



Die Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke

Paul Hein ¹

¹ *ständiger Boniteur für agrarische Operationen*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **6** (7, 8, 9, 10), S. 212–215, 245–249, 278–281, 308–313

1908

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Hein_VGI_190829,  
  Title = {Die Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung landwirtschaftlicher  
    Grundst{"u}cke},  
  Author = {Hein, Paul},  
  Journal = {"0sterreichische Zeitschrift f{"u}r Vermessungswesen},  
  Pages = {212--215, 245--249, 278--281, 308--313},  
  Number = {7, 8, 9, 10},  
  Year = {1908},  
  Volume = {6}  
}
```



Die Versuchsarbeiten begannen am 28. April und endeten am 25. Mai. Der liebenswürdigen Einladung des k. u. k. militärgeographischen Institutes haben eine Reihe interessierter Personen Folge gegeben.

Seine Exzellenz der Herr Feldmarschalleutnant O. Frank begrüßte die unter der Führung ihres Präsidenten Ministerialrat Prof. Dr. W. Tinter erschiene österreicheische Gradmessungs-Kommission: Exzellenz v. Kálmár, Generalmajor d. R. Dr. R. v. Sterneck und Oberst Lehrl; ferner erschienen auf dem Versuchsfelde Hofrat Prof. Dr. A. Schell, Prof. E. Doležal, Prof. J. Lička, Dr. Th. Dokulil, Dr. Semerád, Assistent K. Lego, der Leiter des Triangulierungs- und Kalkulbureaus im k. k. Finanzministerium Oberinspektor E. Engel und Evidenzhaltungs-Inspektor im Finanz-Ministerium J. Zvěřina. Auch von Ungarn waren Gäste erschienen: Direktor Dobrowicz und Dr. Fasching vom kön. ung. Kataster und Inspektor Antalfy vom kön. ung. Finanzministerium.

Neben den oben angeführten, bei den Arbeiten direkt beteiligten Offizieren des Institutes hat noch eine Reihe Angehöriger des k. u. k. militärgeographischen Institutes die lehrreichen Arbeiten besichtigt. *D.*

Die Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke.

(Vortrag des ständigen Boniteurs für agrarische Operationen Paul Hein in der Monatsversammlung vom 20. März 1908.)

Meine sehr geehrte Herren!

Einem Wunsche des hochgeehrten Präsidiums des Vereines der österreichischen k. k. Vermessungsbeamten gerne Rechnung tragend, bin ich heute so frei, einen bescheidenen Vortrag über die Bonitierung zum Zwecke der Kommassation zu halten und bitte das hochgeschätzte Auditorium im vorhinein um Nachsicht. Gewohnt vor bauerlichen Zuhörern zu sprechen, hat sich meine Ausdrucksweise im Laufe der Jahre meinem ständigen Hörerkreise angepaßt und wird Ihnen, meine sehr verehrten Herren, vielleicht mitunter etwas zu populär vorkommen; auch will ich im vorhinein darauf aufmerksam machen, daß ich hier nicht wissenschaftliche Anschauungen, wie selbe sonst von dieser Stelle aus Verbreitung finden, sondern nur jene Erfahrungen zur Kenntnis bringen will, die ich mir im mehrjährigen Agrardienste gesammelt habe.

Meine Wissenschaft heißt Praxis und mit der Mitteilung meiner Erfahrungen will ich es versuchen, eine kleine Lücke auszufüllen, die in wissenschaftlichen Werken über die Grundeinschätzung offen geblieben ist.

Da die Bonitierung eine Phase in der Ausführung der agrarischen Operationen bildet, sei es mir gestattet, meinem eigentlichen Thema einige Worte über das Wesen der agrarischen Operationen selbst vorzuschicken.

Die agrarischen Operationen sind, die Person für die Sache genommen, sozusagen zu den schmerzlosen Operationen zu zählen, aber nicht allein zu diesen, sondern auch zu jenen mit voraussichtlich glücklichem Ausgange, was

man von sonstigen Operationen nicht in allzuhäufigen Fällen sagen kann. Wie sich ein Patient zumeist vor einer Operation fürchtet, so ist dies auch bei den agrarischen Operationen der Fall. Manche wehren sich dagegen mit Händen und Füßen und ich will meinen sehr verehrten Zuhörern nicht näher auseinandersetzen, wie dabei der Arzt — ich meine in diesem Falle meine Wenigkeit — mitunter sogar in Gefahr steht. Leider stehen mir nämlich nicht — wie dem Chirurgen am Operationstische — Beruhigungs- und eventuell auch Betäubungsmittel zu Gebote, um meine Patienten in Schach zu halten.

Unsere Operationen ziehen einen kürzeren oder längeren Heilungsprozeß nach sich und erst darnach tritt Ruhe ein und der ehemals noch so widerspenstige Patient muß sodann gestehen: «Ich habe mich zwar vor der Operation gefürchtet, aber mein Gesundheitszustand ist doch ein viel besserer, als vorher und — eigentlich hat's gar nicht weh getan!»

Die agrarischen Operationen sind als jene wohltätige Institution bekannt, welche die Zusammenlegung des zersplitterten landwirtschaftlichen Grundbesitzes, die Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke und die Regulierung von Anteilsrechten zum Gegenstande hat.

Staat und Land haben in dem engen Rahmen dieser Agrarreform ein Bild geschaffen, wie die soziale Agrarpolitik im allgemeinen zum Heile und Segen der Landwirtschaft auf vernünftiger Grundlage durchzuführen ist und den Beweis geliefert, welche Erfolge zu erzielen sind, wenn Staat und Land Hand in Hand gleichem Ziele entgegenstreben und sich in ihren Bemühungen um die Hebung der Landwirtschaft brüderlich vereinen und ergänzen.

Die Durchführung der agrarischen Operationen in Niederösterreich erstreckt sich zwar erst auf 18 Jahre, aber diese Zeit genügte vollkommen, um denselben einen achtungsgebietenden Platz unter den Agrarreformen gewinnen zu lassen. Die agrarischen Operationen sind mittlerweile den Kinderschuhen entwachsen und können nun in ihrem Siegeszuge, den sie gegen die ererbten, veralteten Vorurteile unternommen haben, nicht mehr aufgehalten werden.

Bereits über 47.000 Hektare (gleich 83.000 Jochen) kommassierte landwirtschaftlicher Grundstücke geben ein beredtes Zeugnis des stillen und wohltätigen Schaffens der mit der Durchführung dieser agrarischen Operationen betrauten Behörden und mehr als 4000 niederösterreichische Landwirte sind dadurch in geordnete Besitzverhältnisse gelangt; sie verfügen nun über geradlinig abgegrenzte, vermarkte, zu umfangreichen Breiten vereinigte Grundstücke, frei von allem Flurzwang, zugänglich auf schönen, geraden, entsprechend breiten Wegen, den Besitzer zum stolzen, uneingeschränkten Herrn über diese stattlichen Flächen machend.

Es ist das ein gutes Stück ersprießlicher Arbeit, welches aus den angeführten Zahlen spricht, doch sagen dieselben noch lange nicht alles. Sie verschweigen namentlich den erzielten Fortschritt in wirtschaftlicher Beziehung, der sich ziffermäßig nicht angeben läßt, doch dem vorurteilslosen Besucher kommassierter Gemeinden sofort ins Auge fällt, wohin er dasselbe auch wendet. Wirtschaftlicher, materieller und geistiger Aufschwung drücken den kommassierten Gemeinden

einen unverkennbaren Stempel auf, den Stempel der Befreiung vom Flurzwange und ängstlicher, engbrüstiger Anklammerung an das Althergebrachte.

Wer ein Kenner der bäuerlichen Eigenart, des eingewurzelten Mißtrauens und der Scheu vor Neuerungen ist, wird sich da erstaunt fragen: Wie war es möglich, eine derartige Umwandlung in der Gesinnung der Bevölkerung herbeizuführen und dem Fortschritte so rasch Tor und Türe zu öffnen? Nun, meine Herren, die Mittel, durch welche es gelang, dies Ziel zu erreichen, waren durchaus keine neuen, aber deren Anwendung verfehlte trotzdem ihre Wirkung nicht.

