertragswert	56400
Bauwert	47512
Grundwert	<u>7488</u>
	Summe 111400

Diese Summe grundsätzlich halbiert, gibt den Betrag von 55700 Mark,
der den gemeinen Wert des Grundstücks darstellt.

Rotenburg, den 15. Juli 1914.

Beispiel :

Ertragswertberechnung.

Gutachten

über Lage, Reinertrag und Wert des dem Herrn Gastwirt Arnold Th. . . .
zu L. . . . gehörenden, dort im Hardeland gelegenen Wiesengrundstücks.

Das im Grundbuch von L. . . . Band 2 Blatt 23 eingetragene Grundstück liegt etwa 920 m von der mit kleiner Landwirtschaft verbundenen Gastwirtschaft des Eigentümers und von der Chaussee entfernt, die von Buntenburg nach Radau führt, von der es auf gut fahrbarem Gemeindegeweg erreicht wird.

Das Grundstück bildet eine gute, zweischürige Wiese mit genügender Grundfeuchtigkeit in ebener Lage, die ein leicht zu mähenes Futter von echten Gräsern und verschiedenen Kleearten, ohne Bultengräser, Binsen, Schachtelhalm, Herbstzeitlose und Schilf trägt und daher die Erzeugung von Heu erster Güte ermöglicht.

Der erzielbare Durchschnittsertrag beträgt nach den Ergebnissen einer zwölfjährigen Buchführung 2800 kg Heu und 2100 kg Grummet.

Aus der umstehenden Berechnung ergibt sich, bei Zugrundelegung eines Marktpreises von 4,80 M. für 100 kg Heu und eines Tagelohns von 3,00 M. für Männer und von 2,00 M. für Frauen ein Reinertrag von 50,95 M. für das Hektar. Dieser Reinertrag mit dem 28,5fachen Betrag kapitalisiert, gibt einen Ertragswert von 1452,08 M.

Das Grundstück hat nach der Grundsteuerunterlagenrolle für den Gemeindebezirk L. . . ., wo es unter Artikel 37, Kartenblatt 2, Parzelle Nr. 5 eingetragen ist, eine Größe von 1,3217 ha und demnach einen Wert von 1919,21 M. Eine weitere Nutzungsfähigkeit des Grundstücks ist bei den vorliegenden örtlichen Verhältnissen nicht vorhanden. Der gemeine Wert beträgt daher 1920 M.

L, den 20. Februar 1913.

Reinertragsberechnung

Nr.	Anzahl	Gegenstand	Preis	Betrag
1. Ertrag.				
1	4900	2800 kg Heu und 2100 kg Grummet kg Heu	100 kg 4,80	235,20
		Wert der Wiesenweide, wenn die Dauer vom 1. Oktober bis 1. Mai, $0,055 \cdot 4900 = 269,5$ kg Heu. Hiervon werden 40 v. H. durch tierische Ernährung und 16 v. H. durch den während der Nacht erzeugten Dünger, im ganzen also 56 v. H. verwertet, demnach		
2	150,9	kg Heu	100 kg 4,80	7,25
		Summe Ertrag		242,45
2. Bewirtschaftungskosten.				
a) Düngung:				
3		Für Jauche und Kompost und für Düngung mit 120 kg Kali und 39 kg Phosphorsäure		28,00
b) Handarbeiten:				
4	5,0	Zweimal mähen $2 \cdot 2,5 =$ Männerarbeitstage 1 Frau trocken täglich 225 kg Heu, für 2800 kg demnach erforderlich	3,0	15,00
5	12,0	Frauenarbeitstage 1 Frau trocken täglich 180 kg Grummet, für 2100 kg demnach erforderlich	2,0	24,00
6	11,7	Frauenarbeitstage 1000 kg aufzuladen erfordern 0,48 Arbeitstage, 4900 kg demnach	2,0	23,40
7	2,4	Arbeitstage 1000 kg abzuladen erfordern 0,70 Arbeitstage, 4900 kg demnach	2,5	6,00
8	3,4	Arbeitstage	2,5	8,50
9		Für Zeitverlust bei der Ernte, Versäumnisse und dergleichen rund 20 v. H. der Handarbeiten (76,90 M.) Für Instandhalten der Gräben, Streuen der Maulwurfshaufen und dergleichen		15,40
10	2	Männerarbeitstage	3,0	6,00
		zu übertragen		126,30

Nr.	Anzahl	Gegenstand	Preis	Betrag
		Übertrag		126,30
		c) Gespannarbeiten:		
		Mit einem starken Zweigespann können an einem Arbeitstag 4 Fuder zu 1000 kg eingeholt werden, 4900 kg erfordern demnach		
11	1,2	Arbeitstage	12,5	15,00
		d) Unterhaltung der Scheune:		
12		2 v. H. des Ertrags (242,45 M.)		4,85
		e) Verzinsung des Betriebskapitals:		
		Das Betriebskapital beträgt 45 v. H. des Ertrags (242,45 M.) = 109,10 M.,		
13		6 v. H. Zinsen		6,55
		f) Verwaltungskosten:		
14		6 v. H. des Ertrags (242,45 M.)		14,55
		g) Verlustmöglichkeiten bei der Ernte:		
		10 v. H. des Ertrags (242,45 M.) rund		<u>24,25</u>
		Summe Bewirtschaftungskosten		<u>191,50</u>
		Demnach:		
		Ertrag		242,45
		Bewirtschaftungskosten		<u>191,50</u>
		Reinertrag		<u>50,95</u>

B. Bei der Ermittlung des Enteignungswerts

Das Verfahren bei der Bemessung des Enteignungswerts ergibt sich aus den Paragraphen 8 bis 14 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 und aus der Auslegung, die sie in allgemein anerkannten Rechtsgrundsätzen über die Entschädigung des Enteigneten gefunden haben. Es wird in dieser Hinsicht auf die erschöpfenden Erläuterungen zum Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 von dem Geheimen Regierungsrat Dr. Georg Eger verwiesen, dessen Ausführungen der Verfasser folgt.

Der Paragraph 8 enthält die Grundsätze für die Festsetzung der Höhe der Entschädigung und lautet: Die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentums besteht in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstücks, einschließlich des enteigneten Zubehörs und der enteigneten Früchte. Wird nur ein Teil des Grundbesitzes desselben Eigentümers in Anspruch genommen, so umfaßt die Entschädigung zugleich den Mehrwert, den der abzutretende Teil durch seinen örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen hat, sowie den Minderwert, der für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht.

Für die Entschädigung bei der Enteignung ist in erster Linie der sachliche Wert des zu enteignenden Grundstücks, wenn auch nicht ausnahmslos und unbedingt, maßgebend, der Wert, den das enteignete Grundstück für jedermann hat, nicht der persönliche Wert, den es gerade für den Enteigneten hat; nur für den Fall der Enteignung eines Teils des Grundbesitzes desselben Eigentümers, bei dem dieser in der bloßen Entschädigung nach dem sachlichen Wert des enteigneten Teils vollständigen Ersatz für den ihm erwachsenden Vermögensverlust nicht findet, muß auch der persönliche Umstand berücksichtigt werden, daß dem Eigentümer zugleich noch anderer, mit dem abzutretenden Grundstück örtlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz gehört.

Der Sachverständige muß sich diese Gesetzesauslegung bei der Anfertigung von Gutachten in Enteignungssachen zu eigen machen und eine weitergehende Berücksichtigung persönlicher Umstände ausnahmslos der Entscheidung der Verwaltungsbehörde oder des Gerichts überlassen. Es ist bekannt, daß die Gerichte bei der Feststellung der Entschädigungssummen in Enteignungsfällen stets sehr weitherzig verfahren.

Nach dem Enteignungsgesetz soll der volle Vermögensschaden ersetzt werden, alle Nachteile, die dem Enteigneten aus der Entziehung seines Eigentums entstehen. Der volle Wert des abzutretenden Grundstücks

ist der reichlich bemessene, sachliche Wert, der Wert, den das Grundstück, nach allen seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet, für jedermann hat und haben kann. Er entspricht dem innerhalb der natürlichen Wertschwankungen voll und reichlich bemessenen Kaufwert, nicht dem Höchstwert. Es darf aber der Begriff des Reichlichen nicht zu weit gefaßt werden, obschon die Voraussetzung einer vollständigen Entschädigung auf die Absicht des Gesetzes schließen läßt, den Entschädigungsberechtigten zu begünstigen und im Zweifel eine Annahme zum Nachteil des Unternehmers zu begründen. Die Ermittlung des Werts erfordert, wie früher erörtert, eine Auflösung der Gesamtheit des Werts in die einzelnen, den Wert beeinflussenden Umstände und Rechnungsgrößen. Wenn bei der Prüfung jedes einzelnen Umstands im Zweifel für den Berechtigten entschieden und jede einzelne Rechnungsgröße reichlich bemessen und nach oben abgerundet wird, so übt dies einen Einfluß auf das Endergebnis aus, der über die Absicht des Gesetzes hinausgeht. Auf der zu weitgehenden Auffassung des Begriffs des Reichlichen beruht es, daß erfahrungsmäßig die Enteigneten unter dem Schutz des Gesetzes, fast immer mehr als vollen Ersatz der Abtretung erhalten.

Bei der Ermittlung des Werts muß unter allen Umständen ausgeschlossen werden:

a) Alles, was rechtlich weder zum Wesen und zu den unlöslichen Bestandteilen des Grundstücks noch zu dem Zubehör und den Früchten des Grundstücks gehört, die Vorteile, die auf einer freiwilligen Duldung, auf einer widerruflichen Erlaubnis oder auf Zufall beruhen und die werterhöhenden Umstände, die lediglich von der Willkür eines Dritten abhängig sind;

b) die Werterhöhung oder Wertminderung, die das abzutretende Grundstück ganz ohne Zutun des Enteigneten lediglich durch das neue Unternehmen und die Tätigkeit des Unternehmers erfährt. Es ist deshalb bei der Enteignung von Spekulationsland eine Steigerung des Wertzuwachses nach der Fluchtlinienfestsetzung dann nicht mit zu entschädigen, wenn die Fluchtlinienfestsetzung die alleinige Ursache der Wertsteigerung ist.

c) Die persönlichen Nachteile und Schäden, die der Eigentümer durch die Enteignung erleidet, also alle Umstände, die der dinglichen Grundlage entbehren. Dahin gehören besonders die Nachteile, die für den Eigentümer infolge der durch die Enteignung herbeigeführten Notwendigkeit eines Wohnungswechsels entstehen, der Schaden infolge einer Änderung der Geschäftsräume und einer Verlegung des Geschäfts, die Umzugskosten, die aus der Überführung sich ergebende Verschlechterung der Waren und Gerätschaften, der Schaden, der durch die Unterbrechung oder vorüber-

gehende Einstellung des Geschäfts entsteht, die Kosten der Erwerbung eines anderen Grundstücks, die Kosten der Vertragserrichtung und der Auflassung, die Stempel- und andere Übertragungsgebühren.

d) Die Nachteile, die durch die Unterdrückung, Verlegung oder Veränderung von öffentlichen Wegen entstehen, sofern nicht der Eigentümer des enteigneten Grundstücks als Anlieger ein besonderes, wohl erworbenes Dienstbarkeits- oder Vertragsrecht darauf nachzuweisen vermag.

e) Die Vorteile, die den Besitz des Grundstücks bloß für den augenblicklichen Eigentümer wertvoller machen, der sog. Wert der besonderen Vorliebe, der bloß aus zufälligen Eigenschaften oder Verhältnissen des Grundstücks entsteht, die ihm in der Meinung des Besitzers den Vorzug vor allen anderen gleichartigen Grundstücken beilegen.

f) Die privatrechtlichen Belastungen des enteigneten Grundstücks, die den Wert des Grundstücks an sich nicht ändern, soweit sie durch ihre Art die Benutzungsfähigkeit des Grundstücks nicht beschränken.

Nach Ausscheidung dieser Punkte verbleibt für das Verfahren die Aufgabe, die dem Enteigneten zu gewährende Entschädigung in ihre Teile zu zerlegen, die sich darstellen als

1. den sachlichen Wert des Grundstücks,
2. den Wert des Zubehörs und der Früchte,
3. den Mehrwert des Zusammenhangs,
4. den Minderwert.

Die Bemessung des sachlichen Werts des Grundstücks erfolgt in derselben Weise, wie bei dem gemeinen Wert. Die Abschätzung muß in der Regel und zunächst den Preis ermitteln, den der Eigentümer nach Art und Zeit unter günstigen Verhältnissen beim freiwilligen Verkauf des Grundstücks zu erlangen imstande ist, den Wert, den das Grundstück unter gleichen Verhältnissen für jeden Besitzer, voll und reichlich bemessen, haben würde. In dem hiernach zu bemessenden Entschädigungsbetrag wird der Eigentümer zugleich die Mittel erhalten, die ihn zur Anschaffung eines ausreichenden Ersatzes instandsetzen. Die Schwierigkeit der Begründung des Werts tritt hierbei in stärkerem Maß hervor als bei dem gemeinen Wert, weil der Enteignungswert der Entschädigung für die zwangsweise Abtretung entsprechen muß und deshalb niemals durch einen eigentlichen Marktpreis dargestellt werden kann. Einen Anhalt bieten aber die Kaufpreise, die für gleichartige, benachbarte Grundstücke im gewöhnlichen Verkehr unter günstigen Verhältnissen gezahlt sind. Der Enteignungswert kann infolgedessen über dem Durchschnitt der gezahlten Kaufpreise mehrerer zum Vergleich geeigneter Grundstücke liegen, niemals aber unter dem gemeinen Wert bleiben. Die Kosten für die An-

schaffung und die Einrichtung eines Ersatzgrundstücks sind nicht als solche zu erstatten, sie bilden aber die obere Grenze, bis zu der ein den gemeinen Wert übersteigender Nutzungswert des enteigneten Grundstücks vergütet werden darf.

Es ist zu entscheiden, ob der Feststellung nach der Grundwertberechnung oder nach der Ertragswertberechnung im Einzelfall der Vorzug zu geben ist. Dabei ist festzuhalten, daß bei der Schadensausmittlung nicht mehrere Verfahrensarten nebeneinander gebraucht und sich ausschließende Rechnungsgrößen nicht gleichzeitig in Rechnung gestellt werden. Ergibt sich bei der Schätzung nach der Grundwertberechnung und nach der Ertragswertberechnung bei der einen ein höherer Wert, so muß dieser dem Enteigneten zugute kommen.

