

SCHRIFTENREIHE FÜR FLURBEREINIGUNG

Herausgegeben vom
Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

HEFT 25

**Bewertungsgrundsätze
und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung
und deren Folgemaßnahmen**

Von

THEODOR HAHN

Mit 10 Abbildungen



EUGEN ULMER STUTTGART

Verlag für Landwirtschaft, Gartenbau und Naturwissenschaften

Bewertungsgrundsätze

und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung
und deren Folgemaßnahmen

Von

Diplomlandwirt Theodor Hahn
Ministerialrat a. D.

Mit 10 Abbildungen



VERLAG EUGEN ULMER STUTTGART

1960

Dem Andenken

MEINES VATERS

(1862–1933)

gewidmet, der mich lehrte, allezeit die Werte hochzuschätzen,
die die Scholle birgt

Geleitwort

Zum 25. Mal wird eine Veröffentlichung der Schriftenreihe für Flurbereinigung den interessierten Kreisen zugänglich gemacht. Seit dem Erscheinen des ersten Heftes im Jahre 1952 hat die Schriftenreihe die Arbeit in der Flurbereinigung begleitet und durch ihre Darstellungen der Praxis Einblick in Zusammenhänge gegeben, die einen unmittelbaren Einfluß auf die praktische Arbeit ausüben oder den Hintergrund aufhellen, vor dem der Vorgang der Flurbereinigung als Gesamtmelioration abläuft. Der Überblick über die bisher erschienenen Hefte zeigt das Bemühen um die Lösung der mit der Flurbereinigung gestellten vielfältigen Aufgaben und gleichzeitig die Notwendigkeit, alle Maßnahmen so zu koordinieren, daß sie zum Gelingen des Ganzen beitragen.

Aus kleinen Anfängen erwachsen, ist die Schriftenreihe zum willkommenen Begleiter nicht nur für die Flurbereinigungsbehörden, sondern auch für die landwirtschaftlichen Dienststellen, Organisationen und Bauernverbände geworden; sie bildet für Forschung und Nachwuchs eine Fundstelle an Material, und es ist deshalb verständlich, daß das Interesse an ihr nicht nur im Inland, sondern auch im Ausland verbreitet ist.

Die bisherigen Veröffentlichungen und das an ihnen gezeigte Interesse haben die Notwendigkeit und den Wert der Schriftenreihe erwiesen. Aus Anlaß der Herausgabe des 25. Heftes dieser Reihe danke ich allen Autoren und Mitarbeitern für ihre geleistete Hilfe und wünsche der Schriftenreihe für die Zukunft weiteren Erfolg. Möge auch diese Veröffentlichung in der Praxis der Flurbereinigungsarbeit die gebührende Beachtung finden.

Bonn, im Januar 1960

Steuer

Ministerialrat im Bundesministerium
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Vorwort

Die vorliegende Untersuchung und systematische Darstellung der Fragen, die bei der Bewertung von Grundstücken, Grundstücksbestandteilen, von Rechten an solchen, und auch bei Folgemaßnahmen im Flurbereinigungsverfahren auftreten, ist aus einem Bedürfnis der Praxis entstanden.

Der Zwang zur Beschleunigung der Verfahren brachte es mit sich, daß heute nicht mehr wie früher der routinierte Flurbereinigungsfachmann allein mit den Beteiligten alle auftauchenden Probleme eines Verfahrens lösen kann. Er ist auf die Mitarbeit nachgeordneter Kräfte weitgehend angewiesen und muß andererseits, soweit als möglich, andere Stellen an seiner Arbeit beteiligen, die nicht immer über die nötigen Fachkenntnisse für das Einzelproblem verfügen. Es kommt hinzu, daß sich auf dem Gebiete der Schätzung in den letzten Jahrzehnten in den Ländern der Bundesrepublik abweichende Methoden, oft sogar abweichende Grundsätze für die Wertermittlung entwickelt haben, die kaum zur allgemeinen Kenntnis gelangt sind. Ein Erfahrungsaustausch auf diesem Gebiete fehlt bisher.

Auch über die Erfahrungen des benachbarten Auslandes sind wir so gut wie nicht unterrichtet. Es lag daher nahe, zu prüfen, inwieweit die dort gesammelten Erfahrungen in unseren Verhältnissen angewandt oder für uns nutzbar gemacht werden können.

Die im Flurbereinigungsgesetz vorgeschriebene betriebswirtschaftliche Zielsetzung der Flurbereinigung, die bei der Durchführung der Verfahren mitzulösenden Probleme der Verbesserung der Agrarstruktur stellen den Beamten, der das Verfahren leitet und bearbeitet, heute vor neue Aufgaben. Sie liegen vor allem auf landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichem Gebiete mit dem Ziele, die Betriebsstruktur zu verbessern und — soweit das möglich ist — in den strukturellen Notstandsgebieten auch zur Lösung des Problems der Besitzgröße einen Beitrag zu leisten.

Ging man früher von dem Grundsatz aus, daß die Abfindung des Beteiligten sich ausschließlich nach dem Altbesitz, nach Bodenart und Lage, zu richten habe, unabhängig davon, ob die dem Betrieb zur Verfügung stehenden Kulturarten in ihrer Stellung zu den übrigen Produktionsfaktoren ein harmonisches Betriebsgefüge darstellten, so stehen heute ganz andere Gesichtspunkte für die Sicherstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse vieler Betriebe im Vordergrund. Die Probleme der Besitzgröße, der Aufstockung, der Aussiedlung, die Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Produktionsformen vor allem in den Gebieten mit vorherrschendem Kleinbesitz und die ökonomische Abstimmung zwischen vorhandener Betriebsgröße und gegebener Arbeitskraft zwingen zur Beschäftigung mit betriebswirtschaftlichen Fragen. Die erweiterte Zielsetzung erfordert sogar ein hohes Maß von Kenntnissen in der richtigen Bewertung der Faktoren eines geordneten und wirtschaftlich arbeitenden Betriebes. Es schien daher notwendig, auch die Fragen der Stellung der Kulturarten, der Abschätzung von Gebäuden, der tragbaren Belastung bei Aufstockungen und Aussiedlungen in den Kreis der Betrachtungen einzubeziehen und das hier vorhandene Wissensgut zusammenzustellen und den praktischen Bedürfnissen entsprechend zu ordnen.

Meine Arbeit will weniger das Schwergewicht auf akademische Erörterungen legen, als vielmehr praktische Erfahrungen darstellen und kritisch beleuchten. Umfang und Schwierigkeit der Materie machten es erforderlich, zur Darstellung von Sondergebieten erfahrene Fachleute mit heranzuziehen:

Herr Oberregierungsrat a. D. Hans R ö s c h (Wiesloch) lieferte den Beitrag über den Boden als Produktionsfaktor; Herr Reg.- und Kulturrat a. D. Heinrich K o c h (Koblenz) gab die von mir für notwendig gehaltene eingehende Darstellung des Schätzungs-

verfahrens der Finanzverwaltung; Herr Reg.- und Kulturrat Dr. Theodor Hoerster (Trier) half mir dabei, die derzeitigen Erkenntnisse zur Ermittlung der tragbaren Belastung landwirtschaftlicher Betriebe zu entwickeln. Die Grundsätze für die Bewertung der Waldböden und Holzbestände entwickelte Oberforstmeister Beninde, Koblenz.

Ihnen habe ich besonders zu danken. Außerdem halfen mir mehrere Fachleute, die mit ihren Spezialkenntnissen bei den Arbeiten der Strukturverbesserung und der Flurbereinigung auf Sondergebieten beteiligt sind, oder die sich in der Praxis mit Sonderfragen befassen mußten: Geodäten, Landwirte, Juristen, Forstleute, Bauleute usw. Sie sind mit ihren, mir zur Verwertung überlassenen Arbeiten jeweils im Text genannt. Ihnen allen danke ich für die nun vorliegende Arbeit, in die ich selbst auch einen guten Teil eigene Berufserfahrung hineinlegen konnte.

Die Arbeit wurde ermöglicht durch die Erteilung eines entsprechenden Forschungsauftrages von dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Bonn. Möge die Darstellung allen denen, die von Amts wegen oder als Beteiligte an den großen Aufgaben der Strukturverbesserung der bundesdeutschen Landwirtschaft mitwirken, von Nutzen sein.

Mainz, im Sommer 1959.

Theodor Hahn

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| I. Allgemeines | 13 |
| 1. Der Einfluß der volkswirtschaftlichen Wirkung der Flurbereinigung auf die allgemeinen Wertmaßstäbe | 13 |
| 2. Der Einfluß der landw.-betriebswirtschaftlichen Zielsetzung der Flurbereinigung auf die subjektiven Wertmaßstäbe | 15 |
| 3. Die Bedeutung der Bewertungsfragen bei der Abwicklung der Verfahren | 19 |
| 4. Die historische Entwicklung der Wertbegriffe und Bewertungsverfahren | 22 |
| II. Der Boden als Austauschobjekt im Flurbereinigungsverfahren | 26 |
| 1. Die Rechtsgrundsätze | 26 |
| 2. Die betriebswirtschaftliche Zielsetzung der Zusammenlegung und ihre Grenzen | 28 |
| 3. Die Funktion von Bodenwert und Bodengüte im Betriebsgefüge | 30 |
| 4. Der Einfluß der Entfernung der Wirtschaftsf lächen vom Hofe auf den Reinertrag | 31 |
| III. Der Boden als Produktionsfaktor | 38 |
| 1. Entstehung des Bodens | 38 |
| 2. Die wichtigsten Bodentypen in Deutschland | 39 |
| 3. Die wichtigsten Bodenarten | 41 |
| 4. Die Eigenschaften der Bodenarten | 43 |
| 5. Ertragsleistung und Bodenreaktion | 46 |
| 6. Der Boden und die Geländegestaltung | 48 |
| 7. Die Hängigkeit als Beschwerdegrund | 53 |
| 8. Bodenwert und Waldschatten | 55 |
| IV. Das Bewertungsverfahren der Finanzverwaltung | 57 |
| 1. Zweck und Aufgabe des Bodenschätzungsgesetzes | 57 |
| 2. Rechtsgrundlagen für die Ausführung der Bodenschätzung | 59 |
| 3. Die Vorarbeiten zur Ausführung der Bodenschätzung | 62 |
| 4. Die Hilfsmittel zur Ausführung der Bodenschätzung | 64 |
| 5. Die Ausführung und das Ergebnis der Bodenschätzung | 76 |
| 6. Die Organe zur Leitung der Bodenschätzung | 89 |
| 7. Die Nutzbarmachung der Bodenschätzungsergebnisse | 89 |
| V. Die Bewertungsgrundsätze im Flurbereinigungsverfahren | 96 |
| 1. Grundsätzliches zum Schätzungsrahmen und die Bestimmungsfaktoren für die Tauschwerte | 96 |
| 2. Bodenleistung, Nutzungssystem und Kulturartenverhältnis | 100 |
| 3. Der Schätzungstarif und die Verwertung der Bodenschätzung der Finanzverwaltung | 101 |
| 4. Der Termin zur Einleitung der Flurbereinigungsschätzung | 108 |
| 5. Die Bewertung von Bodenverbesserungen (Das Schweizer Mehrwertverfahren) | 110 |
| 6. Besonderheiten der Schätzung im beschleunigten Zusammenlegungsverfahren | 112 |
| VI. Die Bewertung der Böden im Bereich der Sonderkulturen | 115 |
| 1. Das Rebland | 115 |
| a) Rechtsgrundlagen zur Abgrenzung der Rebenanbaugebiete | 115 |
| b) Die Schätzungsmerkmale der Reblagen | 116 |