Vor allem machten es sich die Behörden zur Aufgabe, durch unbegrenzte Offenheit das Vertrauen der Bevölkerung zu erringen. Durch Vorträge über die Vorteile der Kommassation, über die Art und Weise der Durchführung dieser agrarischen Operation wurden die beteiligten Landwirte ganz eingehend über alles Wissenswerte belehrt, ihre Zweifel zerstreut und deutlich und klar auf alles aufmerksam gemacht, was speziell für die örtlichen Verhältnisse in jeder Gemeinde bei der Durchführung der Zusammenlegung in Betracht kommt. Damit sich die Landwirte auch überzeugen konnten, daß diese Belehrungen auf Wahrheit beruhten, wurden auf Staatskosten Ausflüge veranstaltet, welche Gelegenheit boten, durchgeführte Operationen in Augenschein zu nehmen und diejenigen Landwirte, welche sich für die Kommassation interessierten, mit Berufsgenossen, die bereits kommassierten Besitz ihr Eigen nannten, in enge Berührung und Meinungsaustausch zu bringen.

Doch ich würde zuweit von dem mir vorgeschriebenen Wege abbiegen, wollte ich mich in dieser Richtung weiterbewegen. Habe ich nun in einer Gemeinde eine Majorität für die Idee der Zusammenlegung der Grundstücke, allerdings zumeist nicht ohne erheblichen Aufwand an Mühe und Beredsamkeit, gefunden und dieselbe zur Einbringung eines Zusammenlegungsantrages veranlaßt, so wird nach einer bisher infolge der Anhäufung des Arbeitsmaterials ziemlich geraumen Zeit die Operation durchgeführt.

Als Grundlage für die Zusammenlegung dient nun die Bonitierung, denn es wird im Zusammenlegungswege nicht m^2 gegen m^2 , also Fläche gegen Fläche, sondern Wert gegen Wert getauscht.

Selbstverständlich spielt bei der Zusammenlegung nicht der Wert der Grundstücke die einzige Rolle, es kommen auch die Entfernung vom Wirtschaftshofe und die sonstige Lage der Grundstücke in Betracht. Kurz zusammengefaßt, ist hiebei das Endziel vorgesteckt: ein jeder Wirtschaftsbesitzer erhält anstelle seines alten, zersplitterten Besitzes im Wege der Kommassation eine geringere Anzahl Grundstücke von größerem Umfange und zweckmäßigerer Form, dann von guter Zugänglichkeit und gleichem Werte. Er muß aber trotz dieser gewaltigen Umänderung denselben Wirtschaftsbetrieb wie früher aufrecht erhalten können, also beispielsweise ebensoviel rüben- und kleefähigen Boden, Wiesengrundstücke etc. zurückbekommen.

Daß natürlich eine genaue, gewissenhaft durchgeführte Bonitierung die wichtigste Grundlage für eine erfolgversprechende Zusammenlegung bildet, ist

wohl selbstverständlich und nun bin ich bei meinem eigentlichen Thema angelangt, in welches ich etwas näher eingehen will.

(Fortsetzung folgt.)

Die Grundbuchsmappe.*)

Ein Beitrag zur Erkenntnis ihrer Bedeutung für das Privatrecht. †) ¹⁾

Von Landesgerichtsrat Karl Krapf in Graz.

I. Geschichtliches.

Die erste Katastralaufnahme in Österreich wurde durch das Patent Kaiser Josef II. vom 20. April 1785 angeordnet. Sie bildete die Grundlage eines neuen Steuersystems, «nach welchem ohne Erhöhung des gegenwärtigen Beitrags, der zur Bedeckung der Staatserfordernisse noch unentbehrlich ist, jede Provinz, jede Gemeinde und jeder einzelne Eigentümer nach Verhältnis des Grundes, den er besitzt, seinen Anteil vollkommen gleich beitrage, die Ämsigkeit auf dem Lande aber von aller Last befreit bleibe». Behufs Durchführung der Aufnahme erschienen

*) Mit freundlicher Genehmigung der Schriftleitung der „Allgemeinen österreichischen Gerichtszeitung“ bringen wir nachstehenden Artikel und erwarten zuversichtlich, daß er den Anlaß zu ausführlichen Besprechungen seitens der Kollegenschaft bieten wird.

†) In dem von mir zur achten Auflage des Stubenrauch'schen Kommentars zum a. b. G. B. umgearbeiteten 16. Hauptstück habe ich (S. 1052, Anm. 5) zur Frage nach der rechtlichen Bedeutung der Grundbuchsmappe und zu der von Pitreich (in der Allgemeinen Österr. Gerichtszeitung vom Jahre 1888, Nr. 50, S. 395) entwickelten Ansicht über die Verwendung der Grundbuchsmappe bei der Grenzregulierung nach § 853 a. b. G. B. mit wenigen Worten Stellung genommen. v. Pitreich hatte (a. a. O.) gesagt, daß bei einer Grenzregulierung nach § 853 a. b. G. B. dann, wenn auch der Besitzstand zweifelhaft sei, die Grenze nach der Zeichnung der Grundbuchsmappe zu bestimmen und die Verteilung des streitigen Raumes nach dem Verhältnisse des Besitzes, von welchem der Anspruch ausgeht, nur dann vorzunehmen sei, wenn die Mappe sich auf die Natur nicht übertragen lasse. Hiezu habe ich bemerkt: „Die Grundbuchsmappe ist allerdings ein Bestandteil des Grundbuchs geworden, allein nicht in dem Sinne, daß das Mappenbild an sich über die Lage, Größe und Gestalt des betreffenden Grundstückes entscheidenden Ausweis liefere. Diese Funktion kommt ihr nur unter der Voraussetzung zu, daß sie richtig ist. Ihre Richtigkeit ist immer erst zu erweisen. Die Berufung auf ein bestimmtes Mappenbild ist ein Tatbestandsvorbringen. Für die Grenzberichtigung ist die Grundbuchsmappe ganz bedeutungslos; sie könnte als Beweismittel (wie eine andere Terrainzeichnung) nur insofern Verwendung finden, als die aus ihr ersichtliche Darstellung erwiesenermaßen die Grundlage einer relevanten juristischen Handlung gebildet hätte.“ Ich habe beigefügt, daß es dort an Raum gebreche, um auf die Frage nach der Bedeutung der Grundbuchsmappe näher einzugehen. Ich löse gewissermaßen ein Versprechen ein, wenn ich meine dort angedeutete Meinung hier eingehender entwickle und zu begründen versuche. Meine vorliegende Abhandlung über die Grundbuchsmappe war in ihrer Wesenheit schon vor mehr als zwei Jahren fertig und für den Stubenrauch'schen Kommentar zur Verfügung gestellt, wurde jedoch von mir zurückgezogen, da der zur Verfügung stehende Raum überschritten worden wäre. Ich habe Gründe, dies hier festzustellen.

¹⁾ Literatur: v. Pitreich, „Die rechtliche Bedeutung des Gutsbestandsblattes und der Mappe“, Gerichtszeitung 1888, Nr. 49—51; Lošan, Not.-Zeitung 1886, Nr. 9—20; Randa, Eigentumsrecht, 2. Auflage, §§ 19 und 20; Fraß, „Die österr. Gesetze zur Erhaltung der katasterämtlichen Grundlage der Grundbücher und der Übereinstimmung der grundbücherlichen Eintragungen mit dem faktischen Besitzstande“, Gerichtszeitung 1885, Nr. 71—76; Dernburg, b. G. B., III, § 47.

Das Einrayonieren der Standpunkte, die Triangulierung, das Teilen in einzelne Blätter soll von einer kundigen Hand durchgeführt, hingegen kann die Reinzeichnung oder die Ausführung des Entwurfes in Tusche von mehreren Personen nach ihrer Eignung für Schrift, Gerippe und Terrain vorgenommen werden.

Der erfahrene Photogrammeter wird außer den für die Triangulierung und rückwärts einzuschneidenden Punkte keine weitere Beschreibung in den Bildern vornehmen, da er die Detailpunkte sofort als Objekte zeichnet und daher sofort im Plane und Bilde orientiert ist — der Anfänger wird sich auch diese durch Ziffern bezeichnen, da er dieselben zur Identifizierung neuer Punkte braucht.

Schließlich möchte ich noch allen Anfängern in der Praxis der photogrammetrischen Verfahren Geduld und Ausdauer wünschen. Denn nur durch diese Hilfsmittel sind die schönsten Resultate bei der Hausarbeit zu erzielen.

Anmerkung. Der technische Offizial des k. u. k. militärgeographischen Institutes Herr J. Tschamler, bekannt durch sein großes Geschick in der Auswertung von photographischen Aufnahmen für kartographische Zwecke und durch sein mit Liebe und Wärme geschriebenes Buch: «Leitfaden der Kartographie». III. Teil. Der Kartenentwurf aus photographischen und geodätischen Aufnahmen. Wien 1906, hat vor 1½ Jahren der «Österreichischen Gesellschaft für Photogrammetrie» zwei Arbeiten gewidmet: 1. «Aus der Praxis des Bildmessens für photogrammetrische Zwecke» und 2. «Der Planograph», deren wesentlicher Inhalt in der vorstehenden Abhandlung zur Veröffentlichung gelangt. *D.*

Die Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke.