Bei der Bemessung des Werts nach der Ertragswertberechnung kann, um die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks vollständig zu würdigen, ein Reinertrag als Rechnungsgröße benutzt werden, der sich aus der Annahme einer vollen Ausnutzung eines Grundstücks (zum Beispiel nach einem Umbau- oder Neubauentwurf für die Gebäude) ergibt.

Der Wert wird durch die Gesamtheit der nutzbaren Eigenschaften des Grundstücks bedingt, dementsprechend kommen, wie beim gemeinen Wert, bei der Feststellung des Kaufwerts des enteigneten Grundstücks im wesentlichen die Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit des Grundstücks sowie die Benutzungsart und die Benutzungsfähigkeit des Grundstücks in Betracht.

Neben dem sachlichen Wert des Grundstücks sind dem Eigentümer des Grundstücks die enteigneten Zubehörungen und die Früchte des Grundstücks zu entschädigen. Inwieweit die Zubehörungen und die Früchte von der Enteignung betroffen werden unterliegt der Entscheidung des Richters. Im Zweifel ist anzunehmen, daß sich die Enteignung auch auf die Zubehörungen, das Zubehör des BGB., erstrecken sollen. Bei den Früchten ist zu unterscheiden zwischen natürlichen und bürgerlichen Früchten (Seite 6 bis 8). Soweit die natürlichen Früchte im Zeitpunkt der Enteignung wegen Unreife nicht abgefordert werden können, gehen sie als Bestandteile des Grundstücks auf den Unternehmer mit über, die anderen bleiben dem Enteigneten. Bürgerliche Früchte bleiben insoweit sie bis zur Enteignung fällig werden, dem Enteigneten. Bestehen die Früchte jedoch in der Vergütung für die Überlassung des Gebrauchs oder des Fruchtgenusses, in Zinsen, Gewinnanteilen oder anderen regelmäßig wiederkehrenden Erträgen, so gebührt jedem von beiden Teilen, dem Unternehmer und dem Enteigneten ein der Dauer seines Eigentumsrechts entsprechender Teil.

Der Wert ergibt sich aus den in den früheren Abschnitten gegebenen

Erläuterungen und Berechnungen. Die Entschädigung für die aufstehenden Früchte läßt sich in den meisten Fällen leicht aus den ortsüblichen Preisen ermitteln, wobei die Höhe des Werts zwischen den höchsten und niedrigsten Preisen nach der Beschaffenheit des Bodens und dem allgemeinen Stand der Früchte bestimmt wird. In dem Wert der Früchte ist der des Düngers mitenthaltend.

Wird nur ein Teil des Grundbesitzes durch die Enteignung in Anspruch genommen, so umfaßt die Enteignung neben dem sachlichen Wert dieses Teils zugleich den Mehrwert, den der abzutretende Teil durch seinen örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen hat, sowie den Minderwert, der für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht. Mehrwert und Minderwert bilden Rechnungsgrößen der Gesamtentschädigung und greifen in der Regel so ineinander, daß die Vergütung des einen die Vergütung des anderen ganz oder teilweise ausschließt. Derselbe Umstand, der den Mehrwert des einen Teils rechtfertigt, begründet zugleich den Minderwert des anderen Teils. Daher darf Mehr- und Minderwert bezüglich desselben Trennstücks nicht gleichzeitig in Anschlag gebracht werden.

Der örtliche Zusammenhang braucht nicht ein tatsächlich ununterbrochener, unmittelbarer zu sein, es genügen vielmehr bloße nahe, örtliche Beziehungen der Grundstücke desselben Eigentümers für die Annahme, daß ein örtlicher Zusammenhang vorhanden ist. Dabei ist aber grundsätzlich daran festzuhalten, daß die örtliche Lage beider Grundstücke derartig nahe sein muß, daß sie durch ihr Verhältnis zueinander ihre Nutzungsfähigkeit bzw. ihren Wert zu beeinflussen vermögen und nach der allgemeinen Verkehrsanschauung als ein „Ganzes“ anzusehen sind.

Die Vorteile und damit der Mehrwert des abzutretenden Teils durch den rein örtlichen Zusammenhang, die räumliche Verbindung des Teils mit dem Ganzen kennzeichnen sich z. B. wie folgt:

1. Ein abzutretender Teil, der im Zusammenhang mit dem Restbesitz zur Bebauung oder zu einer gewerblichen Anlage geeignet ist, kann ohne den Zusammenhang infolge der Zerstücklung und ungünstiger Formänderung nur noch zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden;
2. Ein abzutretender Teil, der im Zusammenhang mit dem Restbesitz als nächste und unmittelbarste Verbindung der übrigen Teile untereinander bzw. mit den öffentlichen Wegen dient, ist ohne den Zusammenhang nur zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendbar, wenn nicht kostspielige Bauten (Brücken u. dgl.) ausgeführt werden. In dem Fall, daß der Unternehmer die Fortbenutzung des enteigneten Teils gestattet, geht der bisherige gesicherte Rechtszustand verloren;
3. Ein abzutretender Teil, der im Zusammenhang mit dem Restbesitz

als Park, Garten oder dgl. zur Verschönerung, Annehmlichkeit und Sicherheit des Restgrundbesitzes beiträgt, verliert diese Eigenschaft ohne den örtlichen Zusammenhang und hat nur den Wert seiner sonstigen Nutzungsfähigkeit.

Der wirtschaftliche Zusammenhang liegt nicht nur dann vor, wenn das enteignete Grundstück in irgend einer Hinsicht für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des Ganzen notwendig ist, sondern vielmehr schon dann, wenn das Grundstück geeignet ist, den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Ganzen zu dienen. Die Vorteile und damit der Mehrwert des abzutretenden Teils durch den wirtschaftlichen Zusammenhang, durch die gemeinsame ökonomische Verwaltung und Benutzung des Teils mit dem Restbesitz erhellen z. B. aus folgenden Umständen:

1. Ein abzutretender Teil, der im Zusammenhang mit dem Restbesitz durch seine besonderen Eigenschaften die Grundlage und Voraussetzung für eine besondere Benutzungsart und damit gesteigerte Nutzungsfähigkeit und Rentabilität des Ganzen bildete, z. B. als Wiese die Viehzucht, als Lehmlager die Ziegelfabrikation ermöglichte, ist ohne Zusammenhang für diese besonderen Benutzungsarten bedeutungslos.

2. Ein abzutretender Teil, der im Zusammenhang mit dem übrigen Grundbesitz sich ohne Mehrkosten auf der gleich hohen Kultur wie der Restbesitz erhalten läßt und durch die gemeinschaftliche Bewirtschaftung mit dem größeren Gebiet die gesteigerte Kultur des Ganzen verhältnismäßig billig und lohnender macht, z. B. beim Wein-, Obst- und Tabakbau durch Verwendung teurerer Arbeits- und Aufsichtskräfte, Düngemittel, Maschinen usw. verliert ohne den Zusammenhang diese Vorteile, so daß die gesteigerte oder höhere Kultur, wenn nicht unmöglich, doch verhältnismäßig kostspieliger und daher weniger einträglich wird.

Der Minderwert, der für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung hervorgerufen wird, kann darin bestehen, daß der abzutretende Teil durch seinen örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang, durch seine Einwirkung auf das übrige, diesem besondere Vorteile bot, die durch die Abtretung verloren gingen, daß jener Teil das übrige nutzungsfähiger und daher wertvoller machte, als es ohne den Teil ist. Die besonderen Vorteile, die der abgetretene Teil durch seinen Zusammenhang dem Restbesitzer bot, entsprechen aber genau, wie schon früher hervorgehoben, den besonderen Nachteilen, die der Restbesitz durch die Lösung des Zusammenhangs erleidet.

Wenn durch die Abtretung die unmittelbare Verkehrsverbindung unterbrochen, abgeschnitten oder durch Umwege, Rampen, Auf- und Abfahrten, Wasserfurten, Fähren usw. erschwert wird, so wird die Bewirtschaftung beeinträchtigt und verzögert. Derartige Wirtschaftser-

schwernisse machen den Restbesitz minderwertig. Sie umfassen Umwege, erschwerte Beaufsichtigung, notwendig gewordene Haltung eines Hirten, Bewältigung einer Wegesteigerung, Verwendung von Grund und Boden zu neuen Wegen und Abschneidung eines Grundstücks vom Straßen- und Wagenverkehr.

Durch die Abtretung, insbesondere bei Durchschneidung, werden besondere Schutzanlagen, Einfriedigungen, Hecken, Schlagbäume, Zäune oder besondere Personen für Aufsicht und Bewachung notwendig, um den Restbesitz in sachentsprechender Weise fernerhin benutzen zu können, deren Herstellung und Unterhaltung die Ausgaben erhöhen und dadurch einen Minderwert herbeiführen. Durch die Abtretung entfällt die Möglichkeit, Grunddienstbarkeiten, die zum Ganzen als dem herrschenden Grundstück gehörten, auszuüben; es wird dem Restgrundbesitz daher ein Minderwert in Höhe des Werts der nicht mehr ausübbar Grunddienstbarkeiten zugefügt. Durch die Abtretung ist dem Eigentümer die Möglichkeit entzogen, von dem Restbesitz alle Nachteile, die aus dem Bau und Betrieb des Unternehmens erwachsen, wie Veränderung der Wasserhältnisse, Erschwerung der Ab- und Zufahrt, Verlust des Lichts, der Aussicht und der Luft, Einwirkungen von Rauch, Funken, Staub, Erschütterungen und Geräusche, abzuwenden.

Bei dem Umfang, den die Anlage von Eisenbahnen unter den Unternehmen einnimmt, die die Enteignung veranlassen, sind besonders die hierdurch veranlaßten Kulturerschwerungen landwirtschaftlicher Grundstücke von Bedeutung. Es soll deshalb das Verfahren zur Bemessung des hierbei entstehenden Minderwerts hervorgehoben werden.

Die Nachteile bestehen bei Ackerland in der Verkürzung der vorhandenen Ackerstücke, in ihrer Durchschneidung, in der Anlage neuer Vorwenden, in der Grabekultur gegen frühere Pflugarbeit und in Umwegen, bei Gärten, wenn sie gepflügt werden in gleicher Art, andernfalls wie auch bei Wiesen, Weiden und Holzungen in Durchschneidungen und in Umwegen. Für die Berechnung des hierdurch begründeten Minderwerts bei Ackerland ist Seite 110 und 111 eine Unterlage gegeben, im übrigen sollen folgende Beispiele einen Anhalt bieten.

a) Verkürzungen. Wird ein Ackerstück von 2500 qm Größe, 125 m lang und 20 m breit, das in seinen Abmessungen als normal angesehen werden kann, mit 0,20 m breiten Furchen, das $\frac{1}{4}$ Stunde vom Wirtschaftshof entfernt liegt und in einem halben Tag von 5 Stunden, einmal gepflügt werden kann, durch eine Eisenbahnanlage um ein 25 m langes, 20 m breites Stück verkürzt, so kommen die verkürzten Pflugfurchen zu den verbleibenden Wendungen in ein ungünstiges Verhältnis. Das dem

Eigentümer verbleibende Stück von 100 m Länge erfordert nach der Abtretung bei seiner Bearbeitung nach Seite III:

für 100 Wendungen 50 Minuten
für 100.100 = 10000 m Gerade-

$$\text{auspflügen } \frac{10000}{100} \cdot 1,76 = 176 \text{ Minuten}$$

zusammen 226 Minuten

Wäre dagegen der Rest im Zusammenhang zu pflügen gewesen, so würde die Bearbeitung nach Seite III erfordert haben $20 \cdot 10,8 = \dots \dots \dots$ 216 Minuten

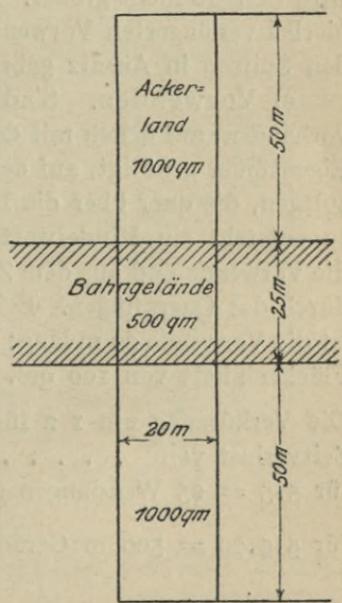
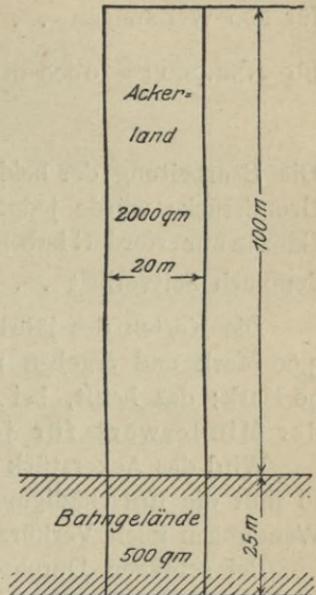
demnach Zeitverlust 10 Minuten

Es entsteht also bei einer Verkürzung um 500 qm ein Zeitverlust von 10 Minuten jährlich bei einmaligem Pflügen. Wird der Gespanntag von 10 Stunden mit 12 Mark berechnet und für Pflügen, Eggen und Walzen erfahrungsmäßig zutreffend zusammen ein dreimaliges Pflügen in Ansatz

gebracht, so ergeben sich der Pfluglohn für die Minute zu $\frac{12}{10 \cdot 60} = 0,02 \text{ Mark,}$

die Kosten des jährlichen Zeitverlusts zu $0,02 \cdot 3 \cdot 10 = 0,60 \text{ Mark}$ und mit 4 v. H. kapitalisiert der Minderwert zu 15 Mark; das heißt, bei Ackerland von normalen Abmessungen beträgt der Minderwert für jedes Ar Verkürzung 3 Mark. Läuft die Eisenbahn parallel zu den Pflugfurchen, so tritt eine Verkürzung der Ackerstücke nicht ein, also auch keine Arbeitsvermehrung; in diesem Fall findet also eine besondere Entschädigung nicht statt.

b) Durchschneidungen. Bei einer rechtwinkligen Durchschneidung eines Grundstücks der vorbezeichneten Art in einer Breite von 25 m entsteht nach der Enteignung die doppelte Anzahl Wendungen wie vor ihr; dabei werden die beiden Restgrundstücke um die Fläche des



Bahngeländes verkürzt. Die dem Eigentümer verbleibenden beiden Stücke erfordern demnach bei der Abtretung bei ihrer Bearbeitung für 200 Wendungen	100 Minuten
für $2.50 \cdot 100 = 10000$ m Geradeauspflügen	$\frac{10000 \cdot 1,76}{100} = 176$ Minuten
	<u>zusammen 276 Minuten</u>

Die Bearbeitung der beiden, zusammen 2000 qm großen Grundstücke würde jedoch im Zusammenhang mit dem Ganzen nur erfordert haben $20 \cdot 10,8 =$ 216 Minuten
demnach Zeitverlust 60 Minuten

Die Kosten des jährlichen Zeitverlustes betragen also $0,02 \cdot 3 \cdot 60 = 3,60$ Mark und ergeben mit 4 v. H. kapitalisiert den Minderwert zu 90 Mark; das heißt, bei Ackerland von normalen Abmessungen beträgt der Minderwert für jedes Meter Durchschneidung 4,50 Mark.