| | Seite |
|---|-------|
| c) Das Bewertungsverfahren und der Schätzungstarif | 119 |
| d) Besonderheiten in den verschiedenen Anbaubereichen | 123 |
| 2. Hopfenkulturen | 124 |
| a) Umfang des Hopfenbaues und die Rechtsgrundlagen für den Anbau | 124 |
| b) Bewertungsmerkmale für die Hopfenlagen | 125 |
| c) Bewertungsverfahren und Tarif | 127 |
| d) Praktische Fragen der Umlegung von Hopfengärten | 128 |
| 3. Tabakbau | 128 |
| 4. Spargelanlagen | 131 |
| VII. Die Bewertung der Waldböden im Flurbereinigungsverfahren | 133 |
| 1. Der Wald als Objekt der Flurbereinigung | 133 |
| 2. Die Wertfaktoren der Waldstandorte | 134 |
| 3. Die Bewertung der Waldstandorte | 137 |
| 4. Die Abstimmung zwischen land- und forstwirtschaftlicher Bodenbewertung | 140 |
| VIII. Die Einschätzung der Bestandteile und des Zubehörs | 143 |
| 1. Holzbestände | 143 |
| 2. Obstbäume und Beerenobstanlagen | 147 |
| 3. Rebbestände | 150 |
| 4. Hopfenanlagen | 154 |
| 5. Andere Dauerkulturen; Spargelanlagen | 155 |
| 6. Wassernutzungsrechte und -anlagen | 158 |
| 7. Bauliche Anlagen | 160 |
| 8. Pachtrechte | 168 |
| IX. Das Bauland und seine Bewertung im Flurbereinigungsverfahren | 171 |
| 1. Agrarstruktur und Erschließung von Baulagen im ländlichen Raum | 171 |
| 2. Die derzeitigen Gesetze und Verordnungen zur baulichen Erschließung und Ordnung des ländlichen Raumes | 172 |
| 3. Die Wechselbeziehungen zwischen Flurbereinigungsrecht und den Zielen der bestehenden Baurechte | 176 |
| 4. Bewertungsgrundsätze für Baulagen | 177 |
| 5. Das Verfahren zur Wertermittlung von Bauland | 179 |
| X. Wertbegriffe und Schätzungsverfahren bei Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Flurbereinigungs- und Zusammenlegungsverfahren | 182 |
| 1. Allgemeines über diese Maßnahmen | 182 |
| 2. Der Erwerb und die Verwertung von Masseland | 185 |
| a) Herkunft des Masselandes | 186 |
| b) Der Landerwerb durch die Teilnehmergeinschaft | 188 |
| c) Sonderfragen beim Erwerb von Masseland | 190 |
| d) Die Teilnehmergeinschaft als Verwalterin des Masselandes | 193 |
| e) Die Verwertung des Masselandes | 194 |
| 3. Die Aussiedlung im Flurbereinigungs- und Zusammenlegungsverfahren | 197 |
| a) Geschichtliches und Begriffliches | 197 |
| b) Die tragbare Belastung für den Kapitaleinstieg | 200 |
| 4. Die Ermittlung der nachhaltigen Kapitaleinstiegsgrenze | 211 |
| a) Die Ermittlung des nachhaltigen bereinigten Rohertrages | 212 |
| b) Zur Ermittlung der Nettoproduktion (Betriebsseinkommen) | 212 |
| c) Zur Aufgliederung der Nettoproduktion | 213 |
| d) Weitere Überlegungen | 215 |
| Anhang: Berechnungsbogen zur Ermittlung der nachhaltigen Kapital- einstiegsgrenze | 218 |

I. Allgemeines

Wenn man die Grundsätze festlegen will, die für die Bewertung von Besitztiteln in der Flurbereinigung allgemein Geltung haben sollen, ist es notwendig, zunächst eine Standortorientierung für diese im ländlichen Raum so einschneidend wirksame Maßnahme zu geben. Die Neuordnung der Erzeugungsgrundlagen im Landbau ist nicht in erster Linie eine Hilfsaktion für die Landwirtschaft, sie ist auch eine volkswirtschaftliche Aufgabe ersten Ranges im ländlichen Lebensbereich. Die Bewertungsfragen gewinnen damit eine über den landwirtschaftlichen Rahmen hinausgehende Bedeutung.

1. Der Einfluß der volkswirtschaftlichen Wirkung der Flurbereinigung auf die allgemeinen Wertmaßstäbe

Die Flurbereinigung ist Raumordnung und Raumplanung. Mit der Neuordnung des ländlichen Raumes werden wirtschaftliche Ziele verfolgt. Die Leistung der Scholle soll gesteigert, der Aufwand gemindert und damit der Lebensstandard der mit der Scholle direkt oder indirekt verbundenen Bevölkerung gehoben werden. Diese Wirkungen sind unbestritten. Es darf aber nicht übersehen werden, welchen allgemeinen Einfluß eine so einschneidende Maßnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung und die soziale Struktur in den betroffenen Gemeindegebieten mit sich bringt. Im allgemeinen sind diese Einflüsse um so größer, je mehr der landwirtschaftliche Kleinbetrieb vorherrscht und je stärker die Flurzersplitterung ist, oder auch je umfangreicher die Bodenverbesserungen sind, die für den Produktionsprozeß eine Ausweitung der Bodengrundlage bringen.

In den Gebieten mit vorherrschendem Kleinbesitz ist der ländliche Raum in der Regel mit Arbeitskräften überbesetzt, so daß der Anteil am Arbeitsertrag für den einzelnen zu klein bleibt. Flurzwang, Besitzersplitterung, ungenügender Aufschluß der Feldmark durch Wege und unregelmäßige Wasserführung verhindern die agrartechnische Fortentwicklung der Betriebe, zwingen zur Beibehaltung veralteter Anbaumethoden und bewirken letzten Endes entweder die Entstehung eines resignierenden Landproletariats oder die Aufgabe der landwirtschaftlichen und die Zuwendung zu der einkommensstärkeren gewerblichen oder industriellen Arbeit.

Wenn es sich um Betriebe oder Besitzstände handelt, die auch *nach* durchgeführter Flurbereinigung ihrem Inhaber keine ausreichende Existenz bieten, so ist die Abwendung von der landwirtschaftlichen Arbeit gar nicht so ungesund. Wird doch damit Land frei für andere, in der Bodengrundlage zu schwache Betriebe. Diese Verbesserung in der Besitzstruktur darf aber nicht dazu führen, daß der ländliche Raum durch Abwanderung menschenleer wird. Daher sind mit gutem Recht die Ziele der allgemeinen Raumordnung auf eine Auflockerung der industriellen Ballungsräume um die Städte und auf deren weitgehende Verlagerung in den ländlichen Raum gerichtet. Nun ist es aber in weiten Teilen Süd- und Westdeutschlands nur auf dem Wege über eine Flurbereinigung möglich, die für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe benötigten Bauflächen nach Lage und Umfang bereitzustellen, und die Gemarkung mit Wegen so zu erschließen, daß neue Baulagen entstehen. Jede Flurbereinigung bewirkt — das bezeugt die Erfahrung — daß Menschen im ländlichen Raum festgehalten werden. Im Regelfalle wird durch die Erschließung von Baulagen sogar eine Vermehrung der Wohnbevölkerung auf dem Lande immer dann erreicht, wenn gewerbliche Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe vorhanden sind.

Schon diese allgemein strukturelle Auswirkung eines Verfahrens bringt eine Änderung der bisherigen *absoluten* Wertmaßstäbe für den Grund und Boden. Kommt Industrie in eine ländliche Gemeinde, so sinken die Preise für landwirtschaftlich genutzte Böden. Fehlt die Möglichkeit zur industriellen Betätigung und besteht in den Kleinbetrieben ein Überschuß an Arbeitskräften, so stellen wir immer wieder hohe, oft unwirtschaftlich hohe Bodenpreise fest. Da aber der Bodenpreis bei der strukturellen Verbesserung der Besitzverhältnisse durch Aufstockung eine ausschlaggebende Rolle spielt, kann man unterstellen, daß sich die landwirtschaftlich-strukturelle Sanierung der Gemeinden mit vorherrschendem Kleinbesitz um so leichter durchführen läßt, je mehr es gelingt, gewerbliche Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe zu schaffen.

Im Rahmen dieser Erläuterung verdienen diejenigen Gemarkungen besondere Beachtung, in denen brachliegende Grundstücke im größeren Umfang auftreten. Die sogenannte *Sozialbrache* entsteht, wenn Arbeitskräfte auf der zu kleinen Scholle keine ausreichende Existenz haben und wenn für sie gleichzeitig die Möglichkeit besteht, auswärts Arbeit anzunehmen und zwischen Wohnort und Arbeitsstätte zu pendeln. Die Bewirtschaftung des vorhandenen Bodens wird dann nur noch insoweit durchgeführt, als Familienarbeitskräfte vorhanden sind. Sind geeignete Nachbarn zur pachtweisen oder käuflichen Übernahme der Grundstücke nicht vorhanden, so bleibt das Land unbewirtschaftet liegen. Erfahrungsgemäß ist der Umfang der Sozialbrache um so größer, je weniger landwirtschaftliche Betriebe im übrigen in der Gemeinde noch ansässig sind. Der Bodenpreis oder die Pacht für solche Grundstücke ist im allgemeinen gering, vor allem dann, wenn die Grundstücke wegen ihres geringen Umfangs und ihrer Form nicht verwertbar sind. Bodenpreis und Pacht steigen aber in der Regel, wenn die Kleinflächen in größeren Wirtschaftsstücke zusammengelegt werden. Im Interesse der Verbesserung der Besitzstruktur wird heute in jedem Flurbereinigungsverfahren versucht, diese Grundstücke im alten Zustande weitgehend durch die Teilnehnergemeinschaft oder durch ein Siedlungsunternehmen aufkaufen zu lassen. Mit dem so gewonnenen Land können Betriebe, die an der Existenzgrenze stehen, später aufgestockt werden. Da das Grundeigentum, auch wenn man es nicht bewirtschaftet, von seinem Eigentümer als sichere Wertanlage aufgefaßt wird, dem im ländlichen Raum wohnenden, im übrigen aber gut verdienenden Arbeiter auch in erster Linie nur an einer Kleintierhaltung oder höchstens an der Bodengrundlage einer Einkuhstelle gelegen ist, er im übrigen aber Wert auf die ständige Verbindung der Familie mit der heimatlichen Scholle legt, sollte in diesen Gemeinden das Wegenetz um den Ortskern so gestaltet werden, daß Baulagen in größerem Umfang entstehen. Hier kann dann die Abfindung des Kleinbesitzes unter Verzicht auf einen Teil der Fläche gegeben werden. Liegt ein echtes wirtschaftliches oder soziales Bedürfnis für die Ansiedlung von Familien vor, so kann die Bereitstellung von Land für Aufstockungszwecke auch durch eine höhere Bewertung der Baulagen nach erfolgtem Aufschluß möglich gemacht werden. Darüber wird später noch näheres zu sagen sein. Hier kann man aber die Tatsache festhalten, daß in zusammengelegten Gemeinden mit gutem Wegeaufschluß die Preise für Bauland in der Regel nach erfolgter Flurbereinigung stark absinken.

Volkswirtschaftlich gesehen kann man unter den jeweiligen Umständen, also durch die Bereitstellung von Land für gewerbliche Betriebe und durch eine geschickte Lenkung der Bodenpolitik für Bauzwecke, eine grundlegende Änderung der wirtschaftlichen und soziologischen Struktur eines Gemeinwesens herbeiführen. Gelingt es darüber hinaus noch, in den flächenmäßig weit ausgedehnten Gemarkungen einen Teil der größeren Betriebe in Weilern am Gemarkungsrand anzusiedeln, so daß die im Dorfkern verbleibenden kleineren Betriebe mit ihren Wirtschaftsflächen näher an den Dorfkern heranrücken, so werden bei diesen weitere Arbeitskräfte freigesetzt, die nun wieder im gewerblichen Sektor, wenn auch nur zeitweise, Arbeit und Einkommen finden können.

Hier wäre noch zu sagen, daß sich die Verkehrsverhältnisse für eine Ortschaft durch Änderung der Straßenführung oft nur durch eine Flurbereinigung bessern lassen, daß

auch die im Verfahren durchgeführten Maßnahmen zur Landschaftspflege das Gesicht des ländlichen Raumes günstig beeinflussen und damit die Menschen dort festhalten. In unseren walddreichen Gebieten kommt der Aufschluß des Geländes durch Wege dem Erholungsuchenden zugute und fördert damit das Fremdenverkehrsgewerbe. Mancher Pensionär oder Rentner wird für den Lebensabend damit wieder in die schöner gewordene Heimat zurückgeführt.

Die Flurbereinigung kommt auch den Wünschen der eigentlichen Gemeindepolitik entgegen. Die Bereitstellung von Baulagen für Schulen und Gemeindehäuser, die Schaffung neuer Dorfausgänge, die Verbreiterung der Ortsstraßen, die Übertragung von Quellgelände für die Wasserversorgung, die Ausweisung von Sportplätzen, gehören hierher. Alle diese Folgeerscheinungen eines gut durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens werden — volkswirtschaftlich gesehen — aber überragt durch die unbestreitbare Tatsache, daß die Wirtschaftskraft der bereinigten landwirtschaftlichen Betriebe nach einigen Jahren des Übergangs sich wesentlich erhöht. Diese steigt um so mehr, je umfangreicher früher die Zersplitterung war und je mehr dadurch ein Zwang zu veralteten Wirtschaftsmethoden bestand. An der steigenden Wirtschaftskraft des bäuerlichen Familienbetriebes nehmen aber alle diejenigen teil, mit denen dieser Geschäftsbeziehungen hat oder die von ihm Steuern und Abgaben verlangen.