(Vortrag des ständigen Boniteurs für agrarische Operationen Paul Hein in der Monatsversammlung vom 20. März 1908.)

(Fortsetzung).

Der eigentliche Zweck meiner Auseinandersetzungen ist die Schilderung des Vorganges bei der Bonitierung der Grundstücke zum Zwecke der Kommassation. Der gegenwärtig übliche Vorgang bei der Bonitierung hat sich im Laufe der Zeit in solcher Weise ausgebildet und hat bisher derartig zufriedenstellende Resultate geliefert, daß von einem zeitraubenden, vielleicht mehr auf wissenschaftlicher Basis ruhenden Verfahren abgesehen werden konnte. Unversucht ist es zwar nicht geblieben, die Ergebnisse einer physikalischen und chemischen Untersuchung des Bodens bei dessen Einschätzung zu verwerten, doch ist davon Umgang genommen worden, denn die Ergebnisse der Analysen erlaubten nicht, für alle Fälle passende Schlußfolgerungen auf die Bodengüte zu ziehen.

Wenn wir es mit Urböden, beispielsweise mit Steppen, Jahrhunderte bestehenden Hutweiden oder Waldland, das in eine höhere Kultur zu überführen ist, zu tun hätten, ließe sich durch Analysen wohl nachweisen, ob diese Böden

einer höheren Kultur entsprechende Erträge abwerfen würden, aber unsere Kulturböden selbst liefern uns nicht die richtigen Proben für derartige Untersuchungen — ein Körnchen Dünger (besonders des so häufig angewendeten Kunstdüngers) in dieser kleinen Probe enthalten, schnell den Phosphorsäuregehalt unverhältnismäßig in die Höhe, auch kann das Vorhandensein flüssiger Ausscheidungen der Zugtiere den Stickstoffgehalt der Probe wesentlich erhöhen und wir kämen dann zu Trugschlüssen, die sich bitter rächen würden.

Das k. k. Ackerbauministerium hat mich da vor einigen Jahren eine größere Anzahl Versuche in der k. k. landwirtschaftlich-chemischen Versuchsstation machen lassen, welche das Wort, mit dem mich der verewigte Direktor dieser Anstalt in die Geheimnisse der Bodenanalyse einführte, nur zu treffend bestätigten. Herr Hofrat Meißl, eine wissenschaftliche Fachgröße ersten Ranges, sagte mir nämlich: «Die Analysen werden Sie mit dem Phosphorsäure-, Stickstoff-, Kali- und Kalkgehalt dieser Bodenproben bekannt machen, sonst aber, für praktische Zwecke, sind die Analysen fast wertlos!»

Auch in anderer Richtung erwies es sich untunlich, der Wissenschaft ein größeres Feld bei unserer Bodenklassifikation einzuräumen, denn wir haben es bei unserem Vorgange mit bäuerlichen Schätzmännern zu tun und mußten es daher bei der sogenannten ökonomischen Klassifikation, d. h. der Beurteilung des Bodens nach dem Augenscheine, bewenden lassen. Für eine andere, auf eine wissenschaftliche Grundlage gestützte Beurteilung des Bodens fänden wir bei unseren Klassifikatoren — in der Mehrzahl der Fälle — nicht das richtige Verständnis.

Die Bonitierung indes durch fachmännisch ausgebildete Boniteure allein ausführen zu lassen, würde erstens sehr viel Zeit erfordern und zweitens mitunter ein ganz unbefriedigendes Resultat liefern; denn solchen Boniteuren ginge die Erfahrung ab, die die Ortsinsassen besitzen. Mancher Boden leidet im Frühjahr sehr an Staunässe, welchen Umstand man als Boniteur in Betracht ziehen muß, aber, falls die Bonitierung im Herbst stattfindet, nicht wahrzunehmen in der Lage ist. Mancher Boden zeigt wiederum ein verheißend gutes Aussehen, ist aber erfahrungsgemäß weniger ertragreich, als ein bedeutend unansehnlicherer, sandigerer Boden. Diese Umstände kennen zwar die Ortsinsassen sehr genau, ein fremder Boniteur würde indes hier gewiß stellenweise einen Mißgriff machen. Um den Boden in einer Gemeinde als nicht dort ansässiger Boniteur richtig zu beurteilen in der Lage zu sein, müßte man sich zu verschiedenen Jahreszeiten dort aufgehalten und genaue Aufzeichnungen gemacht haben; dann könnte man allenfalls die Aussagen der immerhin etwas befangenen Ortsinsassen entbehren. Dies läßt sich indes nicht tun und somit wurde die Einrichtung getroffen, daß die Klassifikation des Bodens durch die Klassifikatoren aus dem Kreise der einheimischen Landwirte unter Aufsicht eines unparteiischen, fachmännisch gebildeten Boniteurs ausgeführt wird.

In Gemeinden im Umfange von weniger als 2000 Hektaren werden zumeist fünf Klassifikatoren und drei Ersatzmänner, in größeren Gemeinden zehn Klassifikatoren und fünf Ersatzmänner zu diesem Geschäfte bestellt und im letzteren

Fälle die zehn Klassifikatoren in zwei Partien à fünf Mann verwendet, die wohl gleichzeitig, aber an verschiedenen Orten des Operationsgebietes tätig sind.

Die eigentliche Bonitierung besteht aus drei Abschnitten: 1. aus der Aufstellung des Bonitäts-Schemas, 2. aus der Klassifikation und 3. aus der Tarifierung.

Wenden wir unsere Aufmerksamkeit vorerst dem ersten Abschnitte zu. Er kann füglich auch «die Schule der Klassifikation» genannt werden und zerfällt wiederum in zwei Teile, nämlich: 1. die Durchforschung des Gebietes und 2. die Auswahl und Bestimmung der Mustergrundstücke.

An dieser Schule müssen sämtliche Klassifikatoren und deren Ersatzmänner teilnehmen, denn bei der Klassifikation stehen dieselben dann auf eigenen Füßen und müssen die Grundprinzipien der Klassifikation innehaben. Es ist nämlich die Klassifikation nur dann eine gleichmäßige und zufriedenstellende, wenn alle Klassifikatoren bei der Beurteilung des Bodens von gleichen Grundsätzen geleitet werden.

Freilich gibt es unter diesen Schätzmännern auch Optimisten und Pessimisten, so daß im Falle einer Schwankung zwischen der II. und III. Klasse der Optimist regelmäßig die II. Klasse, der Pessimist dagegen die III. Klasse angibt, doch hat das der Boniteur bald heraus und muß dann eben ausgleichend wirken, was ihm auch zumeist nach wiederholten Ermahnungen gelingt. Auch Anwendungen egoistischer Natur finden in dem Boniteur ihren Unterdrücker. Übrigens wird die Unparteilichkeit beim Bonitieren durch die Tatsache wesentlich gefördert, daß zur Zeit der Bonitierung kein Klassifikator weiß, wo er seine neuen Grundstücke bekommt und auch keiner seine eigenen, alten Parzellen selbst klassifizieren darf.

Der Boniteur nimmt also vorerst die Durchforschung des Operationsgebietes in der Richtung vor, daß er mit seinen Schülern das ganze Gebiet kreuz und quer durchstreift, überall Aufgrabungen vornehmen läßt und sich ein Bild vom ganzen macht, vornehmlich sich die Kulturgattungen vor Augen hält, welche für die Bonitierung in Betracht kommen, denn außer dem Ackerlande kommen auch zuweilen Wiesen, Hutweiden und Waldland, sowie der Kultur zuzuführende Grundstücke zur Einschätzung. Schließlich muß er sich darüber klar sein, wie viel markante Bodenverschiedenheiten die einzelnen Kulturgattungen aufweisen.

Mit der Feststellung der Anzahl der Bonitätsklassen für die einzelnen vorhandenen Kulturgattungen schließt der erste Teil und es wird zur Auswahl und Bestimmung der Mustergrundstücke geschritten. Dieselbe geschieht in der Weise, daß der gelegentlich der Durchforschung des Gebietes vorgefundene beste Boden einer jeden Kulturgattung als Mustergrund I. Klasse bezeichnet wird und hier stößt zumeist der Boniteur schon auf den Widerspruch der einzelnen Klassifikatoren, welche natürlich behaupten, in ihrer Gemeinde gebe es keine I. Klasse. Erst nach der Versicherung, daß unsere Bonitierung auf die Steuerbemessung keinen Einfluß hat, daß die zum Zwecke der Steuerbemessung erhobenen Bodenklassen aufrecht erhalten bleiben und sich die Katastraleinschätzung aus dem Gesamtgebiet eines Steuerbezirkes ihre Mustergründe wählt, während uns bei der Bonitierung nur das Bild der zu kommissierenden Gemeinde vor Augen schwebt,

gelingt es allmählig, das Mißtrauen der Klassifikatoren in dieser Richtung zu besiegen, das übrigens zuweilen noch ganz sonderbare Blüten treibt.