Wird das Ackerstück parallel mit den Pflugfurchen durchschnitten, so fällt die Entschädigung weg, weil in diesem Fall weder vermehrte Wendungen noch Verkürzungen eintreten.

Bei schrägen Durchschneidungen, die in vielen Fällen die rechtwinklige Breite des Grundstücks um das zwanzig- und mehrfache überschreiten, werden nie mehr Wendungen erforderlich, als bei rechtwinkligen Durchschneidungen. Der Minderwert durch vermehrte Wendungen wird deshalb nicht größer. Es muß dagegen eine Entschädigung für die hierbei verlängerten Vorwenden und für die Grabekultur der verbleibenden Spitzen in Ansatz gebracht werden.

c) Vorwenden. Sind längs der Bahngrenzen Parallelwege nicht vorhanden, auf denen mit dem Pflug gewendet werden kann und ist der Eigentümer genötigt, auf dem verbleibenden Land neue Vorwenden anzulegen, die quer über die Breite des Stücks gepflügt werden müssen, so entsteht ein Minderwert aus der Verkürzung der Ackerstücke um die Vorwende und aus dem Zeitverlust durch die Wendungen auf ihr und durch das Querpflügen. Bei einem Grundstück der vorbezeichneten Art ist die Vorwende 20 m lang; sie pflügt 5 m breit zu sein, sie hat also einen Flächeninhalt von 100 qm.

Die Verkürzung um 1 a für einmaliges Pflügen ergibt einen Zeitverlust von	2 Minuten
für $5 \cdot 5 = 25$ Wendungen auf der Vorwende	12,5 Minuten
für $5 \cdot 5 \cdot 20 = 500$ m Geradeazspflügen	$\frac{500 \cdot 1,76}{100} =$. . 8,8 Minuten
	<u>zusammen 23,3 Minuten</u>

Die Vorwende würde im Zusammenhang mit dem Ganzen nur erfordern haben 10,8 Minuten
demnach Zeitverlust 12,5 Minuten

Bei dem Pfluglohn von 0,02 Mark für die Minute ergeben sich die Kosten des jährlichen Zeitverlustes zu $0,02 \cdot 3 \cdot 12,5 = 0,75$ Mark und mit 4 v. H. kapitalisiert der Minderwert zu 18,75 Mark; das heißt, bei Ackerland von normalen Abmessungen beträgt der Minderwert für jedes Meter Vorwende 0,9375 Mark.

Für breitere Stücke mit längeren Vorwenden sind die Bearbeitungskosten naturgemäß geringer.

d) Ecken. Bei der Durchschneidung eines Grundstücks entstehen an den beiden Seiten der Bahn 4 Ecken, die nicht gepflügt werden können, sondern mit dem Spaten bearbeitet werden müssen. Eine Fläche von 25 a wird in leichtem Boden in 15 Arbeitstagen zu 10 Stunden von einem Arbeiter umgegraben, es erfordert also 1 Ar 6 Stunden.

Bei Zugrundelegung eines Tagelohns von 3 Mark und der Kosten eines Gespanntags von 12 Mark ergibt sich folgendes:

1 a einmal zu graben kostet $6 \cdot 0,30 = 1,80$ M.

1 a einmal zu pflügen kostet $\frac{6}{25} = 0,24$ M.

da jedoch ein zweimaliges Graben dem dreimaligen Pflügen gleich zu achten ist, so ergibt sich:

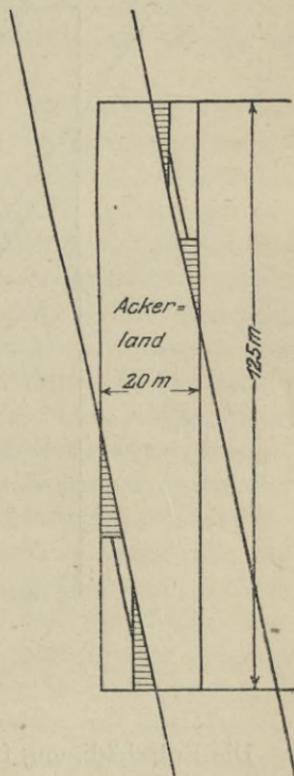
1 a zweimal zu graben kostet $2 \cdot 1,80 = 3,60$ M.

1 a dreimal zu pflügen kostet $3 \cdot 0,24 = 0,72$ M.

demnach Mehrkosten 2,88 M.

Mit 4 v. H. kapitalisiert beträgt dementsprechend der Minderwert 72,00 Mark für das Ar. Da jede Ecke mit 0,05 a Größe anzunehmen ist, so heißt dies, es beträgt bei Ackerland von normalen Abmessungen der Minderwert für jede Ecke 3,60 Mark.

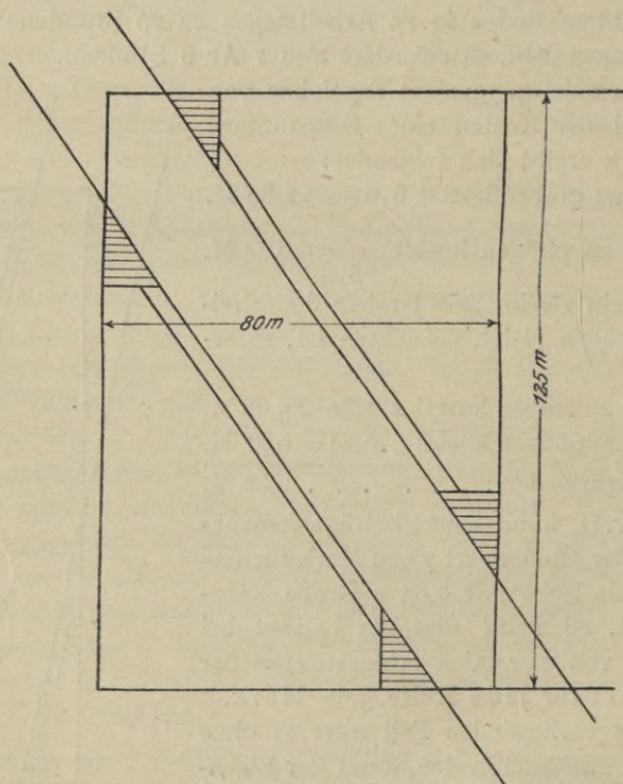
In dem vorliegenden Fall wäre es ohne Zweifel am zweckmäßigsten, wenn der Eigentümer die Ecken gegen Bezahlung des vollen Werts der Eisenbahnverwaltung überließe; da jedoch nur dem Eigentümer das Recht zusteht, in solchen Fällen die Abtretung zu verlangen und der Unternehmer den Enteignungszwang nur für die zur eigentlichen Bahn und ihr



Zubehör erforderlichen Flächen ausüben kann, so wird von den Grundbesitzern die freiwillige Abtretung aller, auch der kleinsten Reststücke fast immer verweigert, um eine Entschädigung zu erhalten, die ihren Wert möglichst übersteigt und daneben das Land im Eigentum zu behalten.

Je breiter das betreffende Ackerstück ist, desto günstiger gestaltet sich die Durchschneidung in der Diagonale. Ist das Ackerland, wie nebenstehend skizziert, 80 m breit und 125 m lang, also 1 ha groß, so betrüge die Entschädigung für

- | | |
|---|-------------------|
| 1. 80 m rechtwinkelige Durchschneidung zu 4,50 M. = . . . | 360 M. |
| 2. 4 Ecken von 1,25 a Größe zu graben zu 720 M. = . . . | 360 M. |
| 3. 168 m Vorwenden zu 0,9375 M. = | 157,5 M. |
| | zusammen 877,5 M. |



Die Entschädigung für die Arbeitsvermehrung auf den beiden Dreiecken von je 0,3625 ha Größe beträgt also 438,75 Mark.

c) Umwege. Wenn durch die Bahnanlage ein bestehender Weg abgeschnitten oder verlegt wird, so entstehen häufig Umwege für die auf

die Benutzung des alten Wegs angewiesenen, hinter der Bahn belegenen Grundstücke. Ist der in Frage kommende Weg ein öffentlicher, so kann eine Entschädigung für die durch die Verlegung des Wegs entstehenden Umwege in der Regel nicht gefordert werden (vgl. Seite 150). Bei den durch die Bahnanlage verlegten Privatwegen, für die eine Umwegentschädigung gefordert werden kann, ist zunächst zu ermitteln:

1. Die Länge des Umwegs,
2. die Größe der Fläche, nach der der Umweg zu machen ist,
3. die Anzahl der Gespann- und Arbeiterwege, die die Bearbeitung dieser Fläche erfordert.

Die Länge des Umwegs muß für jeden Fall besonders ermittelt werden und ergibt sich aus dem Unterschied der Längen des neuen und des alten Wegs. Die Längen werden entweder vom Hof oder von dem Punkt aus gemessen, an dem sich der alte und der neue Weg trennt. Es muß der Weg gemessen werden, auf dem der abgeschnittene Rest nach der Bahnanlage zu erreichen ist und hiervon die Wegelänge in Abzug gebracht werden, die zurückgelegt werden mußte, um vor der Anlage zu ihm zu gelangen.

Ebenso ist die Größe der hinter der Bahn belegenen Grundstücke für jeden Fall besonders zu ermitteln, während die Anzahl der für das Hektar erforderlichen Gespann- und Arbeiterwege nach der ortsüblichen Bewirtschaftungsweise festzustellen ist. Hinsichtlich der letzteren ist zu beachten, ob es sich um eine gewöhnliche Feldkultur oder die ländliche Benutzungsweise, wo der Ackerbau nicht aus Nebenrücksichten, sondern seiner selbst wegen, auf seine eigenen Mittel beschränkt, betrieben wird, handelt oder ob um eine gesteigerte Wirtschaft, die städtische Benutzungsweise, bei der der Ackerbau sich der Spatenkultur nähert, an Anspannung wächst und betrieben wird, um Gewerbe zu unterstützen, müßige Kräfte zu verwerten, die ersten Lebensbedürfnisse aus eigener Hand zu befriedigen und die Nachteile des kleinen und einzelnen Ankaufs zu vermeiden. Bei beiden Benutzungsweisen ist der Unterschied zwischen den erforderlichen Gespann- und Arbeiterwegen und den durch sie veranlaßten Bearbeitungskosten ein sehr erheblicher. Erfahrungsmäßig sind im Geestboden für das Hektar durchschnittlich an Hin- und Rückwegen anzunehmen: 1. bei gewöhnlicher Feldkultur 60 Gespann- und 75 Arbeiterwege, 2. bei gesteigerter Bewirtschaftung 110 Gespann- und 90 Arbeiterwege, 3. bei städtischer Bewirtschaftung 80 Gespann- und 320 Arbeiterwege. Ein Gespann mit beladenem Wagen legt, ohne Rücksicht darauf, daß der Rückweg mit leerem Wagen stets rascher gemacht wird, eine Meile von 7500 m in 2 Stunden zurück, also in der Minute 62,5 m, abgerundet 60 m. Dieselbe Entfernung kann für den Arbeiter angenommen

werden, da er teilweise die Gespanne begleitet und sich im übrigen bei diesen Gängen nicht zu übereilen pflegt. Nach einer technischen Instruktion der Generalkommission der Provinz Sachsen und nach anderen Sachverständigen wird zurückgelegt:

	In der Minute m	100 m in Minuten
1. von einem Fußgänger auf guten Fußwegen, Chausseen, im mäßigen Schritt in einer Stunde 5200 m oder die Meile in 1 Stunde 26,4 Minuten	86,6	1,16
2. von leeren Ackerwagen, Pflügen, Eggen und der sie begleitenden Mannschaft, sowie von einzelnen Arbeitern bei landwirtschaftlichen Verrichtungen auf ebenen, guten Wegen	75,0	1,33
3. von denselben Gespannen beladen und von beladenen Dünger- und Erntewagen bei guten, festen Wegen	62,6	1,60
4. von beladenen Dünger- und Erntewagen bei unebenen und schlechten Wegen	47,0	2,14
5. von beladenen Wagen, die leer zurückfahren in Hin- und Rückfahrt bei guten Wegen	68,8	1,46
6. von denselben Wagen bei schlechten Wegen	54,8	1,87
7. bei Pflugarbeit im Durchschnitt	56,8	1,76

Es kann deshalb die Wegeslänge von 60 m in der Minute als eine zutreffende Durchschnittszahl angenommen werden. Kostet nun

1 Gespanntag 12 Mark oder die Minute 0,02 Mark,

1 Handarbeitertag 3 Mark oder die Minute 0,005 Mark,

dann berechnet sich die Umwegsentschädigung für jedes Meter Länge nach 1 Hektar Ackerland wie folgt:

(Siehe Tabelle nächste Seite.)

Bei Gartenland tritt durch die Verkürzung der Beete oder ihre Durchschneidung eine Arbeitsvermehrung auf den verbleibenden Reststücken nicht ein, wenn sie regelmäßig gegraben werden; auch Vorwenden sind nicht erforderlich. Es kommen in diesem Fall also nur die durch etwaige Umwege entstehenden Nachteile in Anrechnung, die nach den für eine städtische Bewirtschaftung im Ackerland berechneten Sätzen entschädigt werden können. Werden die Gärten dagegen gepflegt, so muß die Entschädigung entsprechend den beim Ackerland eintretenden Nachteilen auch hier erfolgen.