2. Der Einfluß der landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen Zielsetzung der Flurbereinigung auf die subjektiven Wertmaßstäbe

Es bedarf keines Beweises, daß der wirtschaftliche Wert eines landwirtschaftlichen Betriebes, der in viele Einzelgrundstücke aufgesplittert und in seiner Hoflage beengt ist, niedriger sein muß als der einer Wirtschaft, die alle ihre Grundstücke in unmittelbarer Nähe des Hofes oder doch in einer wirtschaftlichen Zusammenfassung mit wenigen größeren Besitzstücken in der Gemarkung hat. Unsere Untersuchung wäre aber nicht vollständig, wenn sie nicht den Gründen nachginge und vom landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkt aus die Voraussetzungen untersuchte, die diese Wertmaßstäbe bedingen.

Arbeitskraft

Da ist zunächst das Problem der menschlichen Arbeitskraft. Nach den vorhandenen statistischen Unterlagen ist der Bestand an Arbeitskräften oder Beschäftigten je Flächeneinheit um so größer, je kleiner der Betrieb ist. In beschränktem Umfange mag die Ursache auf eine größere Intensität der kleinen Betriebe, z. B. im Obst- und Weinbau, zurückzuführen sein. Nach der Betriebszählung 1949 ergab sich für den Umfang der Bundesrepublik folgende Übersicht:

Der Arbeitskräfte-Besatz je 100 ha ldw. Nutzfl. 1949

| Betriebsgröße ha | Familieneigene AK | Lohn-AK. | Gesamt-AK. |
|---------------------|-------------------|----------|------------|
| unter 2 | 131,9 | 11,2 | 143,1 |
| 2— 4 | 73,3 | 4,9 | 78,2 |
| 5— 10 | 44,3 | 5,0 | 49,3 |
| 10— 20 | 24,8 | 6,9 | 31,7 |
| 20— 50 | 11,7 | 9,4 | 21,1 |
| 50—100 | 4,3 | 13,1 | 17,4 |
| über 100 | 1,0 | 17,1 | 18,1 |
| Durchschnitt | 35,2 | 7,8 | 43,0 |

Aus „Agrarwirtschaft 1952“, Heft 9.

Nach einer Übersicht, die die Bundesregierung in ihrem Grünen Bericht für 1958 gibt, nimmt die Zahl der Arbeitskräfte in allen Größenklassen von 0,5 ha und darüber in den letzten Jahren ständig ab. Danach betrug der Bestand an Arbeitskräften, auf Vollarbeitskräfte umgerechnet, in 1000

| in den Wirtschaftsjahren | 1952/53 | 53/54 | 54/55 | 55/56 | 56/57 |
|------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| familieneigene Arbeitskräfte | 2643 | 2544 | 2439 | 2307 | 2158 |
| Lohnarbeitskräfte | 810 | 783 | 763 | 736 | 719 |
| zusammen: | 3453 | 3327 | 3202 | 3043 | 2877 |

Aber auch auf die Einheit der landw. Nutzfläche bezogen, zeigt der Bestand an Arbeitskräften die gleiche Tendenz:

Entwicklung des Bestandes an landw. Vollarbeitskräften

| Betriebsgröße nach LN | je 100 ha LN. | | | | |
|-----------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|
| | 1952/53 | 53/54 | 54/55 | 55/56 | 56/57 |
| 0,5—5 ha | 53,8 | 51,8 | 47,7 | 43,4 | 39,8 |
| 5 ha und darüber | 19,6 | 18,9 | 18,5 | 17,9 | 17,2 |
| 0,5 ha und darüber | 25,4 | 24,5 | 23,4 | 22,2 | 21,0 |

Auffallend ist der starke Rückgang im Bereich der Kleinbetriebe unter 5 ha. Der Übergang von Arbeitskräften aus diesen wirtschaftlich schwachen Größenklassen zu der lukrativeren gewerblichen Arbeit bewirkt natürlich, daß die Bodenpreise da, wo sich dieser Übergang vollzieht und vollziehen kann, eine sinkende Tendenz haben. Die im Bodenpreis liegenden Hemmnisse einer wirklichen Verbesserung der Besitzstruktur können in solchen Fällen als beseitigt gelten.

Wo ungünstige Verhältnisse in der Besitzstruktur bestehen, ist es wesentlich, daß sich die ausführenden Organe einer Flurbereinigung vor Einleitung des Verfahrens darüber klarwerden, ob aus der allgemeinen Tendenz zur Abwanderung von Arbeitskräften aus diesen Betriebsgrößen echte Möglichkeiten für eine Verbesserung der Besitzstruktur schon gegeben sind, oder ob es nicht besser ist, mit der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens zu warten, bis sich diese Entwicklung aus einer Heranziehung gewerblicher Betriebe und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen ergeben hat. Es besteht sonst die Gefahr, daß durch eine Flurbereinigung die vorhandenen ungünstigen Besitzverhältnisse in einer Form konserviert werden, die eine spätere Änderung dann nicht mehr zuläßt. Dies gilt auch vor allem für die Gemeinden, in denen Land der öffentlichen Hand zur Verfügung steht, das z. B. als Allmendfeld in kleinsten Einzelstücken auf eine große Zahl von kleinen Betrieben verteilt ist, die in der Mehrheit nicht lebensfähig sind.

Hinsichtlich der nicht menschlichen Arbeitskräfte geht in der europäischen Landwirtschaft das Bestreben dahin, die tierische Kraft weitgehend durch die motorische zu ersetzen. Nicht nur, daß die Elektrizität in den Betrieben heute allgemein zur Arbeitsleistung Eingang findet, auch die Entwicklung des Schlepperbesatzes hat immer noch steigende Tendenz. Nach dem Grünen Bericht von 1958 (S. 60) haben sich die Zugkrafteinheiten je 100 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wie folgt entwickelt (Umrechnungsschlüssel: 1 Pferd = 1,1; 1 Zugschse = 0,5 und 1 Zugkuh = 0,1 ZK = Zugkrafteinheit): Das landwirtschaftliche Zugkraftgefüge in der Bundesrepublik jeweils am Jahresende

| Einheit | 1925/38 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 |
|--|---------|------|------|------|------|------|------|-----|
| I. Tierische Zugkraft je 100 ha LN. | | | | | | | | |
| Z.K. | 13,2 | 12,9 | 12,6 | 12,2 | 11,9 | 11,0 | 10,3 | 9,5 |
| Index | 100 | 98 | 95 | 92 | 89 | 83 | 78 | 72 |

| Einheit | 1925/38 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 |
|--|---------|------|------|------|------|------|------|------|
| II. Motorische Zugkraft je 100 ha LN. | | | | | | | | |
| Schlepper-PS | 3,4 | 23,1 | 29,9 | 37,9 | 44,4 | 52,8 | 63,1 | 73,8 |
| Index | 100 | 679 | 879 | 1115 | 1306 | 1533 | 1856 | 2171 |

Man sollte meinen, daß der Übergang von der tierischen zur motorischen Zugkraft, insbesondere von der im Kleinbetrieb vorherrschenden Kuhanspannung zum Schlepper, im allgemeinen eine bessere Bewertung der entfernteren Feldlagen bringen müßte. Das ist in dem erwarteten Ausmaß aber nur dort der Fall, wo in zusammengelegten Gemarkungen größere Besitzstücke vorhanden und durch ein einwandfreies Wegenetz aufgeschlossen sind. Eigentümlicherweise aber auch nur dann, wenn die Besitzstruktur so ist, daß eine größere Zahl von Betrieben wegen ihrer unzulänglichen Bodengrundlage nach einer besseren Ausnutzung der motorischen Kraft strebt. In den nicht zusammengelegten Gemarkungen hat die Einführung des Schleppers eine höhere Bewertung des Bodens und eine Steigerung der Bodenpreise im allgemeinen nicht gebracht. Das ist leicht aus dem Umstand zu erklären, daß wegen Größe, Form und Unzugänglichkeit der zerstreuten Wirtschaftsstücke eine wirtschaftliche Ausnutzung des Schleppers und der in seinem Gefolge anwendbaren Arbeitsmethoden und Arbeitsmaschinen nicht möglich ist.

Nach erfolgter Zusammenlegung wird das Bild der Wertmaßstäbe auch hier sofort anders. Es ändern sich nach Ausführung des neuen Wegenetzes nicht nur die Auffassungen über die Bewertung der abgelegenen und bisher unzugänglichen Feldlagen, auch die schwer zu bearbeitenden, steinigern und geringeren Böden werden aus betriebswirtschaftlichen Gründen höher bewertet, weil sie sich mit dem Trecker nunmehr leichter bearbeiten lassen, und weil sie sich gelegentlich auch nach erfolgter Zusammenlegung für eine günstigere Nutzung, z. B. Mähweide, geschlossene Obstanlage usw. verwenden lassen.

Bei der Erörterung der Grundsätze für die Abfindung der Beteiligten und bei der von landwirtschaftlicher Seite für das Verfahren zu erstellenden Vorplanung sollte immer auch die Frage untersucht werden, wie sich die nach durchgeführtem Verfahren zu erwartende stärkere Motorisierung der Betriebe auf die betriebswirtschaftliche Einschätzung der verschiedenen Feldlagen und Bodenarten auswirkt. Das ist, wie später darzulegen sein wird, weniger wesentlich für die eigentliche individuelle Einschätzung der Grundstücke im alten Zustand als vielmehr für die Bearbeitung des Zuteilungsplanes und für die Erörterung der Aufstockung des Einzelbetriebes, vor allem aber im Zusammenhang mit der Aussiedlung.

Kulturartenverhältnis

Die Erörterung der betriebswirtschaftlichen Einflüsse eines Flurbereinigungsverfahrens auf die Bewertung der Böden kann nicht vorübergehen an der Frage, ob das Verfahren voraussichtlich eine wesentliche Änderung des Kulturartenverhältnisses bringt oder nicht. So wird die Bewertung des in der Gemarkung vorhandenen Dauergrünlandes immer davon abhängig sein, in welcher leistungsmäßigen Beziehung es zum Ackerland steht. Der Boden, der als Grünland genutzt wird, kann im Verhältnis zu dem Boden, der als Acker genutzt wird, bei gleicher Qualität unterbewertet oder auch überbewertet sein. In den nicht zusammengelegten Gemarkungen wird in der Regel die Wiese überbewertet. Der Grund hierfür mag darin liegen, daß die herkömmliche Ackerwirtschaft den Anbau wertvoller Futterpflanzen, wie Klee und Luzerne, erschwert oder ausschließt, daß Zwischenfrüchte im Fruchtfolgeplan nicht unterzubringen sind, und daß auch vielfach gar nicht bekannt ist, daß man durch ackerbauliche Nutzung im Futterbau weit mehr Nährwerte von der Flächeneinheit herausholen kann, als auf der Wiese.

Nach Ermittlungen, die in der Mainniederung 1954 durchgeführt wurden, betrug unter gleichen Bodenverhältnissen der Geldwert der Erzeugung

| | |
|-------------------------------|-------------|
| bei ungepflegten Bauernwiesen | 165.— DM/ha |
| bei gutgedüngten Wiesen | 570.— DM/ha |

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| bei Wechselweiden | 1208.— DM/ha |
| bei Zuckerrüben (auf Wiesenumbbruch) | 2600.— DM/ha |
| bei Weizen (dsgl.) | 1596.— DM/ha |

(Dr. Groh: Grünland als Ackerland in Mittlg. d. D.L.G. v. 2. 2. 56)

Auch bei den Grünlandflächen in den regenreichen Gebieten, die als Dauerweide oder als Mähweide genutzt werden, kann man feststellen, daß die Leistungsfähigkeit gleichartiger Böden noch größere Unterschiede zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Ertrag aufweisen, als bei der Ackernutzung. Bei fünfjährigen genauen Ermittlungen, die die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in 138 Betrieben angestellt hat, schwankten die Weideerträge in Stärkeeinheiten (St.E.) in kg je ha je nach der Art der Bewirtschaftung und Düngung zwischen etwa 1700 und 4500. (Bauernblatt für Schleswig-Holstein vom 26. 5. 1956.)

Welch große Bedeutung die Art der Nutzung des Grünlandes auf die Erträge hat, ist durch Prof. Dr. Klapp, Bonn, für die Verhältnisse der Mittelgebirge in Heft 2 der Schriftenreihe des Bodenverbandes Vogelsberg nachgewiesen. „Weidegang und Grünlandverbesserung im Mittelgebirge.“

Gerade aber, weil im nicht flurbereinigten Raum die technisch beste Form der Bewirtschaftung wegen der Kleinheit der Parzellen und wegen der Unmöglichkeit, eine geregelte Weidenutzung durchzuführen, nicht gegeben ist, steigt der Nutzungswert des Dauergrünlandes nach erfolgter Flurbereinigung in der Regel ganz erheblich.