Was hat nun der Klassifikator bei Beurteilung der Bodengüte in Betracht zu ziehen?

1. die Beschaffenheit und Tiefe der Oberkrume,
2. die Beschaffenheit des Untergrundes,
3. die ebene oder geneigte Lage des Bodens,
4. die Feuchtigkeitsverhältnisse und
5. die eventuelle Beschattung.

Der Düngungszustand und die Entfernung des Grundstückes vom Wirtschaftshofe haben bei der Beurteilung außer Anschlag zu bleiben. Ersterer wird bei einem sogenannten Düngerausgleiche gesondert in Betracht gezogen, die Entfernung indes bei der Neueinteilung des Gebietes berücksichtigt, deren erster Grundsatz ist, daß die neuen Abfindungsgrundstücke eine größere, als die mittlere Entfernung der alten Parzellen vom Wirtschaftshofe nicht aufweisen dürfen.

Was nun die Beschaffenheit der Oberkrume anbelangt, so beurteilen wir bei der ökonomischen Klassifikation dieselbe nach dem Verhältnisse, in welchem die erkennbaren vier Hauptbestandteile: Tonerde, Sand, Humus und Wasser im Boden vorhanden sind. Freilich spielt bei der Beurteilung des Bodenwertes der Kalkgehalt auch eine nicht unbedeutende Rolle, doch muß hier davon abgesehen werden, weil bei der ökonomischen Klassifikation nur all das in Betracht gezogen werden kann, was wir durch's Auge und Gefühl wahrnehmen können; einen schwachen Kalkgehalt, den wir nicht anders als durch eine Analyse bestimmen können, müssen wir daher unberücksichtigt lassen. Übrigens findet derselbe erfahrungsgemäß wohl auch Berücksichtigung, indem ja auch das Gedeihen der Kulturpflanzen an der zu bonitierenden Stelle ins Auge gefaßt wird und dasselbe zum nicht geringsten Teile vom Kalkgehalt des Bodens abhängig ist.

Wir unterscheiden also bei unserer Klassifikation strengen, schweren Tonboden, humosen Tonboden, Lehmboden, sandigen Lehmboden, lehmigen Sandboden und leichten Boden, schließlich noch sterilen Kiesboden und Flugsand. Der Moorboden kommt in unseren Gebieten so selten vor, daß ich ihn nicht näher berühren will.

Der Wassergehalt des Bodens ist zumeist, falls hiebei nicht Tag- oder Grundwässer denselben verursachen, von der Bündigkeit, dem Ton- und Humusgehalt abhängig und schließlich auch von der Durchlässigkeit des Untergrundes. Besteht der Untergrund aus einer Steinplatte, welche durch die Verkittung von Sinkstoffen unter Vorhandensein von Humussäuren entstanden ist, so muß er als undurchlassend, besteht er aus weißem, blauem und schwarzem Ton, als schwer durchlassend, aus gelbem Lehm oder sandigem Lehm als durchlassend und aus Sand oder Schotter als leicht durchlassend bezeichnet werden.

Es ist sonach selbstverständlich, daß der Untergrund den Zustand eines Ackerbodens verbessern oder verschlechtern kann. So wird durchlässiger Untergrund eine schwere, bündige Oberkrume verbessern, ebenso wie minder durchlassender Untergrund die sandige Oberkrume länger feucht erhält und umgekehrt.

Natürlicherweise hat die Tiefe der Oberkrume einen wesentlichen Einfluß auf die Ertragsfähigkeit des Bodens: je tiefer die Oberkrume, desto größer ist ja die Masse, aus welcher sich die Kulturpflanze ihre Nahrung holen kann.

Daß die Lage des Bodens bei der Beurteilung desselben ebenfalls in Betracht gezogen und als solche die Ebene als die geeignetste des Ackerbodens bezeichnet werden muß, ist klar; nur bei leichteren Böden ist die Mulde, in der sich die Feuchtigkeit länger hält, der ebenen Lage vorzuziehen. Je größer die Steigung des Terrains ist, desto mehr erschwert sie die Bearbeitung des Bodens mit Kulturgeräten und desto leichter werden die abschwemmbaren, wertvollen Bodenbestandteile durch Tagwässer talab geführt. (Fortsetzung folgt.)

Die Grundbuchsmappe.

Ein Beitrag zur Erkenntnis ihrer Bedeutung für das Privatrecht.

Von Landesgerichtsrat Karl Krapf in Graz.

(Fortsetzung.)

II. Wichtiges aus den Vermessungsinstruktionen.

Die Katastralaufnahme erfolgte im Wege der trigonometrischen Vermessung, welche allein die Möglichkeit gewährt, alle einzelnen Aufnahmen im Maße und in der Orientierung zu erhalten, sie in ein Ganzes zu vereinigen und durch ihre sicheren Anhaltspunkte das Anhäufen unvermeidlicher Fehler zu verhüten.¹⁾

Die graphische Triangulierung erfolgte nach dem Maßstabe von 1 Zoll = 200 Klafter. Die Aufnahme geschah vom Großen ins Kleine. Die Grenzbestimmung begann mit der Bestimmung, Beschreibung und Einzeichnung der Gemeindegrenzen. Für jede Gemeinde wurde eine eigene Katastralmappe angefertigt. Als Gemeinden waren nach der Instruktion vom Jahre 1818 die politischen Gemeinden, nach den drei späteren Instruktionen die Steuergemeinden zu verstehen, für welche letztere die Instruktion vom Jahre 1856 die Benennung «Katastralgemeinden» eingeführt hat. Dann folgte die Abmarkung der Grenzen der ein Besitztum bildenden Liegenschaften²⁾ und sodann die Bestimmung und Abmarkung (Auspflöckung) der einzelnen Parzellen in der Natur.³⁾

¹⁾ Instruktion vom Jahre 1865, § 81. Ähnlich § 113 d. Instr. v. J. 1824 u. § 116 d. Instr. v. J. 1856.

²⁾ §§ 168—183 der Instr. v. J. 1818, §§ 204—213 der Instr. v. J. 1824, §§ 184—191 der Instr. v. J. 1856, §§ 138—143 der Instr. v. J. 1865.

³⁾ Instr. v. J. 1818 § 206. «Gründe, die in gleicher Kulturart stehen, bilden, wenn sie verschiedenen Eigentümern gehören, verschiedene Parzellen.» § 207. «Aneinanderstoßende Gründe, die einem Eigentümer gehören, bilden, wenn sie in verschiedener Kulturart stehen, verschiedene Parzellen.» § 208. «Aneinanderstoßende Gründe, die einem Eigentümer gehören und in gleicher Kulturart stehen, bilden, wenn ihre gesetzliche Eigenschaft verschieden ist, verschiedene Parzellen.» § 210. «Die Gründe werden benützt als Felder, Wiesen, Hutweiden, Wald, Weinland etc. Jede dieser verschiedenen Kulturarten bildet eine eigene Parzelle. Auf die Beschaffenheit und Güte des Bodens wird bei der Vermessung keine Rücksicht genommen.» § 211. «Gründe, die einem

Ich veröffentliche meine Arbeit und ihre Ergebnisse aus mehrfachen Gründen: Vorerst bin ich der Meinung, daß dieses mit allen größeren vermessungstechnischen Arbeiten, insbesondere der Privattechnikern, geschehen solle, um damit die öffentliche Glaubwürdigkeit und Vertrauenswürdigkeit solcher Arbeiten zu erweisen; dann bin ich überzeugt, daß die Publizierung größerer der Praxis entstammenden Facharbeiten dem Ansehen unseres Berufes, der zumeist mißachtend als Meßbandpraxis hingestellt zu werden pflegt, nur Nutzen bringen kann, und schließlich verspreche ich mir von eventueller Kritik meiner Arbeit selbst noch etwas zu profitieren.

Die Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke.

(Vortrag des ständigen Boniteurs für agrarische Operationen Paul Hein in der Monatsversammlung vom 20. März 1908.)

(Fortsetzung).