Bei den Abtretungen im Wiesenland wird ebenfalls durch die Verkürzung und Durchschneidung eine Mehrarbeit auf den Reststücken nicht erforderlich, so daß auch hierbei nur etwaige Umwege in Betracht kommen. Die Anzahl der erforderlichen Wege wird hier ebenso wie im

Anzahl der erforderlichen Ge- Ar- spann- beiter- wege einschl. Rückwege		Art der Bewirtschaftung	Jährliche Entschädigung M.	Kapitalisiert mit dem 25-fachen Betrag M.
1. bei gewöhnlicher Feldkultur				
60	—	60. $\frac{0,02}{60}$	0,02000	0,50000
—	75	75. $\frac{0,005}{60}$	0,00626	0,15626
zusammen			0,02626	0,65626
2. bei gesteigerter Bewirtschaftung				
110	—	110. $\frac{0,02}{60}$	0,03666	0,91665
—	90	90. $\frac{0,005}{60}$	0,00750	0,18750
zusammen			0,04416	1,10415
3. bei städtischer Bewirtschaftung				
80	—	80. $\frac{0,02}{60}$	0,02666	0,66666
—	320	320. $\frac{0,005}{60}$	0,02666	0,66666
zusammen			0,05332	1,33332

Ackerland nach der ortsüblichen Bewirtschaftung und nach dem Ertrag der Wiesen festgestellt, wobei hauptsächlich zu berücksichtigen ist, ob die Wiesen gedüngt werden oder nicht und ob sie einschürig sind oder zweischürig.

Nachstehende Zusammenstellung soll einen Anhalt bieten:

(Siehe Tabelle nächste Seite.)

Werden die Wiesen regelmäßig gedüngt, so müssen nach Maßgabe der im Durchschnitt des Jahres erforderlichen Fuderzahl die Gespannwege für die Düngerfahren hinzugerechnet werden, die bei der vorstehenden Zusammenstellung nicht berücksichtigt sind.

Auch bei Weiden beschränkt sich die Arbeitsvermehrung durch die Abtretung lediglich auf die etwa zu machenden Umwege, die wiederum von der Art der Benutzung und der Dauer der Behütungszeit abhängig sind.

Bei beständigen Weidegebieten ist dabei zu beachten:

a) ob die betreffenden Grundstücke hergebrachterweise und vermöge ihrer Bodenbeschaffenheit vorzugsweise als Weide für eine besondere Viehgattung als Milchkühe, fettes Vieh oder Jungvieh benutzt werden oder benutzt werden können,

Anzahl der erforderlichen Ge- spann- Ar- wege beiter- einschl. Rückwege		Beschaffenheit der Wiese	Jährliche Entschädigung M.	Kapitalisiert mit dem 25-fachen Betrag M.
8	—	1. bei guten zweischürigen Wiesen von 4000 kg Heuertrag		
		$8 \cdot \frac{0,002}{60}$	0,00266	0,06666
—	130	130. $\frac{0,005}{60}$	0,01084	0,27084
		zusammen	0,01350	0,33750
		2. bei guten einschürigen Wiesen von 3000 kg Heuertrag		
6	—	$6 \cdot \frac{0,02}{60}$	0,00200	0,05000
—	60	$60 \cdot \frac{0,005}{60}$	0,00500	0,12500
		zusammen	0,00700	0,17500
		3. bei geringen einschürigen Wiesen von 1300 kg Heuertrag		
4	—	$4 \cdot \frac{0,02}{60}$	0,00134	0,03334
—	40	$40 \cdot \frac{0,005}{60}$	0,00334	0,08334
		zusammen	0,00468	0,11668

b) ob die Tiere auf der Weide übernachten oder ob sie hingetrieben und wieder zurückgeholt werden müssen,

c) wenn letzteres der Fall, ob der Hirt bei dem weidenden Vieh verbleibt oder zurückkehrt sobald es auf die Weide getrieben ist.

d) die Dauer der Behütungszeit.

Grundstücke, die ausschließlich für besondere Viehgattungen wie Milchkühe (Milchweiden), für fettes Vieh (Fettweiden) und für Jungvieh (Kälberweiden) benutzt werden, kommen nur in Marschgegenden vor, während es auf der Geest Gebrauch ist, diese Viehsorten durcheinander zu weiden.

Für die aus der Durchschneidung von Holzbeständen hervorgehenden Umwege, die sich lediglich nach dem Holzbestand richten und deshalb für jeden besonderen Fall zu ermitteln sind, kann im Durchschnitt einschließlich der Rückwege 10 bis 20 Gespannwege und 16 bis 32 Arbeiterwege für das Hektar angenommen werden, woraus sich eine Entschädigung mit dem 25 fachen Betrag von 0 12 bis 0 24 Mark für das Meter und das Hektar ergibt.

Zusammenstellung der einzelnen Teile des Enteignungswerts

An Entschädigungen sind zu zahlen:

[A. bezüglich des Grundwerts:

1. der aus dem ortsüblichen Tausch- oder Ertragswert ermittelte sachliche Wert des abzutretenden Landes;

2. bei enteigneten Grundstücksteilen der etwaige außerordentliche Wert, den das enteignete Stück für den Eigentümer hat, sei es als Teil eines Ganzen oder weil es mit den vorhandenen Arbeitskräften kostenlos bearbeitet werden konnte. (Durchschneidungsschaden, Entkoppelung, gestörter Verkehr im Innern, Nichtverminderung der allgemeinen Unkosten nach Abtretung der enteigneten Fläche usw.). Der außerordentliche Wert beträgt in der Regel je nach der Beschaffenheit des Bodens bei landwirtschaftlichen Grundstücken $\frac{1}{6}$ bis $\frac{1}{3}$ des sachlichen Werts.

B. bezüglich der Zubehörungen und Früchte:

Der Wert der Zubehörungen und Früchte nach den ortsüblichen Preisen.

C. bezüglich der verbleibenden Restgrundstücke:

1. Im Ackerland.

	Mark
für Verkürzungen für das Ar	3,00
für Durchschneidungen für das Meter Länge der rechtwinklig durch- schnittenen Stücke	4,50
für Vorwenden für das Meter	0,94
für zweimaliges Graben nach Abzug der Kosten für dreimaliges Pflügen für das Ar	72,00
für Graben jeder 5 qm großen Ecke	3,60
für Umwege des Gespanns für das Meter und Hektar	
a) bei gewöhnlicher Feldkultur	0,50
b) bei gesteigerter Wirtschaft	0,92
c) bei städtischer Benutzung	0,66
für Umwege der Arbeiter für das Meter und Hektar	
a) bei gewöhnlicher Feldkultur	0,16
b) bei gesteigerter Wirtschaft	0,18
c) bei städtischer Benutzung	0,66
für Umwege des Gespanns und der Arbeiter für das Meter und Hektar	
a) bei gewöhnlicher Feldkultur	0,66
b) bei gesteigerter Wirtschaft	1,10
c) bei städtischer Benutzung	1,34

2. Gartenland,

das gepflügt wird

für Verkürzungen für das Ar	3,00
für Durchschneiden für das Meter Länge der rechtwinklig durch- schnittenen Stücke	4,50
für Vorwenden für das Meter	0,94
für zweimaliges Graben nach Abzug der Kosten für dreimaliges Pflügen für das Ar	72,00
für Graben jeder 5 qm großen Ecke	3,60
für Umwege des Gespanns und der Arbeiter für das Meter und Hektar das gegraben wird	1,34
für Umwege des Gespanns und der Arbeiter für das Meter und Hektar	1,34

3. Im Wiesenland.

für Umwege des Gespanns und der Arbeiter für das Meter und Hektar	
a) für zweischürige Wiesen	0,34
b) für gute einschürige Wiesen	0,18
c) für geringe einschürige Wiesen	0,12

4. Im Weideland.

für Umwege der Melker für das Meter	
a) im besten Marschland nach 0,125 ha	0,42
b) im besten Marschland nach 0,25—1,25 ha	0,86
c) im mittleren Marschboden nach 0,17 ha	0,42
d) im mittleren Marschboden nach 0,33—1,67 ha	0,86

	Mark
c) in besten Geestweiden nach 0,25 ha	0,32
f) in besten Geestweiden nach 0,50—2,50 ha	0,62
für Umwege der Treiber für das Meter	
a) in geringen Kuhweiden nach 0,33 ha	0,20
b) in geringen Kuhweiden nach 0,67 ha und darüber	0,42
c) in geringsten Kuhweiden nach 0,50 ha	0,20
d) in geringsten Kuhweiden nach 1,0 ha und darüber	0,42

5. In Holzungen.

für Umwege des Gespanns und der Arbeiter für das Meter und Hektar 0,12—0,24
 Für die Durchschneidung der Wiesen, Weiden und Holzungen wird die
 Entschädigung mit 50 bis 25 v. H. der für Ackerland berechneten
 Beträge bemessen.

Beispiel:

Grundwertsberechnung

Gutachten

betreffend Entschädigung für das zur Erweiterung der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Harburg in der Gemeinde Fischbeck enteignete Grundeigentum.

Das enteignete 48879 qm große Gelände liegt in der Gemeinde Fischbeck, etwa 1 km von dem Dorf Fischbeck, etwa 10 km von der Stadt Harburg entfernt, in einem Abstand von 380 bis 440 m südlich von der Chaussee Harburg-Buxtehude. Es bildet das teilweise eben, teilweise mit einem 15 m hohen Abhang auslaufende Nordende der im Süden bis 80 m ansteigenden Fischbecker Heide und erstreckt sich in einer Breite von durchschnittlich 130 m parallel zur Chaussee. Das Gelände ist Heideland, das landwirtschaftlich im günstigsten Fall zum Abhieb von Streu- und Dachheide, sowie zur Schafweide benutzt werden konnte. Es hat eine verschiedene, unregelmäßige Höhenlage und weist stellenweise nackte Flächen feinen Sands, stellenweise mehr oder weniger entwickelten Holzbestand von Kiefern, Birken und Eichenbusch auf. An das Gelände schließt sich nach Norden, nach der Chaussee hin, Ackerland an, auf den anderen Seiten setzt es sich als Heideland fort. Den Zugang von der Ortschaft Neugraben und die Verbindung mit der Chaussee und dem Bahnhof Neugraben bildet ein von Norden verlaufender, etwa 13,5 m breiter, öffentlicher Weg, der das Gelände vom Bahnhof nach 580 m, von der Chaussee nach 420 m erreicht. Hier biegt er in geringerer Breite nach Westen ab und führt dann, die Grenze der Heide bildend, über Scheideholz weiter, im Dorf Fischbeck zur Chaussee zurück. An der Stelle, wo der öffentliche Weg abbiegt, schließt sich, in der Richtung des Zugangswegs in das Gelände, eine regellos begrenzte, etwa 15 m breite Trift an, die sich nach 100 m teilt und eine Durchschneidung des Geländes in östlicher und südwestlicher Richtung bewirkt. Die Oberfläche der Trift besteht größtenteils aus einem schwer begehbaren und schwer befahrbaren Boden aus feinkörnigem Sand. Außerdem durchqueren das Gelände, ohne feste Begrenzung, etwa in der Breite zweier Fuhrwerke, vier gewundene Fahrwege, die abkürzende Verbindungen einerseits zwischen dem südwestlichen, weiter in der Heide verlaufenden Ende der Trift und zwischen dem nach Alwesen führenden Koppelweg, andererseits zwischen dem vorgenannten öffentlichen Weg und der Chaussee herstellen. Die Trift und die Verbindungswege bilden gemeinschaftliche Wirtschaftswege, die ursprünglich zur landwirtschaftlichen Benutzung

durch die Beteiligten bestimmt waren, im Laufe der Zeit aber darüber hinaus in Anspruch genommen wurden.

Die Entschädigung für das enteignete Gelände entspricht dem Wert des Grund und Bodens, der, abgesehen von der besonderen Beschaffenheit der einzelnen Grundstücke, von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung der Gegend in Zusammenhang mit ihrer näheren und weiteren Umgebung abhängig ist.

Infolge der am Ende des vorigen Jahrhunderts geweckten Erkenntnis der Naturschönheiten der Heide und der wachsenden Neigung einzelner, wohlhabender Einwohner der in der Nähe liegenden Großstädte, in der Heide den befreienden Gegensatz zu dem Wesen der Großstadt, Ruhe, Einsamkeit, Unwandelbarkeit und Unberührtheit vom Menschen zu suchen, sind Ansiedlungen entstanden, die unter Bevorzugung der reizvollsten Teile der Heide, einen Umfang annahmen, der zur Spekulation reizte, eine vielseitige Bautätigkeit hervorrief und auf die allgemeine Bewertung des Grund und Bodens jener Gegend einen steigernden Einfluß ausübte. Dies regte den Geschäftsgeist, der vom Naturgenuß anderer leben will, weiter an, den Besuch der Heide in seiner Art zu fördern, ohne Rücksicht darauf, daß die eigenartigen Schönheiten der Heide, ihrer Natur nach überhaupt nicht auf eine Masse von Menschen in Gesellschaft wirksam sind. So wurde das an die Haake, den etwa 625 ha großen, königlichen Forst bei Harburg, grenzende Heideland, Hausbruch und Neugraben zum Anziehungspunkt von Ausflüglern gemacht. Die Eisenbahn sorgte für Heidezüge, es entstanden Sommerwirtschaften, Vergnügungslokale und schließlich städtische Landhäuser und Kleinsiedlungen aller Art. Von dieser Bewegung wurde fast das ganze Gebiet der südlich der Chaussee liegenden Neugrabener Heide ergriffen.