Der Aufwand für die Erzeugung von Saft- oder Rauhfutter auf dem Acker liegt natürlich wesentlich höher, so daß sich im Regelfalle die Einheit Futter auf dem Grünland (ausgedrückt in Stärkeeinheiten) immer noch am billigsten erzeugen läßt. Betriebswirtschaftlich ergeben sich aus dieser Erkenntnis für den größeren Betrieb aber andere Folgerungen für die Betriebseinrichtung als für den kleinen Betrieb, dessen Bodenfläche keine volle Ausnutzung der vorhandenen Arbeitskraft zuläßt. Dieser wird, auch schon um des Vorfruchtwertes der am Acker angebauten Futterpflanzen willen, eher geneigt sein, die Futtergrundlage seines, meist auch viehstarken Betriebes mehr auf den Acker zu verlegen. Es ist daher notwendig, sich bei den Überlegungen zur Aufstellung des Schätzungsrahmens Klarheit über die betriebswirtschaftliche Stellung des Dauergrünlandes für die Betriebe der betreffenden Gemarkung zu verschaffen. Dabei wird man bei der Neuordnung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse die Regel einhalten können, daß je kleiner die Durchschnittsgröße der Betriebe liegt, desto mehr angestrebt werden muß, alle nicht als absolutes Grünland anzusprechenden Flächen, soweit sie sich dafür eignen, der Ackernutzung zuzuführen und das Wegenetz von vornherein für diese Bewirtschaftungsart entsprechend zu gestalten.

Wir haben zur Zeit die eigentümliche, aber betriebswirtschaftlich gerechtfertigte Entwicklung, daß in Gebieten mit großbäuerlichem Besitz, wenn die klimatischen Verhältnisse und der Grundwasserstand irgendwie gegeben sind, die Grünlandfläche auf Kosten der arbeitsintensiveren Ackernutzung, vor allem als Weide, zunimmt. In den nordischen Ländern ist die allgemeine Entwicklung so, daß das Grünland allgemein zugunsten der Ackerfläche im Rückgang begriffen ist.

Vom Standpunkt der Schätzung muß noch festgehalten werden, daß unter sonst gleichen Bodenverhältnissen diejenige Grünlandfläche wertvoller ist, die sich als Weide nutzen läßt (Hofnähe, Wasseranschluß), weil die Verluste bei der Heuwerbung bis zu 50 % des Futterwertes betragen. Man kann unter gleichen Bodenverhältnissen von der Flächeneinheit erreichen

| | | |
|-----------------------|-------|-----------------|
| durch Weidenutzung | 100 | Futtereinheiten |
| durch Grassilage | 80 | Futtereinheiten |
| durch Reutertrocknung | 70 | Futtereinheiten |
| durch Bodentrocknung | 50—60 | Futtereinheiten |

(Erfahrungszahlen aus vielen Versuchen.)

Da die Entscheidung darüber, ob ein Boden besser als Grünland oder als Acker genutzt wird, weitgehend von der Wasserfrage abhängig ist, mag hier noch festgehalten werden, daß zur Erzeugung von 1 kg Trockensubstanz benötigt werden:

| | |
|---------------|--------------------|
| auf der Wiese | ca. 600 kg Wasser |
| bei Hafer | ca. 360 kg Wasser |
| bei Mais | ca. 270 kg Wasser. |

Allgemein durchgesetzt hat sich in den letzten Jahren die Bewertung der Grünlandflächen nach dem möglichen Ertrag, ausgedrückt in Stärkewerteinheiten je ha. Die Spitzenwerte liegen bei den erstklassigen Fettweiden oder besten Milchviehweiden etwa bei 4500 bis 5000 kg St.E./ha. Dauerweiden, die weniger als 2000 kg Stärkewertleistung je ha haben, müssen als unwirtschaftlich gelten. Sofern hier nicht nach Umbruch eine Ackernutzung höhere Erträge bringt, können solche Flächen lediglich als Schafweide noch wirtschaftlich verwertet werden. In unseren Mittelgebirgen liegen die Grünlanderträge in den nicht zusammengelegten Gemarkungen, weil lediglich die Nutzung als Wiese möglich ist, meist noch unter der genannten Grenze der Wirtschaftlichkeit.

Ob man für das Grünland einer Gemarkung den Schätzungsrahmen nach diesem Leistungsmaßstab festlegen kann oder soll, wird im wesentlichen von der Art der bisherigen Nutzung und von der Stellung abhängen, die das Grünland im Betriebsgefüge der meisten Betriebe einnimmt. Darüber wird bei der Erörterung der Grundsätze für den Schätzungsrahmen aber noch Näheres auszuführen sein.

Produktionsziele und Bodenbenutzungssystem

Neben der vorhandenen Arbeitskraft und dem bestehenden oder anzustrebenden Kulturartenverhältnis wird der Wertmaßstab für die in einer Gemarkung vorhandenen Böden weitgehend auch davon bestimmt, ob die Produktionsrichtung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Betriebe künftig eine Änderung erfahren soll oder nicht. Das wird vor allem bei sehr starker Zersplitterung immer der Fall sein. Doch kommen die in der Neuordnung des Geländes und in der Zusammenlegung liegenden Vorteile allen Beteiligten so weit gleichmäßig zugute, daß es nicht verlohnt, hierauf weiter einzugehen.

Der Einfluß der landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen Zielsetzung eines Flurbereinigungsverfahrens auf die festzulegenden Wertmaßstäbe ist also vorhanden. Er liegt allgemein in der Richtung einer Wertsteigerung nach durchgeführtem Verfahren und ist graduell unterschiedlich je nach der Besitzstruktur der Gemeinde und je nach dem Grade der Zersplitterung.

Der Vollständigkeit halber muß aber darauf hingewiesen werden, daß andererseits den Betrieben auch neue Belastungen zufallen. Nicht so sehr aus den Kosten für das Verfahren an sich, als aus dem Umstand, daß die Umstellung auf eine weitgehende Mechanisierung und eine intensivere Wirtschaftsform ganz erhebliche Investitionen für die Verbesserung der Gebäude, für das zusätzliche Inventar usw. bringen. Die Vorteile der Werterhöhung des Gesamtbesitzes kommen daher auch nur dem zugute, der den richtigen Gebrauch von seinem neugeordneten Besitz zu machen imstande ist.

3. Die Bedeutung der Bewertungsfragen bei der Abwicklung der Verfahren

Die Sicherstellung der Ernährung der Bevölkerung liegt in der Bundesrepublik weit mehr als früher im alten Reichsgebiet in den Händen der kleineren und mittleren bäuerlichen Betriebe. Das ergibt sich eindrucksvoll aus dem nachstehenden Schaubild.

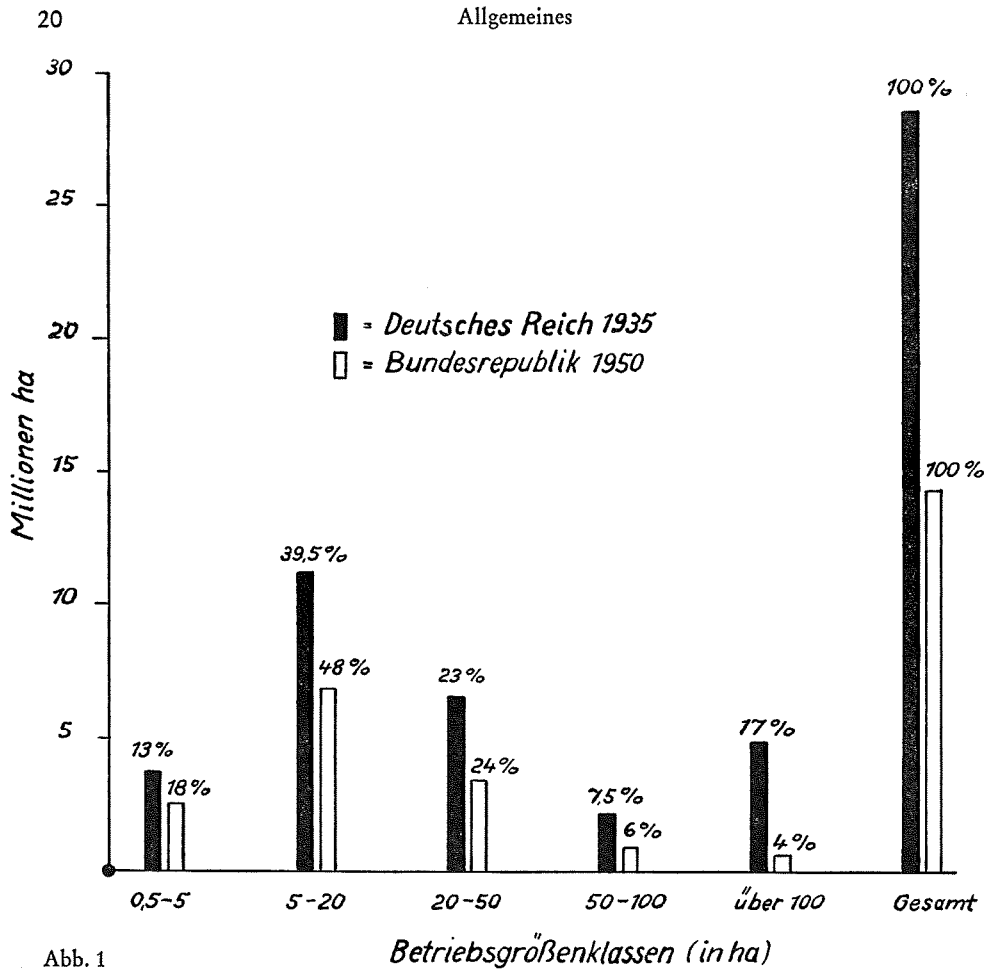


Abb. 1

Betriebsgrößenklassen (in ha)

Die einer Vollmechanisierung besonders zugänglichen Größenklassen über 20 ha nutzten 1935 im alten Reichsgebiet 47,5 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche, während es heute in der Bundesrepublik nur noch 34 % sind.

In der Gruppe der kleineren Betriebe betragen die entsprechenden Zahlen 1935 im alten Reichsgebiet 39,5 %, dagegen heute in der Bundesrepublik 48 %.

Der Umstand, daß die größeren bäuerlichen Betriebe im allgemeinen bessere technische Voraussetzungen für eine hohe Produktionsleistung haben, ist im wesentlichen auf Gründe der Betriebsstruktur zurückzuführen. In den kleinen Betrieben ist die Umstellung auf eine höhere Produktionsleistung schwieriger und schwerfälliger geworden. Der Verbesserung des Betriebsgefüges dieser kleinen Betriebe kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Wie sehr die Landwirtschaft selbst erkannt hat, daß diese Entwicklung in ihrem Interesse liegt, ergibt sich aus der Wandlung des Grades der Zusammenlegung. Während gerade der kleine und mittelbäuerliche Betrieb früher bestrebt war, zum Ausgleich des Risikos der Einschätzung der Böden noch an möglichst vielen Stellen der Gemarkung eine Abfindung zu erhalten, ging im Laufe der letzten Jahrzehnte die Tendenz dahin, die Landabfindungen soweit als möglich in großen Wirtschaftsflächen zusammenzulegen.

Das nachstehende Schaubild über die Entwicklung der Zusammenlegung in einem Kreise, dargestellt an 6 in der Besitzstruktur gleichmäßigen Gemarkungen, die zwischen 1840 und 1955 flurbereinigt wurden, mag für die Entwicklung im ganzen sprechen.