Ein Boden, der zur Zeit der Schneeschmelze längere Zeit von Tagwässern überflutet wird, der, in der feuchten Niederung gelegen, oft bis in den Monat Mai hinein nicht bearbeitet werden kann oder der zu Zeiten von Hochwässern benachbarter Flüsse inundiert wird, ist natürlich stets weniger wert, als ein sonst gleichartiger Boden, der diesen Übelständen nicht ausgesetzt ist, und somit muß dieser Umstand bei der Bonitierung berücksichtigt werden.

Auch solche Grundstücke, welche in der Nähe von hohen Gebäuden oder am Rande eines Waldes gelegen und einige Stunden des Tages der Beschattung ausgesetzt sind, sind nicht so ertragreich, als solche, die unter einer zeitweisen Beschattung nicht zu leiden haben. Die Nähe des Waldes muß auch schon aus den weiteren Gründen bei der Bonitierung Berücksichtigung finden, als die Wurzelaufläufer der Bäume den Boden am Waldrande ausziehen, der Wildschaden mitunter dortselbst ein recht bedeutender ist und sich namentlich durch die Niederschläge in der Nähe von Wäldern und Auen die Brand- und Rostpilze auf den Cerealien weit verheerender entwickeln, als im freien Felde.

Mit Berücksichtigung des Gesagten werden also im ganzen Gebiete Probeaufgrabungen klassifiziert und diese mit Pföcken markiert, welche je nach der Kulturgattung und Klasse mit der Bezeichnung *AI, AII, AIII* etc. für die Ackerklassen, *WI, WII* etc. für die Wiesenklassen, *HI, HII* für die Hutweideklassen, *FI, FII* etc. für die Waldklassen und mit *AC* für die außer Kultur befindlichen Grundstücke versehen und in der Bonitierungsskizze an der betreffenden Stelle eingezeichnet werden.

Hat der Boniteur die Überzeugung gewonnen, daß die Klassifikatoren in der Beurteilung des Bodens bereits Fortschritte gemacht haben, so müssen dieselben nunmehr sich ihr eigenes Urteil bilden und bei jeder Bestimmung eines Mustergrundstückes nach ihrem Dafürhalten eine betreffende Ackerklasse in ihre Notizbücher eintragen. Diese Aufzeichnungen werden sodann gesammelt und,

falls die Majorität nach der Ansicht des Boniteurs die richtige Klasse getroffen hat, dieselbe als Musterklasse angenommen oder nach einer Debatte erst bestimmt. Dieses Vorgehen ist eine gute Schule für die Klassifikatoren, deren Urteile nach kurzer Zeit eine stetig zunehmende Übereinstimmung aufweisen.

Es hat sich aus diesem Grunde und auch deshalb, daß die Klassifikatoren für die eigentliche Klassifikation hübsch viele Anhaltspunkte gewinnen, als zweckmäßig erwiesen, eine größere Anzahl Musterpflocke, und zwar in ziemlich gleichmäßiger Verteilung, im ganzen Operationsgebiete zu schlagen.

Nachdem dies geschehen, wird vom Boniteur das Bonitäts-Schema verfaßt, welches aus einem Verzeichnisse sämtlicher Mustergrundstücke besteht, in dem die örtliche Lage aller Pflocke, sowie die charakteristischen Eigenschaften einzelner, besonders markanter, durch diese Pflocke bezeichneter Musterböden angeführt sind. Dieses Bonitäts-Schema wird nach Verlesung von sämtlichen Klassifikatoren und deren Ersatzmännern unterzeichnet und hierauf mit der Bonitierung zweitem Teile, der eigentlichen Klassifikation, begonnen.

Es wird vielleicht den sehr geehrten Herren wissenswert erscheinen, in welcher Weise die Aufgrabungen stattfinden; dieselben werden bei uns mittels amerikanischer Gartenspaten ausgeführt, mit welchem je nach der Tiefgründigkeit des Bodens bis in eine Tiefe von 60 *cm* in der Breite des Spatens, also ungefähr 22 *cm* breit, Löcher ausgehoben werden. Stößt man schon in geringerer Tiefe auf einen anders gearteten Untergrund, so braucht eben die Aufgrabung nicht fortgesetzt zu werden.

Nachdem auf bäuerlichen Grundstücken, bedingt durch das oftmalige Zusammenackern, längs der Mittelfurche aus angesammelten Erdmassen ein Beetrücken gebildet ist und die Oberkrume in der Richtung der Grenzfurchen seichter wird, ist es rationell, die Aufgrabungen stets zwischen dem Beetrücken und den Grenzfurchen vornehmen zu lassen, um solchermassen die Durchschnittsbodengüte der ganzen Parzellenbreite kennen zu lernen.

An der Klassifikation nehmen in der Regel 16 Personen teil, und zwar der Geometer, welcher die Angaben der Klassifikatoren in die Bonitierungsskizze einträgt, der Boniteur, fünf Klassifikatoren mit je einem Aufgräber und schließlich vier Meßgehilfen. Der Vorgang bei der Klassifikation ist nun folgender: Der Geometer weist jedem der fünf Klassifikatoren eine Parzelle an, deren Nummer sich derselbe in seinem Notizbuche notiert. Sollte die Parzelle breiter als 20 *m* sein, so müssen sich zwei Klassifikatoren in dieselbe teilen, während auch ein einziger Klassifikator zwei Parzellen, falls dieselben nicht über 10 *m* breit sind, übernehmen kann. Im allgemeinen wird stets dahin getrachtet, daß die gesamte Breite, welche die fünf Klassifikatoren auf einem Gange zu klassifizieren haben, eine Ausdehnung von 100 Metern nicht überschreitet. Die Klassifikatoren lassen nun die vorschriftsmäßigen Gräben machen, während die Meßgehilfen, welche an den Flanken gehen, je 40 *m* abmessen und dort stehen bleiben. Haben die Klassifikatoren ihr Urteil aus den Gruben geschöpft, so verzeichnen sie die gefundene Klasse in ihrem Notizbuche unter Aufgrabung I und sagen dem Geometer die Klasse an, welche derselbe in der Bonitierungsskizze

an der betreffenden Stelle einträgt. Der Boniteur überzeugt sich von der Richtigkeit der Ansagung und nun marschiert die ganze Kolonne um 40 *m* weiter, wo derselbe Vorgang eingehalten wird. Die Aufgrabungen werden mit fortlaufenden Nummern bezeichnet und solange fortgesetzt, bis das Ende der Parzelle erreicht ist. Hierauf muß (zur Kontrolle) ein jeder Klassifikator dem Geometer nochmals der Reihe nach wiederholen, denn immerhin, besonders bei dem in unserem Marchfelde stets herrschenden Winde könnte wol ein Ruf falsch verstanden worden sein, obzwar dies nur äußerst selten vorzukommen pflegt. Nun erfolgt eine neue Anstellung der Klassifikatoren und die Partie geht in gleicher Weise, von 40 zu 40 *m* Aufgrabungen machend, die nächsten fünf Parzellen retour. Sollten sich im Weiterschreiten größere Bodenunterschiede bemerkbar machen, so werden die Äquidistanzen, d. h. die Entfernungen zwischen je zwei Aufstellungen, verkürzt und schon auf 20 oder auch 10 *m* Entfernung neue Aufgrabungen gemacht.

Diese Arbeiten gehen in schlechtem Boden ungleich rascher von statten, als in gutem, in welchem ja die Oberkrume viel tiefer ist und die Aufgräber oft aus einer Tiefe von 60 *cm* noch immer gleichartigen Boden zugage fördern, während bei schlechtem Boden oft schon der erste Schaufelstich die Klasse erkennen läßt. Sowohl die Aufgrabung als auch die Beurteilung des Bodens erschwert auch eine allzu große Trockenheit des Bodens, wie es beispielsweise im vorigen Herbst der Fall war. Namentlich die mit Kleearten und Hackfrüchten bebauten Äcker waren kaum zu bearbeiten und leisteten dem Spaten einen für die armen Aufgräber recht fühlbaren Widerstand.