Etwa um 1906, als hier das Heideland fast ganz vergeben und das Hineintragen des Wesens großstädtischer Geselligkeit in mancher Beziehung schon störend gewirkt hatte, als größere Flächen in der Fischbecker Heide Käufer fanden, griff die Spekulation auch auf die Gemeinde Fischbeck über. Einige Jahre später entwickelte sich in der Nähe des Bahnhofs Neugraben, etwa 1 km von dem Dorf Fischbeck entfernt an der Chaussee eine dem ländlichen Charakter fremde Bautätigkeit. Es wurde eine Kirche errichtet; in ihrer Umgebung mehrten sich Häuser in städtischer Bauart und bildeten schließlich mit den strohgedeckten Dorfhäusern eine neue, geschlossene Ortschaft innerhalb der Fischbecker Gemarkung. In der von der Straße nach Alwesen durchschnittenen, etwa 350 m breiten Talsenkung zwischen der Neugrabener und Fischbecker Heide, südlich von der Chaussee, in der auch die neuen Gebäude des Harburger Wasserwerks entstanden, wurden gleichzeitig kleinere Land-

stücke mit dem Blick auf die drei hervorragenden Berge der Neugrabener Heide, den Breden Berg, den Falkenberg und den Scheinberg als Bauland verkauft und bis 1914 zum Teil bebaut. Auch in den nach dem Dorf Fischbeck hinliegenden Gebietsteilen mehrten sich Eigentumsveränderungen unter steigenden Kaufpreisen. In der eigentlichen Heide selbst wurden bis 1914 größere Flächen, im ganzen über 75 ha, als Ansiedlungsland verkauft und mit einer Reihe von Sommerhäusern bebaut. Die Folge war, daß aus dem landwirtschaftlich fast wertlosen Heideland auch hier in Fischbeck verhältnismäßig gut bewertetes Spekulationsland wurde. Indessen ist die Entwicklung bis heute nicht so verlaufen, daß nunmehr alles Heideland als werdendes Ansiedlungsland anzusehen ist. Es sind fast nur Grundstücke, die eines besonderen landschaftlichen Reizes nicht entbehren, die Abnehmer gefunden haben. Bei dem heutigen Stand der Entwicklung in der Gemeinde Fischbeck läßt sich im übrigen deutlich erkennen, daß es sich in der neuentstandenen Ortschaft beim Bahnhof Neugraben und in ihrer Nähe um die Befriedigung ganz anderer Bodenbedürfnisse handelt, als außerhalb der Ortschaft in der Heide. Während hier lediglich Boden für Kleinsiedlungen und Ansiedlungen für landhausmäßige Bebauung gesucht wird, Boden, der noch nicht bewirtschaftet ist, erstreckt sich dort die Nachfrage auf Grundstücke, die dem allgemeinen Wohnbedürfnis, mit dem das Bedürfnis des Gartenlands also Kulturbodens mehr oder weniger verbunden ist und im beschränkten Maß den Anforderungen erholungsbedürftiger Ausflügler genügen können. Den hauptsächlichsten Gegenstand der Spekulation bildet aber das werdende Ansiedlungsland in der Heide. Diesen verschiedenartigen Bedürfnissen entspricht eine verschiedene Beschaffenheit und Bewertung des Grund und Bodens.

Die Bodenwerte und ihre Veränderungen kommen in den gezahlten Kaufpreisen zum Ausdruck. Für die Bewertung des enteigneten Geländes sind in erster Linie die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke maßgebend und zwar solche, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für gleichwertige Grundstücke wegen ihrer sachlichen Eigenschaften gezahlt worden sind. Zu ihrer Beurteilung ist es erforderlich, die Veränderungen des Grundstücksmarkts an einer größeren, auf einen längeren Zeitraum verteilten Anzahl von Preisen zu verfolgen. Diesem Zweck dient in erschöpfender und zuverlässiger Weise die auf amtlichen Unterlagen beruhende Kaufpreissammlung für die Gemeinden Neugraben und Fischbeck in den Akten des Bezirksausschusses. Unter Zugrundelegung dieser Sammlung ist für den vorliegenden Zweck die hier beigefügte Zusammenstellung von Kaufpreisen gemacht worden. Diese ist aus den amtlichen Listen des Katasteramts in Harburg bis 1914 ergänzt und mit Rücksicht darauf, daß die zum

Vergleich heranzuziehenden Grundstücke in zeitlicher, örtlicher und sachlicher Beziehung möglichst gleichartig mit den enteigneten Grundstücken sein sollen, auf Kaufpreise aus der Gemeinde Fischbeck und auf solche Kaufpreise beschränkt worden, die nach dem Einsetzen der Spekulation, also nach 1906 entstanden sind. In sachlicher Beziehung hat die Zusammenstellung eine Einteilung nach den verschiedenen Grundstückskarten erhalten. Als zum Vergleich geeignete Kaufpreise sind in die Zusammenstellung nur solche aufgenommen worden, die ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse des Verkäufers oder Käufers oder auf sonstige, die Preisbildung beeinflussende, außerordentliche Umstände tatsächlich erzielt worden sind. Die in der Kaufpreissammlung des Sachverständigen des Bezirksausschusses unter Nr. 207, Nr. 218, Nr. 281 und Nr. 294 aufgeführten Kaufpreise sind deshalb als ungeeignet ausgeschieden worden. Bei Nr. 207 und 218, Ankäufe des Kaufmanns Z . . . in Hamburg, handelt es sich um verhältnismäßig kleine Grundstücke Heideland, die zu Einheitspreisen von 0,60 Mark und 0,50 Mark zur Abrundung eines sehr großen Areals gebraucht wurden. Nr. 281 bezieht sich auf den von dem Kläger W . . . bei Gelegenheit der Inaugenscheinnahme unter anderen herangezogenen Preis von 2,51 Mark für ein Quadratmeter für ein an dem Zugangsweg zu dem enteigneten Gelände liegendes Grundstück, der bei einer Erbaueinandersetzung, bei der W . . . selbst beteiligt war, geschaffen wurde. Bei der Entstehung des unter Nr. 294 aufgeführten Kaufpreises von 0,18 Mark für in der Nähe des enteigneten Geländes liegendes Heideland haben verwandtschaftliche Beziehungen mitgesprochen.

Da bei der in der Zusammenstellung gegebenen Gruppe des Ansiedlungslands für landhausmäßige Bebauung das Grundstück im Handel mit seinem Holzbestand als Ganzes bewertet wird, so ergeben die Kaufpreise dieser Gruppe nicht immer den reinen Grundwert; auch ist bei diesen Preisen zu berücksichtigen, daß sie den Wert der Flächen der Zugangswege einschließen.

Für die enteigneten Grundstücke kommt eine Bewertung als landwirtschaftlicher Boden nicht in Frage, es ist deshalb von der Aufsuchung von Kaufpreisen für Grundstücke, die als rein landwirtschaftlicher Boden gehandelt werden, abgesehen worden.

Bei der Beurteilung der Preise und bei ihrer Benutzung ist zwischen Bauland und Spekulationsland, zwischen reifem und unreifem Bauland unterschieden worden. Wenn auch in ländlichen Verhältnissen die Preise wenig verschieden sind und ineinander übergehen, so bildet doch Bauland und Spekulationsland zwei ganz verschiedene Wertklassen.

Als Bauland, im Dorf Bauplätze und Baustellen, außerhalb Kleinsiedlungsland und Ansiedlungsland, werden Grundstücke angesehen,

die zu einer von der Bebauung bereits unmittelbar ergriffenen Gegend gehören und die zur sofortigen Bebauung reif sind, d. h. die an vorhandenen Wegen oder Straßen liegen, deren Benutzung für alle Bedürfnisse ländlicher Hausbewohner jederzeit offen steht. Ihre Höhenlage im Verhältnis zum Weg oder zur Straße muß eine solche sein, daß die bequeme Benutzung des Wegs oder der Straße möglich ist. Wege oder Straßen müssen, mehr oder weniger, je nachdem die Grundstücke im Dorf oder oder außerhalb liegen, befestigt und so beschaffen sein, daß sie für diese Benutzung geeignet sind. Dazu gehört die ausreichende Abführung des Tageswassers. Daneben muß die sonstige Verkehrslage und die Beschaffenheit der Grundstücke derart sein, daß ihre Verwertbarkeit in naher und bestimmter Aussicht steht und daß sie im Grundstücksverkehr als Bauland bewertet und gehandelt werden.

Spekulationsland ist dagegen Land, bei dem dies Verhältnis zur Straße noch nicht besteht, dessen Baureifmachung aber unter Aufwendung von Arbeit und Kapital möglich ist. Die Bebauung muß nach Lage und Beschaffenheit bereits für absehbare Zeit, wenn auch nicht unumstößlich sicher feststehen, doch mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten sein. Wenn auch der Grundstücksverkehr der für die Zukunft zu erwartenden Einbeziehung in das eigentliche Bauland schon für die Gegenwart einen steigenden Einfluß auf Preisforderung und Preisbewilligung einräumt, so muß doch sein Wert auf jeden Fall um den Aufwand minderwertiger als Bauland sein, der erforderlich ist, um es aufzuschließen, reif zu machen und in den Zustand von Bauland zu versetzen.

Aus der Zusammenstellung der Kaufpreise ergibt sich ferner eine deutliche Unterscheidung der Bodenwerte nach der Art, wie die Grundstücke geeignet sind, den verschiedenen, bei der hier in Frage stehenden Spekulation hervorgerufenen Wohnbedürfnissen zu entsprechen.

Es wird unterschieden für die Gemeinde Fischbeck 1. Ansiedlungsland für landhausmäßige Bebauung, 2. Kleinsiedlungsland in der Heide, 3. Bauplätze für landhausmäßige Bebauung im Kulturland und 4. Baustellen in der Ortschaft.

Ansiedlungsland für landhausmäßige Bebauung bildet größere, zusammenhängende Heideflächen, die Gegenstand einer Ansiedlung mit menschlichen, höheren Ansprüchen genügenden Wohnstätten werden können. Vorbedingung ist die sichere Möglichkeit der Schaffung eines fahrbaren, jederzeit offenen Wegs, der die rechtliche Möglichkeit für jede Art von Verkehr bietet, wie er für Ansiedlungen in Betracht kommt. Derartiges Land entsteht in der Heide an Stellen, wo sie infolge einer eigenartigen örtlichen Beschaffenheit, einer freien Ausblick und schöne Aussicht gewährenden Höhenlage, eines Holzbestands oder der Nähe

einer Waldung, des Wechsels von Berg und Tal, einer gewissen Abgeschlossenheit des Verkehrs neben der Erreichbarkeit eines Bahnhofs Reize bietet, die das Land für die Gründung eines Landsitzes mit Sommerhaus geeignet machen. Für den Wert derartiger Grundstücke ist in erster Linie der landschaftliche Reiz, erst in zweiter Linie die gute Verkehrsmöglichkeit von Bedeutung. Da das Land nur zum kleinsten Teil bebaut werden soll und seine Benutzung fast immer eine umfangreiche Unternehmertätigkeit und größere Kapitalaufwendungen zur Reifmachung voraussetzt, so muß der Wert sich in verhältnismäßig niedrigen Grenzen halten. Im übrigen ist bei der Einschätzung einer zukünftigen Verkaufsmöglichkeit zu berücksichtigen, daß dieser Bodenwert ganz besonders von der allgemeinen Geldlage abhängig ist, weil er auf der Liebhaberei einzelner wohlhabender Menschen beruht, also auf einem Bedürfnis, dessen Befriedigung nur unter bestimmten Umständen und erst am Ende einer ganzen Reihe anderer Bedürfnisse erstrebt wird.

Kleinsiedlungsland sind Grundstücke, die infolge ihrer Lage in der Nähe der in der Entwicklung begriffenen Ortschaft und infolge der durch die beiden Hauptverkehrswege, die Chaussee Harburg — Buxtehude und die Straße Alwesen — Francop und durch die Eisenbahn gebotenen guten Verkehrsmöglichkeit mit benachbarten Orten geeignet sind, das Bedürfnis derjenigen zu befriedigen, die als Arbeiter, Handwerker, Gewerbetreibender u. a. nach der Gewinnung eines billigen, landschaftlich gut gelegenen Eigenheims auf dem Land streben, das seinen Angehörigen durch die Bewirtschaftung eines unkultivierten Bodens Gelegenheit zu nützlicher Beschäftigung bietet; da die Berufstätigkeit des Erwerbers den täglich sich wiederholenden Aufenthalt in der Stadt erfordert, so ist für den Wert in erster Linie die gute Verkehrsmöglichkeit, erst in zweiter Linie der landschaftliche Reiz entscheidend. Die Nachfrage nach diesen Grundstücken bezieht sich im Grundstücksverkehr auf kleinere, an vorhandenen Verkehrswegen liegende, deshalb leicht reif zu machende Grundstücke in der Heide, die ihrem Umfang nach für Wohnhaus, Stall, Hofraum und Hausgarten genügen. Sie haben in der Regel eine Größe von 1000 bis 2000 qm, im Gegensatz zu Ansiedlungsland für landhausmäßige Bebauung, das Grundstücke von 10000 bis 20000 qm umfaßt. Das Bedürfnis ist im allgemeinen leichter zu befriedigen, als das nach Ansiedlungsland, der Einheitspreis ist deshalb ein höherer als der jener Grundstücke.

Bauplätze für landhausmäßige Bebauung bilden Grundstücke innerhalb des Kulturlands und innerhalb des bebauten Ortsgebiets, die infolge ihrer Lage in der Nähe des Hauptverkehrs, an einem gut befestigten Weg und in landschaftlich reizvoller Gegend zur Errichtung von Land-

häusern und zur Anlage von größeren Gärten geeignet sind. In der Größe entsprechen sie dem Kleinsiedlungsland, für den Wert ist aber nicht die Verkehrslage sondern der landschaftliche Reiz und die Güte des Kulturlands maßgebend.

Baustellen sind baureife, durch ihre Form gekennzeichnete Grundstücke in der Ortschaft und im Hauptverkehr, die dem allgemeinen Wohnbedürfnis entsprechen. Entscheidend für den Wert ist in erster Linie die Verkehrslage.

Die Kaufpreissammlung für die Gemeinden Neugraben und Fischbeck in den Akten des Bezirksausschusses gibt einen allgemeinen Überblick über die Entwicklung des Werts von Grund und Boden in der ganzen Gegend sowie über den Fortschritt der Entwicklung. Aus ihr geht hervor, daß die Werte in den Harburg näher liegenden Gebietsteilen höhere sind. Das von dem Sachverständigen des Bezirksausschusses ermittelte Verhältnis für Kaufpreise in Neugraben und Fischbeck von 1:0,68 wird im allgemeinen für zutreffend gehalten. Der höhere Wert entspricht der älteren Entwicklung und der größeren Nähe des Verkehrsmittelpunkts der Stadt Harburg. Er hat aber auch seinen Grund darin, daß in Neugraben die landschaftlichen Reize, die für die Bewertung des hauptsächlichsten Spekulationsgegenstands maßgebend sind, Waldungen, Bergkuppen, Fernsichten ganz erheblich größere sind, als in Fischbeck und daß in ihm der Wert umfangreicher und alter Holzbestände enthalten ist, während die Kaufpreise in der Gemeinde Fischbeck sich fast durweg auf verhältnismäßig holzarme Grundstücke beziehen. Auch spricht der Umstand mit, daß in Neugraben Heide, Bergabhang und Baumstand bis unmittelbar an die Chaussee herantreten, während die erheblich flacher auslaufende Fischbecker Heide durch einen etwa 400 m breiten Streifen Kulturland von der Verkehrsstraße getrennt ist. Ende 1913 betrug in der Gemeinde Neugraben der Wert für Baustellen in der Beschaffenheit der in der Zusammenstellung der Kaufpreise für die Gemeinde Fischbeck aufgeführten etwa 2,00 Mark, der Wert für Ansiedlungsland der Art etwa 0,42 Mark. für das Quadratmeter.