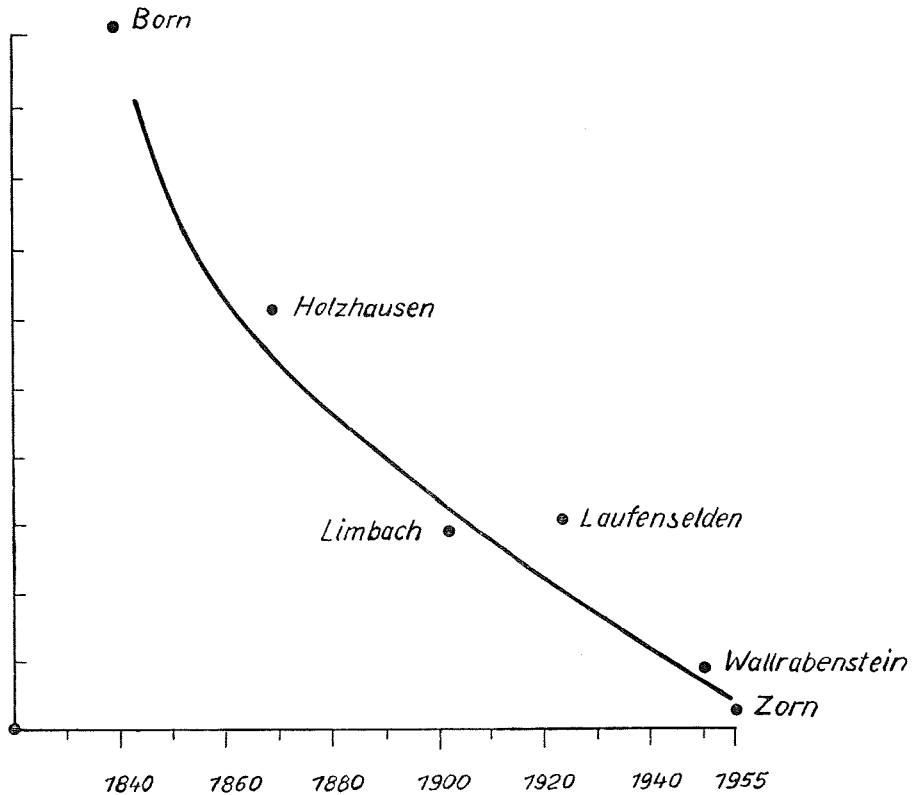


Abb. 2

Während der 10-ha-Betrieb im Jahre 1850 noch rund 80 Besitzstücke begehrte und erhielt, waren es hundert Jahre später nur noch — 4.

Die großen Reserven für eine Leistungssteigerung des Landbaues liegen im Bundesgebiet bei den bisher unbereinigten oder früher zu schwach zusammengelegten klein- und mittelbäuerlichen Betrieben. Trotz besten Willens und bei aller Aufgeschlossenheit für neuzeitliche Betriebsformen können diese nicht nur von der Einkommenseite her kein hinreichendes Entgelt für ihre Arbeit erreichen, auch der ernährungswirtschaftlichen Leistungssteigerung sind unüberbrückbare Grenzen gesetzt. Neben den allgemeinen Zielen der Flurbereinigung, die allein in der Lage ist, durch Beseitigung der Zersplitterung das Haupthindernis für persönliches Fortkommen und wirtschaftliche Leistungen zu beseitigen, müssen Sanierungsmaßnahmen für den Einzelbetrieb mit ins Auge gefaßt werden.

Den Fragen der Bewertung kommt, wenn wir auch die Strukturverbesserungen mit zur Aufgabe der Flurbereinigung machen, eine weit größere Bedeutung zu als früher. Neben dem Boden und seinen Bestandteilen sind es andere Fragen, die bei der Durchführung der Verfahren zu wirtschaftlichen Erwägungen drängen und die vom Boden weg uns zur Bewertung des Gesamtbetriebes oder auch einzelner Teile eines solchen zwingen. In dieser Arbeit mußte daher auch Wert darauf gelegt werden, die neuesten Erkenntnisse und Methoden zur Darstellung zu bringen, die für die Einschätzung der Faktoren, welche den wirtschaftlichen Aufbau des Betriebsgefüges bedingen, von besonderer Bedeutung sind.

Sind es doch weit mehr als früher rein betriebswirtschaftliche Überlegungen und Er-

kenntnisse, die heute den Landbau, nicht nur in Europa, beherrschen. Die Vorrangstellung, die die Bodengrundlage der Betriebe insbesondere die *Bodengüte* noch vor 60 Jahren für alle Wertmaßstäbe hatte, ist weitgehend in den Hintergrund getreten. Nicht mehr im gleichen Umfange wie früher entscheidet der bessere Boden über das wirtschaftliche Ergebnis des Betriebes, sondern die Harmonie aller Betriebsfaktoren, einschließlich der richtigen Wahl der Produktionsrichtung. Diese Entscheidung bedingt im bäuerlichen Familienbetrieb vor allem auch die Höhe des Familieneinkommens.

4. Die historische Entwicklung der Wertbegriffe und Bewertungsverfahren

Wir sprechen in dieser Arbeit von Werten und nicht von Preisen. Der Preis eines Gegenstandes richtet sich nicht nur nach dem möglichen Nutzen, den dieser Gegenstand zu gewähren imstande ist, sondern auch nach subjektiven Gesichtspunkten. Das gleiche gilt auch vom Grund und Boden. Man denke hier nur an Liebhaberpreise, die auch in einer Landgemeinde für bestimmte Lagen, die sich später einmal als Baulagen eignen, oder die in günstiger Entfernung zum Wirtschaftshofe liegen, gelegentlich gezahlt werden.

Die Faktoren also, die den Preis des Bodens bestimmen, wie Angebot und Nachfrage, bevorzugte Lage, spekulative Gründe usw., alle diese Gesichtspunkte haben Bedeutung für den Grundstücksmarkt, dürfen aber für das Verfahren einer Flurbereinigung nur sekundär die Entscheidung über die Wertbestimmung beeinflussen.

Man kann nicht behaupten, daß der Preis für den landwirtschaftlich genutzten Boden immer auch nach der möglichen Ertragsleistung ausgehandelt oder festgesetzt ist. Der Preis kann unter dem Ertragswert liegen, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt und der Verkäufer in der Zwangslage ist, sich von seinem Grundstück trennen zu müssen. Der Preis kann aber auch über dem Ertragswert liegen, wenn das Angebot knapp und die Nachfrage groß ist. Liegen die Preise über dem Ertragswert, so sind hierfür im allgemeinen drei Ursachen maßgebend. Einmal kann es sich um Grundstücke handeln, die sich neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch für andere Zwecke verwenden lassen. (Baulagen, Bodenschätze usw.) Ferner können individuelle Wertvorstellungen des Käufers mitsprechen (Hofanschluß, Arrondierung mit Nachbargrundstück, Beseitigung lästiger Dienstbarkeiten usw.). Diese beiden Fälle mögen noch wirtschaftlich vertretbar erscheinen. Bedenklicher ist aber der dritte und am meisten vorkommende Fall, daß Überpreise geboten werden aus rein strukturellen Gründen.

Sind in einer Landgemeinde zahlreiche Betriebe vorhanden, die an der Grenze einer bäuerlichen Familienwirtschaft stehen und ist das Angebot an Grund und Boden knapp, so besteht die Gefahr, daß diese Familien eine Erweiterung der Bodengrundlage ihrer Wirtschaft „um jeden Preis“ anstreben. Dabei denkt man in erster Linie an die bessere Ausnützung der vorhandenen familieneigenen Arbeitskräfte. Der überhöhte Preis kann aus rein individuellen Gründen sogar gerechtfertigt sein, weil Arbeitskraft und Betriebs-einrichtung für die Bewirtschaftung der Flächen ohnehin gegeben sind. Diese Entwicklung wird man auch durch eine gesetzliche Gestaltung des Grundstücksverkehrsrechts kaum beeinflussen können. Im engen Nachbarschaftsverhältnis von Verkäufer und Käufer werden gesetzlich oder verwaltungsmäßig festgesetzte Höchstpreise erfahrungsgemäß leicht umgangen. Die aus diesen Gründen in Gang kommende Preisentwicklung macht eine vernünftige Aufstockung der bäuerlichen Betriebe kaum möglich. Sie läßt sich erfahrungsgemäß nur abwenden durch eine planmäßige Änderung der Arbeitsstruktur im ländlichen Raum, vor allem durch Schaffung von Arbeitsplätzen für die vorhandene überschüssige Arbeitskraft.

Andererseits bringt die in vielen europäischen Ländern, vor allem auch in der Bun-

desrepublik, bestehende gesetzliche Regelung, daß die Erwerber von landwirtschaftlich genutzten Flächen Landwirte im Hauptberuf sein müssen, eine Fernhaltung unerwünschter Konkurrenten auf dem Grundstücksmarkt aus anderen Kreisen, die den Grund und Boden als sichere, wenn auch rentenarme Kapitalanlage begehren.

Die für den Grundstücksverkehr erlassenen Gesetze haben vor allem dazu geführt, daß die unselige Güterschlächtereier, die vor 1914 im Gange war, und die ihren Inaugurenten Gewinne bis zu 100 % brachte, heute praktisch unmöglich geworden ist. Der für ein Einzelgrundstück bezahlte Preis liegt in der Regel weit höher als der Preis für alle in einem Landgut vereinigten Grundstücke. Dieser Umstand wurde weidlich ausgenutzt und hat früher zur Zerschlagung einer großen Anzahl bäuerlicher Betriebe geführt. Wenn damit auch in der Regel eine Aufstockung kleinerer Betriebe erfolgte, so doch nur mit meist übersetzten Kaufpreisen. Nunmehr ist eine gewisse Ordnung insofern eingetreten, als man den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht für Landgüter und Grundstücke bestimmter Mindestgrößen einräumte. Damit ist gewährleistet, daß nun die wirklich einer Landzulage bedürftigen Betriebe zu angemessenen Bedingungen Berücksichtigung finden können. Bei unserer Arbeit konnte an den Folgen der Güterschlächtereier für das Preisgefüge des Grund und Bodens nicht vorbeigegangen werden, selbst wenn diese nun historisch geworden ist.

Die Begriffe von Bodenart und Bodenpreis, vom Wesen der Grundrente als wertbestimmendem Faktor, vom Einfluß des Preisgefüges auf die Entwicklung der Bodenpreise sind in der Literatur so eingehend erörtert und durchleuchtet worden, daß es einer eingehenden Darstellung nicht mehr bedarf. Hier mag nur festgehalten werden, daß bei kaum einem anderen Objekt bei einem Besitzwechsel, sei es Kauf oder Pacht, die subjektive Wertauffassung von so viel Motiven beeinflusst ist, wie beim Grund und Boden.

Aber nicht nur für den Besitzwechsel hat zu allen Zeiten eine Bewertung von Grund und Boden stattgefunden. Vorweg die Bewertung aus steuerlichen Gründen und auch als Grundlage für die Belastung mit einer Grundschuld. Bei der Schätzung für steuerliche Zwecke ist man eigentlich immer vom Grundsatz der Ermittlung des „Reinertrages“ ausgegangen.

Den Begriff des gemeinen Wertes, den das allgemeine Landrecht kannte, hat das Bürgerliche Gesetzbuch nicht mehr aufrechterhalten. Die Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes ergab sich aus den §§ 111—113 des allgemeinen Landrechts mit folgendem Wortlaut:

„§ 111. Der Nutzen, welchen eine Sache ihrem Besitzer leisten kann, bestimmt den Wert desselben.

§ 112. Der Nutzen, welchen die Sache seinem Besitzer gewähren kann, ist ihr gemeiner Wert.

§ 113. Annehmlichkeiten und Bequemlichkeiten, welche einem jeden Besitzer schätzbar sind und deswegen gewöhnlich in Anschlag kommen, werden dem gemeinen Wert beigerechnet.“

Daß man im BGB den Begriff des gemeinen Wertes nicht mehr aufrecht erhielt, liegt im wesentlichen daran, daß das subjektive Moment des Nutzens für den einzelnen mit dem aus § 113 abzuleitenden Preis aus dem Tauschverkehr verquickt wurde. Der gemeine Wert wurde im Laufe der Zeit eben als Preis verstanden und von der Rechtsprechung als Rechtsbegriff entsprechend festgelegt. (Reichsgerichtsurteil vom 18. 11. 1879 und spätere Entscheidungen.) Das erste moderne Vermögenssteuergesetz, das preussische Ergänzungssteuergesetz von 1893, hat ebenfalls wieder den Begriff des gemeinen Wertes gebracht, indem es in § 9 festlegte, daß für die Berechnung des Vermögens, also auch des Grundvermögens, der gemeine Wert maßgebend sein solle. Die später von fast allen deutschen Bundesländern gebrachten Vermögenssteuergesetze hielten im wesentlichen an diesem Begriff fest. Eine nähere Definition des Begriffes wurde in den Gesetzen nicht gegeben. Ausführungsvorschriften und Rechtsprechung deuteten den Begriff dann

wieder als Verkehrswert, d. h. den „Verkaufswert, den das Grundstück nach dem durch den lokalen Immobilienverkehr in gleichwertigen Grundlagen gegebenen Erfahrungen für jeden Besitzer hat“.

Erst durch das Pr. Gesetz vom 26. 5. 1909 wurde der Grundsatz der Besteuerung nach dem gemeinen Wert (gleich Verkehrswert) verlassen und der § 11 Abs. 1 erhielt folgende Fassung: „Bei der Einschätzung von Grundstücken, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind, einschließlich der denselben Zwecken dienenden Gebäude und des Zubehörs wird der Ertragswert zugrundegelegt. Als Ertragswert gilt das 25fache des Reinertrages, dem die Grundstücke als solche nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung bei gemeinüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt nachhaltig gewähren können.“ Dem Sinne nach gleichartige Vorschriften enthalten eine Reihe späterer Reichssteuergesetze: Das Erbschaftssteuer-, Wehrbeitrags-, Besitzsteuer-, Kriegsteuer- und Reichsnotopfergesetz. Im Jahre 1925 hat sodann das Reichsbewertungsgesetz zusammenfassende Vorschriften für die Besteuerung des Vermögens für Steuerzwecke gebracht. Darauf wird in Abschnitt 3 dieser Arbeit näher eingegangen.