Gestatten mir die sehr geehrten Herren noch, im Rahmen meiner Ausführungen Ihnen einige der am häufigsten vorkommenden Bodenformationen vorzuführen. Sehr leicht zu beurteilen ist der Boden der Ebene in trockener Lage. Ist hier der Untergrund Schotter, so kann man in den meisten Fällen mit Berechtigung annehmen, daß diese Unterlage eine horizontale Oberfläche hat, auf der der Kulturboden in einer größeren oder geringeren Mächtigkeit auflagert. Dieser Boden ist zumeist gleichartig und es kann daher die Tiefe der Ackerkrume allein als Maßstab für die Klasseneinteilung dienen. Je nachdem derselbe beispielsweise 60, 50, 40, 30 oder noch weniger Zentimeter Mächtigkeit besitzt, kann er in die I., II., III. etc. Klasse eingereiht werden. Erhebliche Unterschiede ergeben sich beim unebenen Terrain, zumal dort, wo durch Überschwemmungen Abtragungen und Anlegungen stattgefunden haben. In Mulden, welche durch starke Wasserströmungen gebildet worden sind, ist zumeist die Oberkrume weggespült worden; in anderen Mulden fanden mit der Zeit wieder Ablagerungen statt. Aus diesen Ursachen kommt es vor, daß zuweilen die Sohle der Mulde eine schlechtere, zuweilen eine bessere Bonität aufweist, als das sie umgebende Terrain. Ein sehr häufiges und im koupierten Terrain beinahe typisches Bild ist folgendes: Hier sieht man, wie an der tiefsten Stelle der Talsohle die Oberkrume am tiefgründigsten und infolgedessen der Boden am besten ist; durch jahrhundertelange Abschwemmungen des guten Bodens der höheren Lagen haben sich diese wertvollen Ablagerungen gebildet. Leider sammeln sich auch in der

Talmulde die Tagwässer und so wirkt wieder der Feuchtigkeitsüberfluß vermindernd auf die Bodengüte ein. Wir haben also nicht gerade in der größten Tiefe den besten Boden, sondern dort, wo das Terrain schon etwas ansteigt. An der Berglehne wird nicht nur der Ackerboden seichter, er ist auch schon mehr mit dem von der Anhöhe durch starke Niederschläge im Laufe der Zeiten herabgelangten Gerölle und Geschiebe jener Gesteinsart vermischt, welche wir am Gipfel des Berges vorfinden. Wir können also erfahrungsgemäß annehmen, daß die Bodengüte mit der Höhe des absteigenden Terrains abnimmt. Damit will indes nicht gesagt sein, daß mitunter auch am Bergrücken, namentlich dort, wo derselbe den Charakter eines Hochplateaus annimmt und auch an weniger steil abfallenden Lehnen, wiederum ganz gute Böden zu finden sind.

In Gebieten, die periodisch größeren Überschwemmungen ausgesetzt sind oder in früherer Zeit waren, sind wir beim Bonitieren vor Überraschungen nicht sicher und dort heißt es besonders gründlich zu Werke gehen. Oft läßt die Oberfläche des Bodens eine mindere Bodenqualität vermuten, da sie stark mit Schotter vermischt ist. Diese Vermutung kann aber täuschen, denn schon nach dem ersten Spatenstiche überzeugen wir uns, daß der Boden in einer Tiefe von 20 bis 25 *cm* ganz frei von kiesigen Beimengungen und vorzüglich in seinen Eigenschaften ist. Diese Überschotterung der Bodenoberfläche ist eben einmal durch's Hochwasser erfolgt und der darunter befindliche Kulturboden nicht weiter in Mitleidenschaft gezogen worden. Beispielsweise finden wir im Gebiete der Donauauen sehr oft Flächen, die sich als sehr sandig erweisen und doch in einer gewissen Tiefe den Sandgehalt verlieren, kräftiger, humoser und wertvoller werden. Zuweilen können solche Versandungen auch durch starke Luftströmungen herbeigeführt werden, wie wir sie in Gebieten treffen, wo der leicht bewegliche Flugsand vorhanden ist.

In den angeführten Fällen kann diesem Übelstande durch Tiefackerung wesentlich abgeholfen werden.

In Überschwemmungsgebieten fällt es uns zuweilen auf, daß zwei nebeneinander liegende Parzellen eine ganz verschiedene Bonität aufweisen. Falls nämlich eine Parzelle zur Zeit hereinbrechender Wassermassen frisch geackert, die andere aber schon lange nicht aufgelockert worden war, wurde von ersterer die lockere Bodenschichte, das ist der beste Boden, abgetragen und fortgeschwemmt, während die andere Parzelle unbeschädigt geblieben ist, ja noch durch wertvolle Ablagerungen eine Verbesserung erfahren haben kann. Zuweilen ist dieser Unterschied kein merklicher, doch kennen ihn die Einheimischen aus den Erträgen dieser Parzellen genau und hier ist es wieder von Vorteil, daß einheimische Klassifikatoren ihr Urteil abgeben können. Soviel über die Klassifikation des Ackerlandes.

(Schluß folgt.)

und Hilfskräften heranbilden kann, welche den Bedürfnissen seines Vaterlandes entsprechen: Geodäten mit Diplomsprüfung, Geometer für den mittleren geometrischen Dienst, die übrigens nach erworbener Praxis und nachgeholt Diplomsprüfung als Staats- und Privatgeometer wirken können, Steuerbeamte und fachmännisch gebildete Geometergehilfen und technische Zeichner.

Die rege Bautätigkeit in Serbien, der intensive Bau von Straßen und Eisenbahnen, die Regulierung des staatlichen Katasters und vieler Städte bewirken eine rege Nachfrage nach geodätisch gebildeten Arbeitskräften und Prof. Andonović hat sich daher ein hervorragendes Verdienst um sein Vaterland erworben, als er mit der größten Opferwilligkeit und ganz aus eigenen Mitteln eine Anstalt errichtete, welche diesem Bedürfnisse Rechnung trägt. Und dabei wurde dieses Institut noch mit einer reichen und kostspieligen Sammlung wertvoller geodätischer Instrumente ausgestattet.

Wir stellen der jungen Schöpfung ein günstiges Prognostikon. Es steht außer Zweifel, daß man die Bedeutung und die Vorteile der Anstalt in Serbien selbst würdigen wird und daß eine große Anzahl junger Leute aus allen Teilen des Landes an derselben ihre Ausbildung zu tüchtigen Geodäten und Beamten erlangen werden. Aber auch aus den Nachbarstaaten, insbesondere aus Bulgarien, Mazedonien und Montenegro und, es ist nicht ausgeschlossen, aus Bosnien und der Herzegowina, welche Länder ja analoge Bedürfnisse haben, wie Serbien, dürfte die Anstalt reichlichen Zuzug erhalten.

Allerdings wäre es erforderlich, daß die mutige Schöpfung des Prof. Andonović maßgebenden Ortes auch die verdiente Unterstützung finde. Die königl. serbische Regierung müßte bedenken, daß die Anstalt eine unbedingte Notwendigkeit für das Land ist und daß ihr Fortbestand und ihre organische Weiterentwicklung wohl nur dann gesichert erscheinen, wenn den Absolventen der Anstalt im Staatsdienste die ihrer Studiengänge entsprechende Stellung gesetzlich gesichert wird und wenn endlich die Anstalt selbst eine ausgiebige Subvention aus Regierungsmitteln erhält. Die Ausgestaltung einer Fachschule von solcher Wichtigkeit darf der Staat nicht der Privatinitiative ganz allein überlassen.

Wir geben unverhohlen unserer Freude darüber Ausdruck, daß Serbien nunmehr in der Akademie für Geodäsie eine so schöne Pflegestätte für unser Fach besitzt und beglückwünschen Prof. Andonović zu seiner Schöpfung.

Möge der verdiente Lohn für all die aufgewandte Mühe und für die reichlich gebrachten Opfer nicht ausbleiben!

Die Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke.

(Vortrag des ständigen Boniteurs für agrarische Operationen Paul Hein in der Monatsversammlung vom 20. März 1908.) (Schluß.)

Was nun die Klassifikation der Wiesen anbelangt, so ist das Bild, welches uns die Grasnarbe bietet, sowie der Feuchtigkeitszustand und die eventuelle Be-

wässerungsfähigkeit beinahe für die Klassifikation mehr maßgebend, als die Bodenbeschaffenheit. Wir unterscheiden reine Süßheuwiesen, dann Wiesen mit vorherrschend süßen, dann mit vorherrschend saueren und schließlich nur mit saueren Gräsern; letztere werfen oft nur durch die Gewinnung von Streu und Rohr einen Ertrag ab. Wir unterscheiden ferner einmähdige, zweimähdige und — was allerdings in Niederösterreich selten vorkommt — dreimähdige Wiesen; ferner Wiesen auf Lehmboden, Moorboden und Sandboden.

Die Beurteilung der Güte der Wiesen ist erfahrungsgemäß den bäuerlichen Klassifikatoren geläufiger, als die des Ackerlandes; denn sie ziehen auch den Umstand, ob das Heu von der betreffenden Wiese von dem Vieh gierig, gerne oder ungerne gefressen wird, als wichtigen Punkt bei der Beurteilung des Wertes einer Wiese in Betracht.