Aus der Zusammenstellung der Kaufpreise für die Gemeinde Fischbeck ergibt sich folgendes. Der Wert des außerhalb der Ortschaft in der Heide liegenden Lands ist niedriger als der Wert der in und bei der Ortschaft liegenden Grundstücke; der Wert des Ansiedlungslands für landhausmäßige Bebauung ist niedriger als der Wert des Kleinsiedlungslands; der Wert der Bauplätze für landhausmäßige Bebauung ist niedriger als der Wert der Baustellen. Im allgemeinen ist eine, im Lauf der Jahre geringer werdende Abstufung der Werte nach der Lage der Grundstücke zum Verkehr erkennbar.

Bei Ansiedlungsland für landhausmäßige Bebauung sind die Werte seit 1906, dem Zeitpunkt des Einsetzens der Spekulation, also in acht Jahren um 800 v. H. im Jahr also um 100 v. H., bei Kleinsiedlungsland in sechs Jahren um 138 v. H., im Jahr also um 32 v. H. gestiegen. Ob damit der Höhepunkt erreicht ist, kann mit Bestimmtheit niemand behaupten, doch kann mit Sicherheit angenommen werden, daß der Krieg für lange Zeit einen Stillstand in der Spekulation herbeigeführt hat.

Für April 1914 ergeben sich in der Gemeinde Fischbeck als Höchstwerte für Ansiedlungsland 0,28 Mark bei 10000 bis 20000 qm Grundstücksgröße, für Kleinsiedlungsland bei 1000 bis 2000 qm in der Heide 0,75 Mark, für Bauplätze für landhausmäßige Bebauung im Kulturland 1,23 Mark und für Baustellen im Ort 1,70 Mark.

Das enteignete Gelände bildet Spekulationsland, ist also minderwertiger als Bauland. Die Schaffung einer Zugänglichkeit, wie sie den Anforderungen des Ansiedlungsgesetzes entspricht, wird für möglich gehalten, dabei werden aber gewisse Schwierigkeiten berücksichtigt, die die Schaffung bieten würde (Verlegung und Befestigung von Wegen, Übereinstimmung der Beteiligten). Die Lage und die lange Grenze an einem öffentlichen Weg ist vorteilhaft im Gegensatz zu der Lage an einem gemeinschaftlichen Wirtschaftsweg. Als letzteren wird die Trift angesehen, da eine Umwandlung in einen öffentlichen Weg, die nach dem hannoverschen Gesetz über Gemeindewege und Landstraßen vom 28. Juli 1851 lediglich durch ausdrücklichen, öffentlich bekannt zu machenden Beschluß der Gemeinde geschehen kann, nicht erfolgt ist. Da der Grundstückshandel offenbar nicht mit einer Verweigerung der behördlichen Erlaubnis zum Bauen rechnet, kann die Rechtsanschauung des Oberverwaltungsgerichts, daß im Sinn des Ansiedlungsgesetzes ein gemeinschaftlicher Wirtschaftsweg, ein Verkoppelungsweg nicht genügt, um den Platz, auf dem die Ansiedlung gegründet werden soll, zugänglich zu machen, weil er dem Ansiedler nicht ohne weiteres das Recht der Benutzung für alle seine Bedürfnisse einräumt und deshalb nicht jederzeit offen ist, unberücksichtigt bleiben, auch dahingestellt bleiben, ob dieser von Amts wegen zu berücksichtigende Versagungsgrund bei der Genehmigung der entstandenen Ansiedlungen vereinzelt außer acht gelassen ist.

Die Aufschließung und Reifmachung des ganzen Geländes als Bauland ist möglich, aber infolge seiner verschiedenen Höhenlage zu dem Weg und des mangelhaften Zustands des Wegs teilweise schwierig und kostspielig. Dabei ist das Gelände zwar groß, aber in seiner Form doch so geartet, daß sich bei einer Aufteilung in einzelne Bauplätze nur ungünstige Abmessungen ergeben hätten. Nach seiner Lage zum Verkehr, nach seiner Beschaffenheit und seiner landschaftlichen Umgebung ist es zur

Befriedigung der Bodenbedürfnisse dieser Gegend sehr wenig geeignet. Es ist aber bei der verhältnismäßig geringen Entfernung von der in baulicher Entwicklung begriffenen Ortschaft beim Bahnhof Neugraben mit Wahrscheinlichkeit vorauszusetzen, daß die Bautätigkeit der geschlossenen Ortschaft sich in absehbarer Zeit bis in diese Gegend ausdehnt und daß das Gelände dann dem Bedürfnis nach Bauplätzen für landhausmäßige Bebauung oder neu auftretenden Bedürfnissen, wie sie sich bei der fortgeschrittenen Entwicklung von Hausbruch aus der Spekulation auf die Vergnügungssucht der Ausflügler ergeben haben, genügen würde.

Die einzelnen Grundstücke werden als Ganzes bewertet ohne Abzug von Flächen für die vorhandenen Fahrwegsgerechtigkeiten, wie es dem Gebrauch im Grundstücksverkehr entspricht, es wird aber die wertmindernde Belastung durch die Grunddienstbarkeit berücksichtigt. Der Wert der Bestandteile, des Holzbestands, ist jedoch nach dem Gutachten des Forstmeisters M besonders in Rechnung gestellt worden.

Es werden lediglich außerhalb der Ortschaft liegende Grundstücke, als Vergleichsgegenstände und Wertmesser für geeignet gehalten, nämlich Ansiedlungsland für landhausmäßige Bebauung, Kleinsiedlungsland in der Heide und Bauplätze für landhausmäßige Bebauung im Kulturland, die, wie schon früher hervorgehoben, ihren Wert dadurch erhalten haben, daß sie besonderen Bedürfnissen einzelner Liebhabereien, entsprechen. Dabei wird berücksichtigt, daß die Stadt Harburg

1. im Jahre 1902 von der Ehefrau T die Parzelle Nr. $\frac{25}{7}$ des Kartenblatts 15 für einen Einheitspreis von 0,305 Mark;

2. in den Jahren 1905 und 1906 von der Ehefrau T und dem Hofbesitzer B die weiteren Flächen Parzellen Nr. $\frac{139}{70}$, $\frac{140}{70}$, $\frac{144}{58}$, $\frac{152}{69}$, $\frac{151}{64}$, $\frac{128}{59}$, $\frac{135}{41}$, des Kartenblatts 13 und $\frac{27}{7}$, $\frac{29}{7}$, $\frac{28}{7}$, des Kartenblatts 15 für einen Einheitspreis von durchschnittlich 0,43 Mark,

3. im Jahr 1908 von dem Zimmermeister K Parzelle Nr. 9 des Kartenblatts 15, die teilweise innerhalb des enteigneten Geländes liegt, einschließlich Holzbestands für einen Einheitspreis von 0,38 Mark,

4. im Jahr 1909 die die beiden enteigneten Grundstücke B und T trennenden Parzellen $\frac{202}{33}$, $\frac{203}{33}$ und $\frac{204}{33}$ des Kartenblatts 13, bei Zugrundelegung des angemessenen Werts von 11520 Mark für die Bestandteile, für einen Einheitspreis von 0,65 Mark im Wege des freihändigen Ankaufs erworben hat,

5. daß den Eigentümern der vorbezeichneten Grundstücke bekannt war, zu welchem Zweck der Erwerb seitens der Stadt beabsichtigt wurde.

Bei der zahlenmäßige Bestimmung des Werts wurde in Rechnung gezogen, daß die Kaufpreise für Kleinsiedlungsland in der Heide von 0,75 Mark und für Bauplätze für landmäßige Bebauung im Kulturland von 1,23 Mark, wenn es sich um größere, dem Umfang nach den enteigneten Grundstücken entsprechende, gehandelt hätte, niedrigere gewesen sein würden und daß die Reifmachung der Grundstücke einen Aufwand von 0,05—0,32 Mark für das Quadratmeter erfordert haben würde.

Der hiernach ermittelte Wert wird für reichlich im Sinn des Enteignungsgesetzes gehalten.

Die Entschädigung für die einzelnen Grundstücke ergibt sich wie folgt:

1. Großkötner V. B in Neugraben.

Das enteignete Grundstück hat eine Größe von 19908 qm. Es liegt 615 von der Chaussee Harburg-Buxtehude und der geschlossenen Ortschaft, 775 m vom Bahnhof Neugraben entfernt, mit einer Front von 170 m an einem öffentlichen Weg. Das Gelände steigt von diesem Weg in ganzer Grundstückstiefe bis etwa 20 m Höhe an und bietet einen ziemlich vollen, 40 bis 50 Jahre alten Bestand von Kiefern. Es entbehrt nicht ganz eines landschaftlichen Reizes. Das Grundstück wird von einem etwa 4,5 m breiten Fahrweg, der unter Umständen hätte verlegt werden können, durchschnitten. Seine Lage zum Verkehr ist etwa die der im Tal zwischen der Neugrabener und Fischbecker Heide entstandenen Kleinsiedlungen in der Heide, sie ist weniger günstig als die der Bauplätze im Kulturland am Weg nach dem Falkenbergschen Hof. Zu einer Ansiedlung für landhausmäßige Bebauung in der Art der innerhalb der Heide entstandenen Sommersitze und zu einer Kleinsiedlung ist das Grundstück wenig geeignet. Es kann jedoch so aufgeteilt werden, daß es eine Ausnutzung ermöglicht, wie sie das benachbarte, von der Stadt Harburg 1909 angekaufte, mit ländlichem Wohnhaus und Stall bebaute Grundstück bietet. Im Vergleich mit den Landhausgrundstücken im Kulturland ist wertmindernd das Fehlen von Gartenland.

Das Grundstück wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung der Gegend als Spekulationsland, unreifes Bauland angesehen. Die Aufschließung und Reifmachung ist ohne erhebliche Kosten möglich, es entstehen jedoch 140 m tiefe, langgestreckte Bauplätze.

Der höchste Kaufpreis beträgt, nach der anliegenden Zusammenstellung von Kaufpreisen bei den Eigentumsveränderungen in der Gemeinde Fischbeck von 1906 bis 1914, in der Heide 0,75 Mark, im Kulturland 1,23 Mark für das Quadratmeter, Bauland bei einer Grundstückgröße

von 1000—2000 qm. Als angemessener Wert für reifes Bauland in dieser Größe würde deshalb für die Gegend des enteigneten Grundstücks 1 Mark für das Quadratmeter anzusehen sein. Der Einheitsatz von 1 Mark ist aber herabzusetzen, weil

1. die Fläche des enteigneten Grundstücks erheblich größer ist, als die zum Vergleich herangezogenen, daher Wertminderung um 18 v. H.;

$$\text{bleibt } 1,00 - \frac{18}{100} \cdot 1,00 = 0,82 \text{ Mark};$$

2. es sich nicht um reifes, sondern um unreifes Bauland handelt, daher Wertminderung in Höhe der Kosten der Aufschließung und Reifmachung;

Einebnungskosten, 8 Grundstücke mit je 200 qm

Einebnungsfläche = 1600 qm, für das Quadratmeter 0,65 M. = 1040 M.

Insgemein, kleinere Arbeiten 155 M.

zusammen 1195 M.

auf 19908 qm verteilt, entfallen auf das Quadratmeter 0,06 M., bleibt
0,82 — 0,06 = 0,76 Mark;

3. das Grundstück durch einen Fahrweg durchschnitten wird, der verlegt werden muß; daher Minderwert für das Quadratmeter 0,03 Mark;

$$\text{bleibt } 0,76 - 0,03 = 0,73 \text{ Mark.}$$

Für die Restparzelle tritt ein Minderwert nicht ein.

Entschädigung.

M.

1.	Das im Grundbuch von Fischbeck Band 1, Blatt 11, eingetragene Grundstück Kartenblatt 13, Parzelle $\frac{201}{33}$ hat eine Größe von 19908 qm zu 0,73 M.	14 532,84
2.	Der Wert des Baumbestands beträgt nach dem Gutachten des Forstmeisters M. . . . vom 16. Dezember 1913	623,50
	Entschädigung: Summe	15 156,34

2. Ehefrau M. T. . . . in Neugraben.

Das enteignete Grundstück hat eine Größe von 11968 qm. Es liegt 470 m von der Chaussee Harburg-Buxtehude und der geschlossenen Ortschaft, 630 m vom Bahnhof Neugraben entfernt, mit einer Front von 88 m an einem öffentlichen Weg. Das Gelände steigt von diesem Weg in ganzer Grundstückstiefe bis etwa 15 m Höhe an und ist ziemlich gut mit einer 18 Jahre alten Kieferschonung bestanden. Es wird von zwei etwa 4,50 m breiten Fahrwegen, die unter Umständen hätten verlegt werden können, durchschnitten. Seine Lage zum Verkehr ist günstiger als die der Kleinsiedlungen in der Heide, die im Tal zwischen der Neugrabener und Fisch-

becker Heide entstanden sind, weniger günstig als die der Bauplätze im Kulturland am Weg nach dem Falkenbergschen Hof. Zu einer Ansiedlung für landhausmäßige Bebauung in der Art der in der Gegend entstandenen Sommersitze innerhalb der Heide und zu einer Kleinsiedlung, ist das Grundstück wenig geeignet. Es kann jedoch in vier lang gestreckte, etwa 140—160 m tiefe Bauplätze aufgeteilt werden, wodurch eine Ausnutzung ermöglicht wird, wie sie das benachbarte, von der Stadt Harburg 1909 angekaufte, mit ländlichem Wohnhaus und Stall bebaute Grundstück bietet. Im Vergleich mit den Bauplätzen mit Landhäusern im Kulturland ist wertmindernd das Fehlen des kultivierten Bodens.