Im Gegensatz zur früheren Gesetzgebung wurde im Reichsbewertungsgesetz die Zahl, mit welcher der erzielbare Reinertrag zur Ermittlung des Ertragswertes von Grundstücken zu vervielfachen ist, gesetzlich nicht mehr festgelegt. Man ging dabei wohl von der Überlegung aus, daß man an der Beziehung, die zwischen der Bewertung von Grundstücken und zwischen den Zinssätzen für langfristige Kapitalanlagen bestehen, nicht vorbeigehen konnte, und daß in unserer hochkapitalisierten Wirtschaft diese Zinssätze Schwankungen unterliegen.

Für unsere Arbeit mag der Hinweis genügen, daß die in der Steuergesetzgebung niedergelegte Gegenüberstellung von gemeinem Wert und Ertragswert die allgemeinen Verwirrungen, die bei landwirtschaftlichen Wertbegriffen herrschen, nicht beseitigt hat. Es ist daher erfreulich, festzustellen, daß der von der Bundesregierung nach dem Landwirtschaftsgesetz jährlich zu erstattende Bericht über die Lage der Landwirtschaft — betriebswirtschaftlich — eine gewisse Einheitlichkeit der Wertbegriffe, vor allem für die Begriffe: Reinertrag, Betriebseinkommen und Arbeitseinkommen als Faktoren des Betriebsergebnisses, gebracht hat.

Da das Flurbereinigungsgesetz im § 28 ausdrücklich bestimmt, daß das Wertverhältnis der einer Flurbereinigung unterliegenden Grundstücke nach dem „Nutzen zu ermitteln ist, den sie ... gewähren können“, sind wir begrifflich gehalten, in Ertragswerten zu denken. Soweit unsere Überlegungen über die Produktionsleistung des Bodens an sich hinausgehen und den Rhythmus des Gesamtbetriebes und seine Wirtschaftsfaktoren zu erfassen haben, wird im Abschnitt X dieser Arbeit Näheres zu sagen sein.

Literatur

1. Abel: Agrarpolitik II. Aufl. 1958, Verlag Vandenhoeck, Göttingen 1958
2. Aereboe, F.: Die Taxation von Landgütern und Grundstücken, Parey/Hamburg-Berlin 1921
3. von Babo, Frhr. Prof. Dr.: Landwirtschaftliche Betriebslehre für die Flurneuordnung, DLG-Verlags GmbH., Frankfurt/M. 1956
4. Bohte, H. G. Dr.: Strukturverbesserung im Bauernbetrieb, 2. Auflage, Verlag: Eugen Ulmer, Stuttgart 1957
5. Ertl: Die Flurbereinigung im deutschen Raum, München 1953
6. Gamperl, H., Prof. Dr.: Die Flurbereinigung im westlichen Europa, Bayr. Landw. Verlag, München 1955

7. Hüser, A.: Die Zusammenlegung der Grundstücke nach dem preußischen Verfahren, Berlin 1905
8. Laur/Howald: Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft, Verlag Parey/Hamburg-Berlin 1957
9. Laur-Zaugg-Aebi: Die Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften, Frauenfeld 1925
10. Naurath, B., und Rauhut, W.: Das Flurbereinigungsverfahren in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland nach dem Stande des Jahres 1952. Ein Bericht – erstattet im Auftrag des Bu.Min. f. Ern., Ldw. u. Forsten – Bonn. Bonn (BML) 1954
11. Peltzer, J.: Das Verfahren der Landeskulturbehörden in Auseinandersetzungsangelegenheiten, Verlag P. Parey/Hamburg-Berlin 1919
12. Priebe, H.: Wer wird die Scheunen füllen? Düsseldorf 1954
13. Rothkegel, W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre, Verlag E. Ulmer, Stuttgart, I. Auflage 1947, II. Auflage 1952
14. Sagawe, B.: Grundzüge der Abschätzungslehre, Berlin 1934
15. Steuer, R.: Die Flurbereinigung, E. W. Schultz-Verlag, Minden 1950
16. Steuer, R.: Flurbereinigungsgesetz Kommentar, Verlag C. H. Beck, München und Berlin 1956

II. Der Boden als Austauschobjekt im Flurbereinungsverfahren

1. Die Rechtsgrundsätze

Nach den §§ 27 und 28 Flurb.G. ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln, um die Teilnehmer mit Land vom gleichen Werte abfinden zu können. „Die Bewertung hat in der Weise zu erfolgen, daß der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist. Dabei ist bei landwirtschaftlichen Grundstücken von dem „Nutzen“ auszugehen, der dem nachhaltig zufällt, welcher das Grundstück ordnungsmäßig bewirtschaftet. In den Werten, von denen wir zu reden haben, liegt demnach ein Erfolgsbegriff, man könnte auch Reinertragswert sagen. Es ist dabei unerheblich, ob man dabei an die Summe der Wirtschaftsgüter denkt, die ein Boden unter dem Einfluß des Menschen hervorbringen vermag (Flächenproduktivität), oder an den Lohn der Arbeitsmühe, den der Boden dem Menschen für seine Tätigkeit herausgibt (Arbeitsproduktivität). Daß der Gesetzgeber bei der Bewertung der Böden von deren Nutzwirkung bzw. Ertragsleistung ausgehen will, wird durch die Vorschrift erhärtet, daß der Bewertung die Ergebnisse der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 16. 10. 1934 zugrunde zu legen sind. Die in diesem Gesetz niedergelegten Zahlen des Acker- bzw. Grünlandsschätzungsrahmens sind aber relative Reinertragswerte.

Das wichtigste Ziel des Verfahrens ist die Bildung größerer Wirtschaftsstücke durch eine weitgehende Zusammenlegung des Grundeigentums. Dieses Ziel läßt sich nur durch den Austausch von Land erreichen. Es muß daher eine gerechte und sachlich richtige Bewertung der Grundstückslagen erfolgen, damit den Teilnehmern, wie das Gesetz sagt, tatsächlich Land von gleichem Wert gegeben werden kann. Die Bewertung muß von dem Gesichtspunkt ausgehen, daß es sich um einen Tauschvorgang handelt. Es kommt also nicht darauf an — wie etwa bei einer Enteignung — den absoluten Wert der Grundstücke zu ermitteln, es muß vielmehr ein Maßstab gefunden werden, nach dem sich der gerechte Austausch vollziehen läßt.

Nach § 28 Abs. 1 Flurb.G. ist für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Damit ist der Wertmaßstab gesetzlich festgelegt, der seinen Niederschlag in einem **S c h ä t z u n g s r a h m e n** zu finden hat. Die Überlegungen zur Festlegung des Schätzungsrahmens müssen daher von zweierlei Gesichtspunkten ausgehen: Einmal von dem Grundsatz, daß Tauschwerte innerhalb des Flurbereinigungsgebietes bestimmt werden sollen und weiter, daß der objektive Nutzen ermittelt wird, den das Grundstück jedem gewährt, der es ordnungsgemäß bewirtschaftet. Dabei darf die Lage zum Hofe oder zum Dorf keine Rolle spielen.

Die Bewertung selbst muß aber alle Faktoren berücksichtigen, die den Nutzen des Grundstücks und damit seinen Nutzwert bestimmen. Neben der Beurteilung der Ertragskraft der Bodendecke selbst sind alle Umstände, die die Leistungsfähigkeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche beeinflussen, zu berücksichtigen. Das gilt z. B. für die die normale Bewirtschaftung erschwerende Hängigkeit, u. U. für die Lage zum einfallenden Sonnenstrahl, für Hemmnisse oder Vorteile aus anderen Gründen (Wasserdurchlässigkeit oder Wasserstauung, Waldschatten, Hindernisse im Grundstück selbst) u. a. m. Hierauf wird in späteren Ausführungen noch näher eingegangen.

Wesentlich ist, daß das Gesetz den Entfernungseinfluß vom Wirtschaftshof ausschaltet und auch den besonderen Verkehrswert, den in vielen Gemarkungen einzelne Lagen über den eigentlichen Nutzwert hinaus haben können, bei der Einschätzung nicht berücksichtigt. Das soll aber nicht bedeuten, daß diese Lagen auch bei der Bearbeitung des Zuteilungsplanes nicht besonders herausgestellt werden.

Vielfach sind solche Liebhaberwerte durch die Lage bestimmter Grundstücke an einem jederzeit befahrbaren Weg bedingt. Durch die Flurbereinigung wird aber die Gemarkung exakt erschlossen. Insoweit bedarf es der Berücksichtigung solcher Liebhaberwerte bei der Planbearbeitung nicht. Auch subjektive Werte, die keine Beziehung zu den im Boden vorhandenen Ertragsmöglichkeiten haben, müssen außer Berücksichtigung bleiben.

Die gesetzlichen Vorschriften geben keine Richtlinien für die Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die entweder schon als Baulagen anzusprechen sind, oder die durch den im Verfahren durchgeführten Aufschluß durch Wege erst zu Baulagen werden. Das gleiche gilt für klimatisch begünstigte Lagen, die sich für den Obstbau oder andere Sonderkulturen eignen. In Gemarkungen, in denen der Obstbau nicht in allen Lagen möglich ist, wo man aber vor allem für die Kleinbetriebe eine Steigerung des Umsatzes anstrebt, und in der Flurbereinigung die Ausweisung bestimmter Lagen für solche Sonderkulturen ins Auge faßt, kann bei der Bewertung des Altbesitzes an der Berücksichtigung dieser Umstände nicht vorübergegangen werden. Natürlich unter der Voraussetzung, daß im Altbesitz die Anlage solcher Sonderkulturen auch ohne vorher durchgeführte Flurbereinigung möglich ist.

In beiden Fällen (Baulagen oder Erschließung von solchen und kleinklimatisch begünstigte Lagen) wird man eine Berücksichtigung im Schätzungsrahmen, die durchaus möglich ist, nur dann vornehmen, wenn ein örtliches Bedürfnis hierfür besteht. In welcher Weise zu verfahren ist, wird in besonderen Abschnitten dieser Arbeit behandelt.

Das Gesetz enthält aber Vorschriften für zwei Arten von Vermögenswerten, die an den zu bewertenden Boden gebunden sind: die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks und etwaige Rechte an solchen (§ 28 Abs. 2 Flurb.G.). Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind Holzbestände, Obstbäume, Reben, Beerensträucher usw., daneben auch solche Bestandteile, die den Wert dauernd beeinflussen, Bodenschätze wie Ton, Lehm, Kies, Sand, Steine, Bimsvorkommen, Kohlen, Torf, Ölfunde und Mineralquellen. Das Vorhandensein solcher Bodenschätze macht im allgemeinen eine großzügige Zusammenlegung unmöglich. Wenn es erforderlich ist, muß hier die Einschätzung durch besondere von den jeweiligen Fachbehörden oder Fachgruppen benannte Sachverständige erfolgen. Da solche Bewertungen in der praktischen Arbeit der Flurbereinigung nur örtlich eine Rolle spielen und Schwierigkeiten im Austauschvorgang sich immer durch Verminderung des Zusammenlegungsgrades umgehen lassen, sind sie in dieser Arbeit nicht eingehend behandelt worden.

Das gleiche gilt für die Rechte an Grundstücken, die den Altbesitz in seinem Werte herabsetzen und durch die Flurbereinigung entbehrlich werden.

Nach § 28 Abs. 1 des Flurb.G. ist bei der Ermittlung des Wertverhältnisses der Grundstücke die Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz vom 16. 10. 1934) zugrunde zu legen. „Abweichungen sind zulässig.“ Diese vom Gesetzgeber niedergelegte Vorschrift mag in erster Linie dem Gedanken entsprungen sein, diese mit großem Kostenaufwand für das ganze Land erstellte Bodenschätzung auch für die Zwecke der Flurbereinigung nutzbar zu machen. Die Abweichungen mußten vom Gesetzgeber zugelassen werden, weil beide Schätzungen verschiedenen Zwecken dienen bzw. andere Ziele verfolgen. Die Frage der Verwertbarkeit der Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung ist bisher immer Gegenstand eingehender Diskussion unter den Fachleuten gewesen. Ihr soll auch in dieser Arbeit ein besonderer breiter Rahmen gewidmet werden. Um es vorwegzunehmen: die angestellten Untersuchungen haben ergeben, daß man die Bodenschätzung für Flurbereinigungszwecke weit mehr verwerten kann, als bisher angenommen wurde. Es ist aber

notwendig, daß sich jeder, der verantwortlich an einem Flurbereinigungsverfahren mitarbeitet, mit den Besonderheiten dieser Schätzungsmethode genau vertraut macht.