Der Vorgang bei der Bonitierung der Wiesen ist wesentlich einfacher, als bei der Ackerklassifikation. Die Wiesen werden nur begangen und Flächen von geringerem Werte ausgeschieden und in der Skizze erkenntlich gemacht. Nur wo es sich darum handelt, daß Wiesen nach erfolgter Zusammenlegung aufgelassen werden und unter den Pflug kommen, erfolgt die Klassifikation in gleicher Weise, wie bei dem Ackerlande, ebenfalls in vierzigmetrigen Abständen und einer Entfernung der einzelnen Klassifikatoren in der Reihe von höchstens 20 Metern. Dort wo die Wiesen in Äcker umgewandelt werden, ist zumeist kein eigentlicher Wiesboden vorhanden, oder es wurde derselbe durch Trockenlegung zur Ackerkultur geeignet gemacht. Oft kommt es auch vor, daß schmale Wiesenstreifen zu bonitieren sind, die man am zweckmäßigsten in die angrenzende Ackerklasse einreihet, welcher Vorgang auch in ähnlichen Fällen bei den Hutweiden eingehalten wird; es kann sich hier aber eben nur um Feldraine handeln, die so schmal sind, daß die Darstellung in der Mappe schon auf Schwierigkeiten stößt.

Bezüglich der Bonitierung von Hutweiden sei darauf aufmerksam gemacht, daß ich von der Klassifikation von Alpenweiden aus dem Grunde nichts erwähnen will, weil dieselben bisher noch nie Gegenstand der Zusammenlegung waren. Die Hutweiden, wie wir sie aber in den Niederungen Niederösterreichs vorfinden, sind zumeist wegen ihrer Lage und niederen Ertragsfähigkeit zu dieser Ausnutzungsart verurteilt. Fettweiden kennen wir in unserer Gegend gar nicht und wo sich irgend eine schönere Grasnarbe zeigt, wird auf die Heugewinnung mehr Wert gelegt und wir müssen diese Hutweiden schon als Wiesen bezeichnen. Unsere Hutweiden sind zumeist nur Tunmelpplätze für das Vieh; ohne Stallfütterung würde dasselbe dem Hungertode anheimfallen. Und doch würden manche Hutweiden durch einige Pflege zu reicher Grasproduktion gebracht, durch höhere Kultur in vorzügliche Äcker umgewandelt werden können, was auch zumeist nach erfolgter Zusammenlegung geschieht.

Wir unterscheiden daher in Niederösterreich, die Möglichkeit der Rentabilität einer höheren Kultur ins Auge fassend, 1. eben gelegene und noch nicht so feuchte Hutweiden, daß sie ohne erheblichen Aufwand von Kulturkosten als Ackerland einen nennenswerten Ertrag abwerfen können, 2. Hutweiden auf kuppiertem Terrain, welche nur mit einem bedeutenden Aufwand an Kulturkosten einem höheren

Ertrage zugeführt werden können, und 3. solche Hutweiden, die infolge ihrer Lage, dann eventuell ihrer zeitweisen Versumpfung oder sonstiger ungünstiger Bodenverhältnisse eine andere Ausnützung nicht zulassen.

Maßgebender, als bei der Wiese, ist bei der Beurteilung des Hutweidelandes die Bodenbeschaffenheit.

Wir klassifizieren die Hutweiden, welche sich zur Umwandlung in Ackerland eignen, genau so, wie den Ackerboden, und ziehen bei der Berechnung des Reinertrages die Kulturkosten belastend, den Umstand, daß der Boden indes in frischer Kraft ist und auf eine gewisse Zeitdauer hinaus eine Düngung entbehren kann, entlastend in Betracht.

Die Hutweiden minderer Güte werden beim Klassifizieren nur begangen und die schlechtesten Stellen ausgeschieden, eventuell unter die außer Kultur befindlichen Grundstücke eingereiht.

Ähnlich wird auch bei der Klassifizierung des Waldlandes vorgegangen. In meinen Wirkungskreis fallen allerdings nur selten Bonitierungen des Waldlandes, da Wälder eigentlich nicht Gegenstand der Zusammenlegung sind. Doch immerhin kommt es zuweilen, meist wohl bei einer Herrschaft und einer Gemeinde, bei Privaten selten, vor, daß einzelne Wald- oder Austreifen zu Grenzregulierungszwecken, eventuell einzelne kleine zerstreut im Gebiete gelegene Remisen zu Tauschzwecken in die Zusammenlegung einbezogen werden. Es ist da bereits im vorhinein bestimmt, welchen Zwecken diese Parzellen in Zukunft dienen sollen. Verbleiben sie Waldgrundstücke, so werden sie als solche behandelt, der Waldboden wird klassifiziert und der Holzbestand vom Forstsachverständigen gesondert geschätzt; zumeist werden indes die kleinen Wäldchen gerodet und in diesem Zustande als Ackerboden übergeben — dann wird natürlich der Waldboden gleich als Ackerboden eingeschätzt.

Bei der Einschätzung als Waldboden kommt nicht allein die Bodenbeschaffenheit, sondern auch die Lage, die Bestockung, die Holzart der Bestände und die Betriebsweise in Betracht.

Nun noch einige Worte über die Klassifikation von Grundstücken, welche im Wege der Zusammenlegung der Entwässerung unterzogen werden. Diese Grundstücke werden zu ihrem gegenwärtigen Werte in die betreffenden Bonitätsklassen eingereiht, ohne daß auf die eventuelle Werterhöhung im entwässerten Zustande Rücksicht genommen wird. Man zieht also hier die gegenwärtige Qualität des Kulturbodens und Untergrundes, sowie namentlich die Wasserstands- und Feuchtigkeitsverhältnisse in Betracht; erscheint es doch gewiß zweckmäßig, dieselben als Tauschobjekt in ihrem bisherigen Gebrauchswerte in Anrechnung zu bringen. Wird hierauf die Entwässerung durchgeführt, so haben die Besitzer der neuen Grundstücke die Kosten der Entwässerung zu tragen, die allerdings durch Subventionen seitens des Staates und Landes zumeist beiläufig auf die Hälfte herabgedrückt werden. Da es nun Usus ist, daß die Beteiligten eines Operationsgebietes im Entwässerungsgebiete nach Maßgabe ihres früheren dortigen Besitzes abgefunden werden, so erleidet keiner eine Einbuße aus diesem Vorgange. Die Kosten der Entwässerungsanlage wurden bisher auf zweierlei Art unter den Be-

teiligten aufgeteilt, und zwar: 1. auf Basis der Werterhöhung der entwässerten Grundstücke und 2. auf Grundlage des in das Entwässerungsgebiet fallenden Besitzkomplexes des einzelnen Beteiligten. Letztere Kostenaufteilung ist die einfachere und billigere, wenn auch nicht immer die gerechtere Art derselben. Sie wird indes in letzter Zeit allenthalben vorgezogen, denn die Ermittlung der Werterhöhung der entwässerten Grundstücke, welche eben nur im Wege einer neuerlichen Bonitierung derselben geschehen kann, hat wiederum den Nachteil der Kostspieligkeit, den die Beteiligten fürchten.

Soviel sei nun über die Klassifikation gesagt. Nachdem dieselbe am Felde beendet ist, werden auf der Mappe — vielmehr Bonitierungsskizze — die gleichwertigen Aufgrabungen miteinander durch Abgrenzungslinien verbunden. Diese Abgrenzungen nennen wir Bonitätsabteilungen. Dieselben werden nun numeriert und in ein Klassifikationsprotokoll eingetragen, womit die Klassifikation ihren Abschluß gefunden hat.