Das Grundstück wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung der Gegend als Spekulationsland, unreifes Bauland angesehen. Eine Aufschließung und Reifmachung ist ohne erhebliche Kosten möglich.

Der höchste Kaufpreis beträgt, nach der anliegenden Zusammenstellung von Kaufpreisen bei den Eigentumsveränderungen in der Gemeinde Fischbeck von 1906 bis 1914, in der Heide 0,75 Mark, im Kulturland 1,23 Mark für das Quadratmeter Bauland bei einer Grundstücksgröße von 1000—2000 qm. Als angemessener Wert für reifes Bauland in dieser Größe würde deshalb für die Gegend des enteigneten Grundstücks 1 Mark für das Quadratmeter anzusehen sein.

Der Einheitssatz von 1 Mark ist herabzusetzen, weil

1. die Fläche des enteigneten Grundstückes erheblich größer ist als die der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke, daher Wertminderung um 15 v. H.;

$$\text{bleibt } 1,00 - \frac{15}{100} \cdot 1,00 = 0,85 \text{ Mark};$$

2. es sich nicht um reifes, sondern um unreifes Bauland handelt; daher Wertminderung in Höhe der Kosten der Aufschließung und Reifmachung;

Einebnungskosten, 4 Grundstücke mit je 200 qm Einebnungsfläche = 800 qm, für das Quadratmeter 0,65 M. = 520 M.	78 M.
Insgesamt, kleinere Arbeiten	78 M.
	zusammen 598 M.

Auf 11968 qm verteilt, entfallen auf das Quadratmeter 0,05 M.,
bleibt 0,85—0,05 = 0,80 Mark;

3. das Grundstück durch zwei Fahrwege durchschnitten wird, die verlegt werden müssen; daher Minderwert für das Quadratmeter 0,07 Mark;

$$\text{bleibt } 0,80 - 0,07 = 0,73 \text{ Mark};$$

Werterhöhend wirkt die günstigere Lage zum Verkehr; daher Mehr-

wert für das Quadratmeter Grundstücksfläche 0,02 Mark; der Einheitssatz erhöht sich demnach auf 0,75 Mark.

Entschädigung.	M.
1. Das im Grundbuch von Fischbeck Band 1, Blatt 2 eingetragene Grundstück Kartenblatt 13, Parzelle $\frac{206}{33}$ hat eine Größe von 11968 qm zu 0,75 M.	8976,00
2. Der Wert der Schonung beträgt nach dem Gutachten des Forstmeisters M. . . vom 16. Dezember 1913	211,60
Entschädigung: Summe	9187,60

3. Großkötner H. W in Neugraben.

Das enteignete Grundstück hat eine Größe von 5094 qm. Es liegt 490 m von der Chaussee Harburg-Buxtehude und der geschlossenen Ortschaft, 650 m vom Bahnhof Neugraben entfernt, mit einer Front von 28 m. an einem öffentlichen Weg, mit einer Front von 190 m an der Trift. Das Gelände hat in der nördlichen Hälfte eine sehr verschiedene Höhenlage und Vertiefungen bis zu 1,50 m, in der südlichen Hälfte ist es ziemlich eben. Es wird von einem etwa 4,50 m breiten Fahrweg, der unter Umständen hätte verlegt werden können, durchschnitten. Seine Lage zum Verkehr ist günstiger als die der Kleinsiedlungen im Tal zwischen der Neugrabener und Fischbecker Heide. Zu einer Ansiedlung für landhausmäßige Bebauung in der Art der innerhalb der Heide gegründeten, ist das Grundstück nicht geeignet. Es kann jedoch so aufgeteilt werden, wie es Kleinsiedlungen entspricht.

Das Grundstück wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung der Gegend als Spekulationsland, unreifes Bauland bewertet. Die Aufschließung und Reifmachung ist infolge der unregelmäßigen Höhenlage des Geländes und der höchst mangelhaften Beschaffenheit der Trift als Verkehrsweg mit verhältnismäßig hohen Kosten möglich.

Der höchste Kaufpreis beträgt, nach der anliegenden Zusammenstellung von Kaufpreisen bei den Eigentumsveränderungen in der Gemeinde Fischbeck von 1906 bis 1914, in der Heide 0,75 Mark, im Kulturland 1,23 Mark für das Quadratmeter Bauland bei einer Grundstücksgröße von 1000—2000 qm. Als angemessener Wert für reifes Bauland dieser Größe würde deshalb für die Gegend des enteigneten Grundstücks 1,00 Mark für das Quadratmeter anzusehen sein.

Der Einheitssatz von 1,00 Mark ist herabzusetzen, weil

1. die Fläche des enteigneten Grundstücks größer ist, als die der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke, daher Wertminderung um 3 v. H.;

$$\text{bleibt } 1,00 - \frac{3}{100} \cdot 100 = 0,97 \text{ Mark;}$$

2. es sich nicht um reifes, sondern um unreifes Bauland handelt, daher Wertminderung in Höhe der Kosten der Aufschließung und Reifmachung;

Ein ebnung des Grundstücks in dem nördlichen Teil, 2000 qm etwa zu 0,30 Mark	600 M.
Befestigung bzw. Herstellung eines fahrbaren Wegs vor dem Grundstück zur Hälfte, Front an der Trift 190 m, halbe Straßenbreite 9,35 m = 1777 qm zu 0,60 Mark	1066 M.
Insgemein, kleinere Arbeiten	55 M.
	zusammen 1721 M.

Auf 5379 qm verteilt, entfallen auf das Quadratmeter 0,32 M.;
bleibt $0,97 - 0,32 = 0,65$ Mark;

3. das Grundstück durch einen Fahrweg durchschnitten wird, der verlegt werden muß; daher Minderwert für das Quadratmeter 0,05 Mark;
bleibt $0,65 - 0,05 = 0,60$ Mark;

Werterhöhend wirkt die günstigere Lage zum Verkehr; daher Mehrwert für das Quadratmeter Grundstücksfläche 0,05 Mark; der Einheitsatz erhöht sich demnach auf 0,65 Mark.

Entschädigung. M.

1. Das im Grundbuch von Fischbeck Band 1, Blatt 4 eingetragene Grundstück Kartenblatt 13, Parzelle $\frac{208}{34}$ hat eine Größe von 5094 qm zu 0,65 M.	3311,10
2. Für die Übernahme von zwei Restparzellen, die wirtschaftlich nicht mehr verwendungsfähig sind 285 qm zu 0,65 M.	185,25
Entschädigung: Summe	3496,35

4. Kleinkötner Hr. P. . . . in Neugraben.

Das enteignete Gelände umfaßt zwei durch die Trift getrennt Grundstücke. Das nördliche Grundstück hat eine Größe von 3262 qm. Es liegt 460 m von der Chaussee Harburg-Buxtehude und der geschlossenen Ortschaft, 620 m vom Bahnhof Neugraben entfernt, mit zwei Fronten von zusammen 165 m an der Trift. Das Gelände ist eben und mit 15 Jahr alten Eichenbusch und Birken voll bestanden. Die Form des Grundstücks ist eine ungünstige; es ist zu einer Ansiedlung für landhausmäßige Bebauung, in der Art der innerhalb der Heide gegründeten, nicht geeignet, es kann jedoch zu Kleinsiedlungen aufgeteilt werden.

Das südliche Grundstück hat eine Größe von 8647 qm. Es liegt 560 m von der Chaussee Harburg-Buxtehude und der geschlossenen Ort-

schaft, 720 m vom Bahnhof Neugraben entfernt, mit einer Front von 82 m an der Trift. Von der Trift steigt es sanft nach Süden an. Das Grundstück ist zu einer Ansiedlung für landhausmäßige Bebauung wenig geeignet, es kann aber zu kleineren Bauplätzen aufgeteilt werden, die eine Ausnutzung als Kleinsiedlungsland oder in der Art ermöglicht, wie sie das von der Stadt Harburg 1909 angekaufte, mit ländlichem Wohnhaus und Stall bebaute Grundstück aufweist. Die Lage beider Grundstücke zum Verkehr ist günstiger als die der Kleinsiedlungen im Tal zwischen der Neugrabener und Fischbecker Heide, ungünstiger als die der Bauplätze im Kulturland an dem Weg nach dem Falkenbergschen Hof. Die Grundstücke werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung der Gegend als Spekulationsland, unreifes Bauland angesehen, dessen Aufschließung und Reifmachung zwar möglich gewesen wäre, aber infolge der mangelhaften Beschaffenheit der Trift ziemlich erhebliche Kosten verursacht hätte.

Der höchste Kaufpreis beträgt, nach der anliegenden Zusammenstellung von Kaufpreisen bei den Eigentumsveränderungen in der Gemeinde Fischbeck von 1906 bis 1914, in der Heide 0,75 Mark, im Kulturland 1,23 Mark für das Quadratmeter Bauland in einer Grundstücksgröße von 1000—2000 qm. Als angemessenen Wert für reifes Bauland in dieser Größe würde deshalb für die Gegend der enteigneten Grundstücke 1 Mark für das Quadratmeter anzusehen sein.

Der Einheitssatz von 1,00 Mark ist aber bei dem nördlichen Grundstück herabzusetzen, weil

1. es sich nicht um reifes, sondern um unreifes Bauland handelt; daher Wertminderung in Höhe der Kosten der Aufschließung und Reifmachung. Eine Einebnung braucht nicht zu erfolgen.

Befestigung bzw. Herstellung eines fahrbaren Wegs vor dem Grundstück zur Hälfte, Front an der Trift 165, m,	
halbe Straßenbreite 9,35 m = 1543 qm zu 0,60 Mark	926 M.
Insgemein, kleinere Arbeiten	20 M.
	zusammen 946 M.

Auf 3262 qm verteilt, entfallen auf das Quadratmeter 0,29 M.; bleibt 1,00—0,29 = 0,71 Mark.

Werterhöhend wirkt die günstigere Lage zum Verkehr, daher Mehrwert für das Quadratmeter Grundstücksfläche 0,05 M.; der Einheitspreis erhöht sich dennoch auf 0,76 Mark.

Der Einheitssatz von 1,00 Mark ist bei dem südlichen Grundstück herabzusetzen, weil

1. die Fläche des enteigneten Grundstücks erheblich größer ist, als

die Fläche der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke, daher Wertverminderung um 10 v. H.;

$$\text{bleibt } 1,00 - \frac{10}{100} \cdot 1,00 = 0,90 \text{ Mark,}$$

2. es sich nicht um reifes, sondern um unreifes Bauland handelt; daher Wertverminderung in Höhe der Kosten der Aufschließung und Reifmachung. Eine Einebnung braucht nicht zu erfolgen.

Befestigung bzw. Herstellung eines fahrbaren Wegs vor dem Grundstück zur Hälfte, Front an der Trift 82 m, halbe

Straßenbreite 9,35 m = 767 qm zu 0,60 Mark 460 M.

Insgemein, kleinere Arbeiten 59 M.

zusammen 519 M.

Auf 8647 qm verteilt, entfallen auf das Quadratmeter 0,06 M.;

bleibt $0,90 - 0,06 = 0,84$ Mark;

3. das Grundstück durch einen Fahrweg durchschnitten wird, der verlegt werden muß; daher Minderwert für das Quadratmeter 0,07 Mark;

bleibt $0,84 - 0,07 = 0,77$ Mark.

Entschädigung.

M.

1.	Das im Grundbuch von Fischbeck Band 1, Blatt 3 eingetragene Grundstück Kartenblatt 13, Parzelle $\frac{210}{35}$ hat eine Größe von 3262 qm zu 0,76 M.	2 479,12
2.	Das im Grundbuch von Fischbeck Band 1, Blatt 3 eingetragene Grundstück Kartenblatt 13, Parzelle $\frac{214}{72}$ hat eine Größe von 8647 qm zu 0,77 M.	6 658,19
3.	Wert des Eichen- und Birkenbestandes auf Parzelle $\frac{210}{35}$	1 100,00
4.	Minderwert der Restparzelle zu Parzelle $\frac{210}{35}$ in einer Größe von 3377 qm wegen Erschwerung der Zugänglichkeit zu 0,25 M. . . .	844,25
Entschädigung: Summe		11 081,56

Lüneburg, den 15. September 1915.

Kampf,
Stadtbaurat.

Zusammenstellung von Kaufpreisen bei den Eigentums-

Nr.	Jahr des Ver-kaufs	Verkäufer	Käufer	Bezeichnung des Grundstücks		Pachtpreis der Liegen-schaften bzw. Mietpreis der Gebäude M.
				Nummer des Karten-blatts	Kulturart bzw. Art der Gebäude	
53	1906	K. T. geb. H.	Stadtgemeinde H.	13	zu 175 70	Acker
		„	„	15	28 u. 31	Weide
62	1906	A. K. sen., Köt-ner in Sch.	H. W.	15	7 33	Weide
70	1906	„	E. W. H., Arbeiter	14	15 148	Weide
71	1906	„	Frau C. E. geb. B.	14	51 149	Weide
72	1906	„	H. M., Auk-tionator in Fl.	14	51 150	Weide
73	1906	„	W. O. in H.	15	51 35 u. 34	Weide
74	1906	„	H. M., Küper-meister in N.	15	15 36	jetzt Acker Weide
75	1906	„	L. M., Vieh-händler in F.	15	15 37	Weide
80	1906	H. M., Auk-tionator in Fl.	L. H., Werk-meister in H.	14	150 51	Weide
95	1907	H. B.	Ortskranken-kasse H.	15	38 4	Weide
133	1908	Frau C. E. in F.	Pastor W. W. in H.	14	153 51	Weide
139	1908	H. H., Gast-wirt in N.	H. K., Zimmer-meister in F.	15	9	Weide
145	1908	H. K. in F.	Stadtgemeinde H.	15	9	Weide
165	1909	Frau C. E. in F.	W. W., Pastor in H.	14	163 51	Weide

A. Bauland in der Heide

1. Werdenendes Ansiedlungsland

veränderungen in der Gemeinde Fischbeck 1906—1914.

Größe des ver- kauften Grund- stücks qm	Kaufpreis M.	Wert der Bestand- teile, Ver- sicherungs- wert der Gebäude M.	Grundwert nach Abzug des Werts der Bestandteile		Bemerkungen
			im ganzen M.	für das Quadrat- meter M.	

außerhalb der Ortschaft.

zur landhausmäßigen Bebauung.