Soweit bauliche Anlagen im Flurbereinigungsverfahren übergehen, ist deren gemeiner Wert zu schätzen. Die Definition des gemeinen Wertes ist im § 29 des Gesetzes genau festgelegt. Die für den Flurbereinigungsfachmann sich aus der Gebäudeverwertung ergebenden Fragen finden in dieser Arbeit eine besondere Darstellung.

2. Die betriebswirtschaftliche Zielsetzung der Zusammenlegung und ihre Grenzen

Der gerechte Ausgleich des Grundeigentums soll unter den Beteiligten innerhalb der Gemarkung bzw. des festgelegten Flurbereinigungsgebietes erfolgen. Jede Gemarkung wird von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Diese Betriebe haben eine bestimmte Produktionsrichtung, die ihrerseits wieder neben Klima und Marktlage im wesentlichen vom Boden her bestimmt wird. Den beteiligten Betrieben kommt die Art ihrer Wirtschaftsform, da sie überliefert oder in der betreffenden Gegend üblich ist, meistens nicht zum Bewußtsein. Vor allem hat man sich in den nicht bereinigten Gebieten bisher kaum Gedanken darüber gemacht, welche Gründe zu der gegenwärtigen Wirtschaftsform — mit Recht oder Unrecht — geführt haben.

Bei den Überlegungen zur Aufstellung des Schätzungsrahmens ist es für den beauftragten Flurbereinigungsingenieur und auch für die von auswärts zugezogenen amtlichen Schätzer wertvoll, sich eine eingehende Kenntnis der gegenwärtigen Produktionsrichtung und des Gefüges der beteiligten Betriebe zu verschaffen, soweit diese hauptberuflich in der Bodennutzung stehen. Das Betriebsgefüge wird maßgeblich von der bisherigen Zersplitterung der Bodengrundlage und von dem Zustand der Böden bestimmt. In den meisten Gemarkungen wird aber die Flurbereinigung nicht nur die angestrebte Arbeitserleichterung durch Zusammenlegung bringen, die Betriebe werden auch zu einer Änderung der Wirtschaftsform kommen. Der vom Flurzwang befreite kleinere Besitzer wird zwecks Erhöhung des Familieneinkommens zu intensiveren Kulturen übergehen, der großbäuerliche Betrieb nach Zusammenlegung der Grünlandflächen und nach der Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung dieser Flächen als Mähweide vor allem die Viehhaltung auszuweiten trachten. Wo der Kleinbesitz vorherrscht, beobachten wir immer wieder, daß hier vor allem durch die mögliche Verbesserung der Futtergrundlage, insbesondere durch den nun möglichen Weidegang und die Einschaltung von Zwischenfrüchten eine wesentliche Steigerung der Erträge aus der Viehhaltung eintritt. Man sollte daher die Bodengrundlage auch von dieser Seite aus, d. h. betriebswirtschaftlich, sehen und den beteiligten Betrieben die Möglichkeiten, die sich für die Zukunft ergeben, zum Bewußtsein bringen. Das gilt vor allem für solche Gemarkungen, in denen wesentliche Unterschiede in der Bodengüte und in der Geländegestaltung bestehen.

Aus Gründen einer möglichst wirtschaftlichen Betriebsführung wird eine starke Zusammenlegung angestrebt. Es ist bekannt, daß in den Verfahren, die vor 1914 durchgeführt wurden, nur eine schwache Zusammenlegung erfolgte und bei der Bearbeitung des Zuteilungsplanes die Lage des bisherigen Altbesitzes in erster Linie maßgebend war. Die fortgeschrittene Mechanisierung hat die Landwirtschaft zur Forderung gezwungen, eine starke Zusammenlegung in großen Wirtschaftsstücken zu fordern. Das zwingt einerseits natürlich zu einer möglichst genauen Einschätzung der Bodengrundlage. Andererseits dürfen wir aber feststellen, daß der Boden als Produktionsfaktor heute nicht mehr die betriebswirtschaftliche Hauptfunktion hat. Die pflanzenzüchterischen Erfolge, die vor allem eine Verkürzung der Vegetationszeit und damit eine bessere Ausnutzung der Winterniederschläge bzw. eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit für die Sommerregen brachte, die Möglichkeiten aus der Anwendung des Kunstdüngers zur Korrektur

des natürlichen Nährstoffvorrates der Böden, zwingen zu einer anderen Relation in der Bewertung der sogenannten guten zu den mittleren und zu den bisher als geringwertig angesehenen Bodenlagen. Der Bewertungsabstand ist enger geworden.

Die Bestrebungen zur Verbesserung der Agrarstruktur laufen darauf hinaus, die kleineren Betriebe durch Aufstockung auf die Größe einer Familienwirtschaft zu heben. Da das Land für diese Aufstockung meistens fehlt, sucht man diese Betriebe vor allem auf intensivere Betriebsformen zu verweisen. Das bedeutet im allgemeinen weniger eine Abfindung in besseren Bodenarten als eine solche in größerer Nähe zum Wirtschaftshof. Der größere Betrieb, soweit er sich nicht für eine Aussiedlung an den Gemarkungsrand entschließt, strebt heute schon vielfach an, unter Flächengewinn eine Abfindung in den geringeren Böden zu erhalten. Wo die Betriebsgröße arbeitsmäßig über die Leistungsfähigkeit der Familie hinausgeht, erstrebt man auch Abfindung in abgelegenen geringeren Lagen, um hier die Betriebsform auf die weniger arbeitsintensive Weidenutzung umzustellen. Wo diese Tendenz zu erkennen ist, soll vor allem der Frage des Wasseranschlusses dieser Flächen im Verfahren ein besonderes Augenmerk gewidmet werden.

In jedem Verfahren muß eingehend untersucht werden, ob die Aussiedlung von Betrieben aus der Ortslage notwendig ist. Die Verlagerung der Hofstellen soll grundsätzlich in solche Feldlagen der Gemarkung erfolgen, die weit vom Ortskern entfernt sind. Je mehr Betriebe am Gemarkungsrand abgefunden werden können, um so näher rücken die Abfindungen der in der Dorflage verbleibenden Betriebe an diese heran. Selbst in Gebieten mit Einzelhofsiedlung kann eine Umsetzung der Höfe notwendig bzw. wirtschaftlich zweckmäßig sein.

Es würde zu weit führen, die Gründe zu untersuchen, die die Vorfahren veranlaßt haben, im Laufe der Geschichte von der ursprünglichen Einzelhof- oder Weilersiedlung zu der Bildung von Haufendörfern überzugehen. Gleich bei Beginn des Verfahrens müssen die wirtschaftlichen Nachteile des Gehöftstandortes in der engen Dorflage den in Frage kommenden Betrieben klar zum Bewußtsein gebracht werden. In den Haufendörfern sind die Wirtschaftsgebäude für die in den letzten Jahrzehnten erheblich vergrößerten Erträge und für die ebenso verstärkte Viehhaltung meistens unzureichend. Oft fehlt auch die Grundfläche zur Verbesserung und Ausdehnung der Stallungen, zur Ausweitung und zum wirtschaftlichen Umbau der Lagerräume. Arbeitswirtschaftlich gesehen lagert das Erntegut unwirtschaftlich weit vom Verbrauchsort. Ausläufe für das Jungvieh fehlen. Vielfach ist auch der Wohnraum unzureichend, und der Hausgarten zu weit vom Hause entfernt.

In Gebieten mit Einzelhofsiedlung sind es oft andere Gründe, die eine Verlagerung des Gehöftstandortes gerechtfertigt erscheinen lassen: Wegeanschluß, Lage zu den Wirtschaftsgrundstücken, hoher Grundwasserstand u. a. Im gebirgigen Gelände mit scharf eingeschnittenen Tälern und in den flächenmäßig sehr ausgedehnten Großgemarkungen sind die vom Dorfkern weit entfernten Feldlagen entweder durch Wege ungenügend aufgeschlossen oder nur auf Steilwegen zu erreichen. In solchen Gemarkungen kann man feststellen, daß diese Lagen bis ins Mittelalter hinein mit Weilern besetzt waren, die später verlassen wurden, als sich die bäuerliche Bevölkerung entschloß, ihre Gehöfte aus Schutz- und Sicherheitsgründen in die Geborgenheit des Dorfes zu verlegen. Das Bild ist in diesen Großgemarkungen immer das gleiche:

Unzugänglichkeit und weite Entfernung bewirken eine Vernachlässigung in der Bewirtschaftung, eine Minderversorgung mit Stallmist und damit eine unzureichende Ausnutzung der Ertragsmöglichkeiten.

Stellt man die Wirtschaftshöfe in diese früher vernachlässigten Lagen hinein, so macht man immer wieder die Beobachtung, daß hier die gleichen oder bessere Erträge erzielt werden als in den nach dem überkommenen Bewußtsein der Ortsbewohner angesprochenen sogenannten „guten Böden“ in Nähe der jetzigen Ortslagen. Die Verlagerung von Gehöften in die Feldmark bringt daher nicht nur dem betreffenden Aussiedler wirtschaftliche Vorteile, durch die bessere Ausnutzung der bisher vernachlässigten Fern-

lagen hat auch die Allgemeinheit aus der Aussiedlung durch die höheren Erträge einen wesentlichen Nutzen.

Nach dem alten Zustand ist die wirtschaftliche Funktion solcher Feldlagen bei dem vor der Flurbereinigung gegebenen ungenügenden Wegenetz nicht voll ausnutzbar.

Die Bewertung der Grundstücke muß dem Gesetz entsprechend zwar unabhängig von der Entfernung zum Wirtschaftshofe, aber immer nach dem Nutzen erfolgen, den die Grundstücke unter den derzeitigen Verhältnissen jedermann gewähren können. Es muß daher bei der Festlegung des Schätzungsrahmens über die Bewertung dieser Lagen eine Entscheidung getroffen werden. Kommt man zu einer Unterbewertung, so darf diese nicht davon abhängig gemacht werden, ob diese Lagen später zur Aussiedlung Verwendung finden. Hat die Teilnehmergeinschaft zum wegemäßigen Aufschluß, z. B. von bisher unzugänglichen Höhenlagen, aber erhebliche Aufwendungen zu machen und werden die Flächen wieder den im Dorf verbleibenden Betrieben als Abfindungen gegeben, so wäre zu erwägen, evtl. von der Möglichkeit der Aufbonitierung nach § 46 Flurb.G. Gebrauch zu machen. Das wird man allerdings dann kaum vertreten können, wenn die Flächen für Aussiedlungszwecke in Anspruch genommen werden, und zwar aus dem Grunde nicht, weil die Belastung des Aussiedlungswilligen ohnehin meist bis an die Grenze des Tragbaren geht und weil den im Dorf verbleibenden Betrieben durch die Überweisung dieser Fernlagen an die Aussiedler erhebliche Vorteile dadurch entstehen, daß deren Abfindungen näher an das Dorf herankommen.

An diesem Beispiel wird am besten auch deutlich, daß der Grad der Zusammenlegung und die Voraussetzung zu Entfernungsgewinn weitgehend von dem Umfang von Aussiedlungen abhängig ist. Müssen nämlich solche Feldlagen, die bisher als abgelegen und schwierig zu erreichen galten, auch nach Verbesserung der Zuwegung mehreren Eigentümern zugeteilt werden, so bedeutet das ein Abgehen von dem Grundsatz einer möglichst starken Zusammenlegung. Man kann auch unterstellen, daß bei der Verteilung solcher Lagen an mehrere Betriebe auch nach durchgeführter Flurbereinigung keine wesentliche Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Böden eintritt. Damit wird eine in der Gemarkung gegebene echte Leistungsreserve nicht voll ausgenutzt. Die Investierung öffentlicher Mittel in ein Verfahren, welches diese Fernlagen für Aussiedlungen zugänglich macht, ist daher immer gerechtfertigt. Sie können auch dann gerechtfertigt sein, wenn ein größerer Betrieb sich entschließt, hier größere Abfindungen zu nehmen, um z. B. durch Errichtung eines Außenhofes oder von Feldscheunen eine bessere betriebswirtschaftliche Aufschließung zu erreichen. Das gilt vor allem dann, wenn in diesen Lagen sich für eine Aussiedlung die Wasserfrage nicht lösen läßt.