Nun kämen wir noch zum letzten Abschnitte der Bonitierung, nämlich zur Tarifierung, d. i. die Wertbemessung der Flächeneinheit einer jeden Bonitätsklasse. Nachdem die Klassifikation in einer Gemeinde eine geraume Zeit in Anspruch nimmt — im Durchschnitte können fünf Klassifikatoren in einem Tage etwa 60 Hektar klassifizieren — hat der Boniteur Gelegenheit gefunden, sich ein Urteil über die Bewertung der Flächeneinheit der einzelnen Bonitätsklassen zu bilden. Die mit der Tarifierung verbundene Feststellung der in der Reinertragsberechnung zu verwendenden ortsüblichen Einheitswerte bietet ihm nur eine Grundlage, auf welche sich derselbe stützen muß, um der Reinertragsberechnung einen dokumentarischen Charakter zu geben. Berücksichtigung zu finden verdienen bei der Wertabstufung der einzelnen Klassen hauptsächlich die örtlichen Verhältnisse und muß hier eben das Urteil des Fachmanns das Richtige treffen. Er muß es ermessen können, was für Erträge ein Boden der I. Klasse bei rationeller Bewirtschaftung abwerfen kann und muß nun Vergleiche ziehen, in welchem Verhältnisse die Erträge der anderen Bodenklassen zu diesen stehen, d. h. von welcher Fläche der niederen Klassen der gleiche Ertrag als bei der Flächeneinheit der I. Klasse zu erwarten steht. Wir ziehen daher bei der Beurteilung der richtigen Abstufung der Klassen von einander den Gebrauchswert derselben in Frage; bei der Bemessung der Höhe des Durchschnittswertes einer im Gebiete vorherrschenden Klasse indes müssen wir auch den ortsüblichen Kaufwert berücksichtigen, der sich, vielleicht wie bei keinem anderen Handelswerte, hier sehr nach Bedarf und Nachfrage richtet. Beispielsweise haben in weinbautreibenden Gemeinden die Äcker, die die Ammen für die Weingärten abgeben müssen, einen unverhältnismäßig hohen Kaufwert, wie auch die Wiesen in solchen Gemeinden, in welchen das Ackerland zum Futterbau nicht sehr geeignet ist. Würde man hier die Kaufpreise außer acht lassen, so würde sich die Neueinteilung für den Techniker aus dem Grunde sehr schwierig gestalten, als die Beteiligten strenge fordern würden, ihren gesamten Besitz in Grund und Boden wiederzubekommen, während ihm im Falle einer entsprechend hohen Bewertung in der Richtung freie Hand bliebe, daß er, um schöne Abfindungsgrundstücke herzustellen, dem einen oder

dem anderen Beteiligten einen geringen, übrigens durch das Gesetz eingeschränkten Mehrwert zuteilen kann, der dann im Wege einer Geldausgleichung dem Verlustträger voll und ganz entschädigt wird. Nach unserem Agrargesetze darf nämlich die Fläche der Abfindungsgrundstücke nicht über 20% größer oder kleiner, als die der alten Parzellen und der Abfindungswert nur um 2.5%, unter besonderen Umständen höchstens um 5% höher oder geringer, als der Abfindungsanspruch sein. Mit der Abfassung der Reinertragsberechnung schließt der Boniteur seine Tätigkeit ab und es beginnt diejenige des Technikers, das edle Harfenspiel mit dem Planimeter, die Berechnung der Größe der Bonitätsabteilungen und der von denselben in jede Parzelle fallenden Flächen, aus welchen sich die Bonitätswerte der Parzellen und schließlich die Gesamtwerte der Grundbesitze der Beteiligten summieren. Diese bilden dann die Grundlage zur Neueinteilung des Operationsgebietes und diese Basis ist eine gerechte und genaue, wovon sich die hochverehrten Anwesenden aus diesen beiden Darstellungen (der Vortragende verwies hier auf zwei Wandtafeln) ein ungefähres Bild machen können. Hier sehen die sehr geehrten Herren eine Darstellung der Bonitierung zum Zwecke der Zusammenlegung, während die zweite Wandtafel die Einschätzung zum Zwecke der Steuerbemessung in einer und derselben Gemeinde darstellt. Wollten wir die letztere als Basis für die Zusammenlegung gelten lassen, so würde dieselbe nie zufriedenstellende Resultate liefern; denn in einer Steuerklasse gibt es, wie unsere Bonitierung nachweist, so viele Bodenunterschiede, die berücksichtigt werden müssen, um nicht dem einen oder anderen Beteiligten einen empfindlichen Schaden erwachsen zu lassen.

Freilich verfolgt die Steuerklassifikation ganz andere Zwecke und kann nicht auf solche Details eingehen, wie es von unserer Bonitierung beansprucht wird — leider aber mangelt es in den meisten Fällen der Steuereinschätzung nicht bloß an der Genauigkeit, sondern auch an der Gerechtigkeit. Als dieselbe seinerzeit durchgeführt wurde, hing es zumeist von der Findigkeit des betreffenden Bürgermeisters oder einiger Schätzmänner ab, ob eine Gemeinde oder ein Ried in eine höhere oder niedere Steuerklasse eingereiht wurde. Mancher Bürgermeister führte die Kommission auf die besten Grundstücke, um solcherweise seine Gemeinde als wohlhabend hinzustellen und den Mitgliedern durch den Nachweis eines hohen Katastralreinertrages ihrer Grundstücke höhere Darlehen und bessere Verkaufspreise zu sichern, mancher Bürgermeister war indes so raffiniert, der Kommission nur schlechte Lagen zu zeigen und dadurch seine Ortsinsassen vor einer hohen Steuerbemessung zu bewahren; er handelt zwar in diesem Falle durchaus nicht gerecht, aber doch mindestens klüger, als der vorige.

So wurden bei der Katastraleinschätzung ganze Riede in eine Klasse eingereiht — unsere Bonitierung ist entschieden als Grundlage für eine gerechte Aufteilung der Steuerleistung der ersteren vorzuziehen und deswegen sollte sie wenigstens in den kommissierten Gemeinden bei der zukünftigen Steuereinteilung Berücksichtigung finden. Es wäre doch auch viel einfacher, die Steuer nach dem Bonitätswerte aufzuteilen, als daß für jedes einzelne Abfindungsgrundstück der Katastralreinertrag neu berechnet und die Steuerleistung darnach vorgeschrieben

werden muß. Ich habe mich schon lange gewundert, daß unsere Landwirte anläßlich der Wunschentgegennahme bei der Neueinteilung einer Gemeinde sich noch nicht dagegen verwahrt haben, in einem Riede abgefunden zu werden, der in einer zu hohen Steuerklasse liegt. Wenn diese Erkenntnis einmal kommt, dann haben es meine Herren Kollegen, die ohnedies einen schweren Stand haben, noch unleidlicher.

Eine gerechtere Aufteilung der Grundsteuer unter den Insassen einer Gemeinde wäre aber wohl sehr wünschenswert; ist ja die Grundsteuer an und für sich keine einwandfreie Belastung des Bauernstandes. Sowohl der Naturalertrag der Fehsungen ist nicht jedes Jahr gleich, wie auch der Preis für die Produkte ein sehr schwankender ist. Für zwei variable Erträge eine fixe Abgabe zu entrichten, wird jeder einsichtsvolle Mensch als eine drückende Bürde des Bauernstandes bezeichnen müssen. Es wäre wohl an der Zeit, diese Steuer zu reformieren, die noch dazu als Grundlage für die vielen Umlagen dient und solchermaßen erst recht einschneidend wirkt.

Am Schlusse meiner Ausführungen angelangt, wage ich es, der Hoffnung Ausdruck zu geben, daß der geschilderte Vorgang bei der Bonitierung zum Zwecke der Kommassation, wie er sich aus der Praxis herausgebildet und allenthalben die Zufriedenheit der beteiligten Kreise erweckt hat; auch in den Augen der sehr geehrten Herren die Gnade gefunden hat, ihm die Anerkennung der Zweckmäßigkeit nicht zu versagen.

Für die mir geschenkte Aufmerksamkeit seien die sehr geehrten Anwesenden meines aufrichtigsten Dankes versichert, sowie es auch meine angenehme Pflicht ist, dem hohen k. k. Ackerbauministerium für die äußerst munifizente Unterstützung, durch welche es mir möglich war, für diesen Vortrag die erforderlichen Wandtafeln zu beschaffen, meinen ergebensten Dank zum Ausdruck zu bringen.

Die Grundbuchsmappe.

Ein Beitrag zur Erkenntnis ihrer Bedeutung für das Privatrecht.

Von Landesgerichtsrat Karl Krapf in Graz.

(Fortsetzung.)

So sagt Pitreich (a. a. O. S. 385): „Das Gutsbestandblatt enthält eine Reihe von Ziffern, die jedoch als solche noch keinen Aufschluß darüber geben was in der Natur den Grundbuchskörper ausmacht. Inhalt und Bedeutung erhalten diese Ziffern erst durch die Mappe, auf welcher die jeder Parzelle in der Natur entsprechende Fläche mit ihrer Begrenzung abgebildet ist. Dadurch ist die Mappe zu einem integrierenden Bestandteile des Grundbuches geworden. Man darf dagegen nicht einwenden, daß gesetzlich nur das Hauptbuch und das Urkundenbuch als Bestandteile des Grundbuches aufgezählt sind und der Mappe keine Erwähnung getan wird. Denn ohne diese wäre das erste der drei Blätter des Hauptbuches ein inhaltsloses Nichts. Das Verhältnis zwischen der Mappe und dem Hauptbuche ist das gleiche, wie wenn auf dem Gutsbestandblatte eine