4 381	5 488,97	—	5 488,97	0,36	
10 674					
67 640	988	—	988	0,015	
8 435	1 130	—	1 130	0,13	
25 039	751	—	751	0,03	
14 605	234	—	234	0,016	
27 651	1 592	—	1 592	0,06	
50 111	1 002	—	1 002	0,02	
55 579	1 667	—	1 667	0,03	
14 605	500	—	500	0,034	dasselbe Grundstück wie Nr. 72
34 306	4 500	—	4 500	0,13	
2 629	501,80	—	501,80	0,19	
5 705	1 500	—	1 500	0,26	
5 705	2 176,65	—	2 176,65	0,38	dasselbe Grundstück wie Nr. 139
2 056	411,20	—	411,20	0,20	

Nr.	Jahr des Verkaufs	Verkäufer	Käufer	Bezeichnung des Grundstücks		Pachtpreis der Liegenschaften bzw. Mietpreis der Gebäude M.
				Nummer	Kulturart bzw. Art der Gebäude	
				des Kartenblatts	der Parzelle	
166	1909	Frau C. E. in F.	C. W., Direktor in H.	14	164	Weide
					51	
167	1909	Frau C. E. in F.	J. H. M., Mus.-Direktor in H.	14	164	Weide
					51	
204	1911	L. H., Werkmeister in H.	A. Z., Kaufmann in H.	14	150	Weide
					51	
205	1911	H. W. in F.	„	15	43	Weide
					15	
206	1911	L. M. in F.	„	15	40	Weide
					13	
208	1911	G. H. in N.	„	15	20	Weide
					14	
209	1911	H. D. in N.	„	15	19	Weide
					14	
212	1911	H. M. in Sch.	„	14	180	Weide
					50	
217	1911	H. W. in F.	„	15	57	Weide
					12	
222	1911	Dr. jur. P. in A.	A. Z., Kaufmann in H.	15	41 42	Weide
					13 15	
294	1913	L. B., Großkötner	Z., Kaufmann	15	116—119	Weide
					10	
295	1913	H. M., Küpermeister	Oberlandsger.-assist. M. in H.	15	251	Weide
					15	
297	1913	H. Th., Klein-kötner	Fr. G. in H.	15	127	Weide
					16	
	1914	Hr. B. jr., Großkötner	G. Sch., Redakteur in H.	15	130—133	Weide
					11	
2. Klein-						
a) An der						
134	1908	W. S. Haus-schl. in N.	Fr. D., Arbeit. in H.	15	2	Weide
153	1909	H. St. in N.	Dr. G. H. in M.	15	1	Weide
158	1909	H. B. in N.	A. M., Kaufmann in H.	15	44	Weide
					4	

Größe des ver- kauften Grund- stücks	Kaufpreis	Wert der Bestand- teile, Ver- sicherungs- wert der Gebäude	Grundwert nach Abzug des Werts der Bestandteile		Bemerkungen
			im ganzen	für das Quadrat- meter	
qm	M.	M.	M.	M.	
5 613	1 122,60	—	1 122,60	0,20	
7 449	1 200	—	1 200	0,16	
14 603	5 250	—	5 250	0,36	
43 935	7 040	—	7 040	0,16	
48 128	5 500	—	5 500	0,11	
8 768	2 676,25	—	2 676,25	0,31	
4 337	1 200	—	1 200	0,28	
4 396	1 258	—	1 258	0,29	
49 549	11 891,75	—	11 891,75	0,24	
39 967	6 000	—	6 000	0,15	
13 861	2 500	—	2 500	0,18	scheidet aus, wegen Verwandtschaft
4 131	1 100	—	1 100	0,27	
25 519	5 614	—	5 614	0,22	
22 595	6 300	—	6 300	0,28	

siedlungsland.

Straße nach Alwesen.

3 101	1 000	—	1 000	0,32	
2 687	650	—	650	0,24	
2 888	1 132	—	1 132	0,39	

Nr.	Jahr des Verkaufs	Verkäufer	Käufer	Bezeichnung des Grundstücks		Pachtpreis der Liegen- schaften bzw. Mietpreis der Gebäude M.
				Nummer des Karten- blatts	der Par- zelle	
191	1911	H. B. in N.	E. F., Lehrer in H.	15	<u>52</u> 4	Weide
215	1911	H. B. in N.	E. F., Lehrer in H.	15	<u>54</u> 4	Weide
216	1911	„	W. S., Drechs- ler in H.	15	<u>58</u> 4	Weide
221	1911	„	K. St., Maurer in H.	15	<u>48</u> 4	Weide
224	1912	„	K. B., Maurer in N.	15	<u>47</u> 4	Weide
225	1912	„	L. M., Klemp- ner in N.	15	<u>64</u> 4	Weide
227	1912	K. St., Maurer in H.	H. Sch., Schif- fer in H.	15	<u>68</u> 4	Weide
228	1912	H. B. in N.	„	15	<u>66</u> 4	Weide
229	1912	„	„	15	<u>69</u> 4	Weide
236	1912	Dr. G. H. in M.	J. R., Lehrer in H.	15	<u>1</u>	Weide
237	1912	H. B. in N.	R. W., Arbeit. in N.	15	<u>74</u> 4	Weide
238	1912	„	W. W., Dreher in H.	15	<u>77</u> 4	Weide
239	1912	„	Frau F. M. in H.	15	<u>76</u> 4	Weide
240	1912	„	J. M., Dreher in H.	15	<u>78</u> 4	Weide
242	1912	H. B., Gast- wirt in N.	P. M., Arbeit. in N.	15	<u>80</u> 4	Weide
243	1912	„	H. W., Arbeit. in H.	15	<u>81</u> 4	Weide
250	1912	„	R. H., Arbeit. in H.	15	<u>95</u> 4	Weide
277	1913	H. Sch., Schif- fer in H.	D. O., Kauf- mann in F.	15	<u>69</u> 4	Hofraum
278	1913	R. W., Arbeit. in N.	J. H., Bote	15	<u>74</u> 4	Hofraum

Größe des ver- kauften Grund- stücks	Kaufpreis	Wert der Bestand- teile, Ver- sicherungs- wert der Gebäude	Grundwert nach Abzug des Werts der Bestandteile		Bemerkungen
			im ganzen	für das Quadrat- meter	
qm	M.	M.	M.	M.	
4 500	2 250	—	2 250	0,50	
2 855	1 427,50	—	1 427,50	0,50	
2 678	1 071,20	—	1 071,20	0,40	
2 802	1 400	—	1 400	0,50	
2 660	1 330	—	1 330	0,50	
2 070	1 035	—	1 035	0,50	
1 137	770	—	770	0,68	
460	230	—	230	0,50	
1 725	1 100	—	1 100	0,64	
2 687	1 340	—	1 340	0,50	dasselbe Grundstück wie Nr. 153
1 725	1 100	—	1 100	0,64	
710	425	—	426	0,60	
754	452,40	—	452,40	0,60	
665	399	—	399	0,60	
1 725	1 200	—	1 200	0,70	
1 725	1 293	—	1 293	0,75	
1 725	1 293,75	—	1 293,75	0,75	
1 725	8 100	6800	1 300	0,75	
1 725	7 200	5900	1 300	0,75	

Nr.	Jahr des Verkaufs	Verkäufer	Käufer	Bezeichnung des Grundstücks		Pachtpreis der Liegenschaften bzw. Mietpreis der Gebäude M.
				Nummer des Kartenblatts	Nummer der Parzelle	
292	1913	K. St., Maurer in H.	J. O., Arbeit in N.	15	67	Hofraum
					4	
	1913	H. W., Arbeit in H.	H. H., Landw. in F.	15	81	Hofraum
					4	
		H. B., Gastwirt in F.	K. K., in N.	15	113	Weide
					4	
	1914	„	A. B., Schneidergeselle	15	135	Weide
					4	
b) südlich						
226	1912	H. Th., Kleinkötner in Sch.	H. H., Abbauer	14	182	Weide
					44	
245	1912	„	A. K., Tischler in H.	14	185	Hofraum
					44	
252	1912	H. Th. in Sch.	K. R., Müller in H.	14	186	Weide
					44	
271	1913	„	P. G., Arbeit in H.	14	188	Weide
					44	
298	1913	„	J. M., Arbeit in H.	14	193	Weide
					44	
	1914	„	H. R., Arbeit in H.	14	200	Weide
					44	
c) an der						
98	1908	Frau K. L. in Sch.	Anbauer E. T. in Sch.	13	183	Hofraum
					23	
157	1909	K. P., Kleinkötner in N.	Politische Gemeinde F.	13	192	Acker
					36	
172	1910	L. B., Großkötner in F.	H. A., Abbauer in N.	13	234	Acker
					28	
173	1910	L. B., Großkötner in F.	H. St., Abbauer in N.	13	233	Acker
					28	

Größe des ver- kauften Grund- stücks	Kaufpreis	Wert der Bestand- teile, Ver- sicherungs- wert der Gebäude	Grundwert nach Abzug des Werts der Bestandteile		Bemerkungen
			im ganzen	für das Quadrat- meter	
qm	M.	M.	M.	M.	
1 665 8	5 110	4650	1 250	0,75	
1 725	6 600	5300	1 300	0,75	
919	698,25	—	689,25	0,75	
894	670,50	—	670,50	0,75	

von Scheideholz.

2 156	862,40	—	862,40	0,40	
1 031	515,50	—	515,50	0,50	
3 029	1 514,50	—	1 514,50	0,50	
822	575,50	—	575,40	0,70	
2 000	1 400	—	1 400	0,70	
909	636,30	—	636,30	0,70	

Chaussee Harburg-Buxtehude.

1 311	1 050	330	720	0,55	
7 862	4 500	—	4 500	0,57	Kirchengrundstück
1 357	932	—	932	0,69	145 m tiefes Grundst. auf d. Süds. d. Chauss. wie vor.
2 675	1 836,50	—	1 836,70	0,69	

Nr.	Jahr des Verkaufs	Verkäufer	Käufer	Bezeichnung des Grundstücks		Pachtpreis der Liegenschaften bzw. Mietpreis der Gebäude M.
				Nummer		
				des Kartenblatts	der Parzelle	

B. Bauplätze im Kulturland

1. Am Weg nach dem Falkenbergischen Hof

164	1910	H. B., Gastwirt in N.	F. M., Arbeit. in N.	13	229	Hofraum
					57	
231	1912	„	L. Th., Zollbeamter in H.	13	247	Hofraum
					58	
232	1912	„	J. B., Zollbeamter in H.	13	248	Hofraum
					58	
247	1912	„	M., Zigarrenh. in H.	13	256	Acker
					58	
248	1912	„	K. M., Kaufmann in H.	13	255	Acker
					58	
	1914	W. S., Haus- schlachter	F. Sch., Klempnerges.	13	zu 187	Hofraum
		„	„		51	
					zu 191	
					78	

2. An der Chaussee (Reifes Bauland

178	1910	H. W., Großkötner in N.	L. M. sen. Viehh. in F.	12	463	Acker
					158	
182	1910	C. H. in N.	W. M., Maler in N.	12	454	Acker
					157	
183	1910	„	H. L., Stuckateur in N.	12	453	Acker
					157	
210	1911	H. S., Kötner in Sch.	F. B., Kaufmann in H.	13	238	Acker
		„	„		17	
					239	Wiese
					17	
233	1912	H. W., Großkötner in N.	W. H., Bahnhofs- aufseher	12	458	Acker
					158	
253	1912	„	A. D., Schloss.	12	455	Acker
					158	

Größe des ver- kauften Grund- stücks	Kaufpreis	Wert der Bestand- teile, Ver- sicherungs- wert der Gebäude	Grundwert nach Abzug des Werts der Bestandteile		Bemerkungen
			im ganzen	für das Quadrat- meter	
qm	M.	M.	M.	M.	

in und bei der Ortschaft.

(landhausmäßige Bebauung).

1 355	1 355	—	1 355	1,00	
988	988	—	988	1,00	
699	699	—	699	1,00	
985	1 000	—	1 000	1,02	
1 623	2 000	—	2 000	1,23	
2 983	6 000	2800	3 200	1,07	

mit halb städtischer Bebauung).

1 595	2 500	—	2 500	1,57	Zwischen Chaussee u. Bahn, in d. Nähe der Kirche.
2 906	3 000	—	3 000	1,03	Zwischen Chaussee und Bahn.
2 947	3 000	—	3 000	1,02	wie vor.
1 470	3 000	—	3 000	1,16	Gute Abmessungen, auf d. Süds. d. Chauss.
1 119					
1 190	2 000	—	2 000	1,68	Am Seitenweg, der Kirche gegenüber.
864	1 500	—	1 500	1,70	wie vor.

Nr.	Jahr des Verkaufs	Verkäufer	Käufer	Bezeichnung des Grundstücks		Pachtpreis der Liegenschaften bzw. Mietpreis der Gebäude M.
				Nummer des Kartenblatts	Kulturart bzw. Art der Gebäude	
283	1913	H. A., Abbauer in N.	H. A., Bahnarbeiter in N.	13	81 u. 82	Abbauerstelle
					29	
					234	
289	1913	H. S., Kötner in Sch.	B. S., Barbier in A.	13	28	Acker
					259	
291	1913	H. M. in Sch.	W. K., Milchhändler	13	15	Acker
					261	
	1914	„	Frau A. M.	13	26	Acker
					266	
					26	
		H. S., Kötner in Sch.	Frau Maurermeister E. F. in H.	13	265	Acker
					15	

Größe des ver- kauften Grund- stücks	Kaufpreis	Wert der Bestand- teile, Ver- sicherungs- wert der Gebäude	Grundwert nach Abzug des Werts der Bestandteile		Bemerkungen
			im ganzen	für das Quadrat- meter	
qm	M.	M.	M.	M.	
2 519	3 000	—	3 000	1,19	Auf d. Süds. d. Chauss.
1 250	1 600	—	1 600	1,28	wie vor.
625	800	—	800	1,28	wie vor.
539	700,70	—	700,70	1,30	wie vor.
4 876	5 851,20	—	5 851,20	1,20	wie vor.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

22-2

G. Pätz'sche Buchdr. Lippert & Co. G. m. b. H., Naumburg a d. S.

S - 96

S. 61

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297087