Die betriebswirtschaftliche Zielsetzung eines Flurbereinigungsverfahrens wird sich immer nur durch die Beteiligten selbst oder deren verständnisvolle Mithilfe verwirklichen lassen. Deshalb ist vor Beginn eines jeden Verfahrens die weitgehende Einführung der Beteiligten in die betriebswirtschaftliche Denkweise von so großer Bedeutung. Diese Einführung wird in der Zukunft leichter sein, nachdem es den Landeskulturbehörden und den Siedlungsunternehmen gelungen ist, weit über das Land zerstreut Beispiele gut gelungener Aussiedlungen zu schaffen und nachdem die Notwendigkeit zur strukturellen Verbesserung der Betriebsgröße und zu einer ökonomischen Gestaltung der Betriebsform weitgehend Allgemeingut der Erkenntnis zu werden scheint.

3. Die Funktion von Bodenwert und Bodengüte im Betriebsgefüge

Der wirtschaftliche Wert des Bodens als Produktionsfaktor ist nicht nur abhängig von der Bodensubstanz, dem Standort und der Funktion der klimatischen Begleiterscheinungen, sondern auch davon, welche Stellung man dem Boden an sich oder auch den verschiedenen Böden eines Betriebes im Rhythmus des Betriebsgefüges, insbesondere des Bodennutzungssystems zuweist. Individuelle Einflüsse und Organisationsfehler können

eine volle Ausnutzung des Bodens und seiner Ertragskraft weitgehend ausschalten. Da diese Einflüsse vielgestaltig, oft schwierig zu erkennen und auch aus Buchführungsergebnissen kaum zu eliminieren sind, ist man neuerdings dazu übergegangen, für die Errechnung der optimalen Ertragsleistung des Betriebs und der dabei beteiligten Stellung der Böden Betriebsmodelle auf Grund wissenschaftlicher Versuche der verschiedensten Spezialinstitute zu unterstellen und daraus das Maß an Produktivität und Wirtschaftlichkeit für die verschiedensten Verhältnisse zu errechnen.

Stellt man nun Reihenuntersuchungen mit solchen Betriebsmodellen an, die den stark differenzierten Verhältnissen hinsichtlich Ertragsfähigkeit, Bodennutzungssystem und Betriebsgröße Rechnung tragen, so ergibt sich ein Gitternetz der theoretisch möglichen Betriebsfälle, in das sich die in der Praxis vorkommenden Betriebsformen einordnen lassen. Man kann mit diesen Reihenuntersuchungen sogar die Grenzen kalkulieren, innerhalb deren die landwirtschaftliche Erzeugung unter verschiedenen Ertragsbedingungen überhaupt noch eine Kostendeckung findet. Ebenso kann man dieses Prinzip auch anwenden bei der Feststellung des Arbeitskräftebedarfes und der technischen und baulichen Ausstattung der unter den verschiedensten Verhältnissen wirtschaftenden Betriebe aller Größen.

Aus diesen streng wissenschaftlich durchgeführten Untersuchungen kann man folgern, daß der Wert des Faktors Boden doch zum weit überwiegenden Teil in der Bodensubstanz liegt und nicht in der Stellung, die man dem Boden im Betriebsgefüge zuweist. Die objektive Bewertung nach der Bodensubstanz ist immer dann richtig, wenn die im Betriebe vorhandenen Böden im Bodennutzungssystem für die gegebenen Bodenverhältnisse richtig ausgewählt und ins Betriebsgefüge organisch eingebaut sind.

Diese Erkenntnis hat sich wohl auch schon immer mit der Auffassung der Praxis gedeckt, welcher die Möglichkeit, die Böden könnten — abgesehen von der Bodensubstanz — auch noch je nach der Nutzungsform bzw. ihrer Stellung im Betriebsgefüge, einen unterschiedlichen Wert haben, kaum je zum Bewußtsein gekommen ist. Für die unterschiedliche Bewertung der Böden nach dieser ihrer Stellung im Betriebsgefüge liegt in der Regel auch deshalb keine Veranlassung vor, weil Betriebsgefüge und Nutzungssystem bei allen Betrieben in der Gemarkung meistens gleich sind.

4. Der Einfluß der Entfernung der Wirtschaftsf lächen vom Hofe auf den Reinertrag

a) In der unbereinigten Gemarkung

Könnte im Vorstehenden lediglich die Ertragsleistung der Böden aus Gründen der Zersplitterung angesprochen werden, so verlohnt es sich doch, zu untersuchen, inwieweit die Entfernung der Wirtschaftsf lächen vom Standort des Wirtschaftshofes auf das Betriebsergebnis von Einfluß ist. Auch dann, wenn keine Verlagerung der Gehöfte in die Feldmark erfolgt, d. h. wenn die Wirtschaftsf lächen in die nächste Reichweite zum Wirtschaftshof kommen, wird die mittlere Entfernung zum Wirtschaftshof um so kleiner, je stärker die Flächen zusammengelegt sind. Der interparzellare Leerlauf wird um so kleiner, je weniger Wirtschaftsf lächen im Arbeitsgang zu erreichen sind. Exakte Untersuchungen über den Einfluß der Zersplitterung auf den Betriebsaufwand sind so gut wie nicht vorhanden. Der erhöhte Aufwand an Arbeitskraft, die Unmöglichkeit zum Einsatz von Maschinen, die nachteiligen Folgen aus der Bindung an eine unwirtschaftliche Fruchtfolge und insbesondere die Unmöglichkeit, weit zerstreute kleine Grünlandflächen nach den neuen Erkenntnissen als Mähweide ausnutzen zu können, sind so klar und augenfällig, daß es sich nicht lohnt, diese Mängel zum Gegenstand genauer statistischer Feststellungen zu machen. Aber auch nach erfolgter Zusammenlegung hat

die Entfernung der Wirtschaftsstücke vom Hofe auf das Betriebsergebnis einen erheblichen Einfluß. Für die bäuerlichen Familienbetriebe in den Höhegebieten des Rheinlandes (Westerwald, Eifel und Hunsrück) liegt eine Untersuchung der Landwirtschaftskammer in Koblenz vor, die auf Grund genauer Buchführungsergebnisse 34 bäuerliche Familienbetriebe der Höhegebiete hinsichtlich des Einflusses untersucht, den die Entfernung der bewirtschafteten Teilstücke vom Hofe auf den Reinertrag ausübt. Im rechtsrheinischen Gebiet mit seinen relativ kleinen Gemarkungen untersuchte man 2 Gruppen gleichartiger Betriebe, und zwar:

1. solche bis zu 500 m und
2. solche von 500—1000 m mittlerer Entfernung der Wirtschaftsstücke vom Hofe.

Im linksrheinischen Raum von Hunsrück und Eifel mit größeren Gemarkungen und stärkerer Ballung der Höfe in relativ großen Dörfern wurden zwei Gruppen von Betrieben mit

3. zwischen 500—1000 m und
4. zwischen 1000 und 2200 m mittlerer Entfernung der Wirtschaftsstücke vom Hofe untersucht.

In beiden Fällen legte man der Untersuchung Betriebe mit etwa gleicher Bodengüte und gleichen Betriebsmerkmalen (gemessen am Einheitswert) zugrunde. Das Ergebnis war überraschend und verdient, festgehalten zu werden, weil es in den Rahmen unserer Untersuchung über den Boden als Austauschfaktor im Flurbereinigungsverfahren paßt.

Bei den Westerwälder Betrieben handelt es sich um Gemarkungen, die um die Jahrhundertwende bereinigt wurden und bei denen die damals übliche schwache Zusammenlegung erfolgte. Bei den linksrheinischen Betrieben handelt es sich meistens um nicht zusammengelegte Gemarkungen. Aus der beigefügten Tabelle ist ersichtlich, daß im Endergebnis der Reinertrag je ha landwirtschaftliche Nutzfläche in der Gruppe mit den kürzeren Wegen erheblich höher liegt. Wenn in den nicht zusammengelegten Betrieben der etwas höhere Lohnaufwand je ha in erster Linie durch die geringere Größe der bewirtschafteten Teilstücke bedingt sein mag, so ist der ermittelte Reinertrag doch auch hier wieder wesentlich höher als in der Vergleichsgruppe. Die Gegenüberstellung läßt erkennen, daß sich der Reinertrag bei der doppelten Entfernung der bewirtschafteten Teilstücke vom Hofe um 60—70 % vermindert. Man muß also bei der Beurteilung der Ertragsleistungen des bäuerlichen Familienbetriebes (nicht des Einzelgrundstückes) der Entfernung der bewirtschafteten Teilstücke vom Hofe wahrscheinlich die gleiche Bedeutung beimessen wie der Parzellierung im alten Zustand.

Diese Erkenntnis ist für die Einschätzung der Einlagegrundstücke eines Teilnehmers im allgemeinen Schätzungsverfahren nicht so wesentlich wie bei der Bearbeitung der Planzuteilung in allen den Fällen, wo schon im Altbesitz eine kleine Anzahl an Einlagegrundstücken vorhanden ist und durch das Verfahren selbst eine stärkere Zusammenlegung nicht mehr erfolgen kann. Die von den Beteiligten bisher schon in solchen Fällen vorgetragene Beanstandung einer auch nur beschränkten Verletzung der bisherigen Entfernungsverhältnisse findet in diesen, buchführungsstatistisch untermauerten Erkenntnissen ihre Erklärung.

Man kann für diese Frage auch noch den Grundsatz festhalten, daß eine Verletzung der bisherigen Entfernungen bei der Zuteilung des neuen Betriebes um so ernster zu nehmen ist, je kleiner der Betrieb ist. Der Kleinbetrieb verfügt nur über eine beschränkte Zugkraft und ist auch nicht im Besitz der übrigen Hilfsmittel zur Mechanisierung des Betriebes. Da beim Kleinbetrieb mit Kuhanspannung wegen der kleineren, ins Verfahren gegebenen Fläche meistens auch das Zusammenlegungsverhältnis nicht so gut sein kann wie bei dem größeren Betrieb, genießt er ohnehin nicht die gleichgroßen Vorteile der Zusammenlegung aus dem Fortfall des interparzellaren Leerlaufs wie der größere Betrieb.

Natürlich darf nicht übersehen werden, daß die Frage der Entfernung der Wirtschaftsstücke vom Wirtschaftshofe durch die weitgehende Motorisierung der Landwirtschaft an Bedeutung verloren hat. Sie besteht aber bestimmt noch für alle Betriebe, die ihrer Größe nach für eine Motorisierung nicht in Betracht kommen.

Das zahlenmäßige Ergebnis der vorgenannten Untersuchungen spricht aus der Tabelle selbst, so daß dazu nähere Erläuterungen nicht gegeben zu werden brauchen.

Einfluß der Entfernung der bewirtschafteten Teilstücke vom Hofe auf den Reinertrag (nach Buchführungsergebnissen 1952/53, ermittelt durch die Landwirtschaftskammer Koblenz)

| | Landwirtschaftl. Nutzfläche in ha Ø | Einheitswert in DM/ha | Durchschnittliche | | Roherttrag DM/ha | Sachaufwert DM/ha | Betriebsinkommen DM/ha | Lohnaufwand (Lohnanspruch) DM/ha | davon Gutssteuern DM/ha | Reinertrag DM/ha | |
|--|---|--------------------------|---------------------------------|------------|---------------------|----------------------|---------------------------|--|----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | | | Anzahl der Wirtschaftsstücke | Größe a | | | | | | | Entfernung vom Hofe m |
| I Westerwald | | | | | | | | | | | |
| 7 Betriebe 500 m Entfernung | 11,78 | 1008 | 20 | 60 | <u>390</u> | 1429 | 571 | 858 | 622 | 35 | <u>201</u> |
| 9 Betriebe 500—1000 m Entfernung | 9,19 | 1141 | 20 | 47 | <u>860</u> | 1332 | 541 | 791 | 680 | 31 | <u>80</u> |
| II Eifel/Hunsrück | | | | | | | | | | | |
| 6 Betriebe (Hunsrück) 500—1000 m Entfernung | 9,39 | 779 | 50 | 19 | <u>700</u> | 946 | 391 | 555 | 498 | 22 | <u>35</u> |
| 12 Betriebe (Eifel) 1000—2200 m Entfernung | 13,63 | 553 | 40 | 34 | <u>1490</u> | 866 | 355 | 511 | 485 | 15 | <u>11</u> |

b) In der bereinigten Gemarkung

Was vorstehend ausgeführt wurde, gilt für die unbereinigte Gemarkung oder für solche Gemarkungen, die wohl bereinigt sind, in denen aber eine wirtschaftliche Zusammenlegung der Grundstücke unterlassen wurde. Die Einflüsse der Entfernungen auf den Reinertrag gelten hier auch im wesentlichen für den mit tierischer Arbeitskraft bespannten Familienbetrieb, weil die motorische Kraft gar nicht oder nur beschränkt einsatzfähig ist.

Im Gegensatz zu den über die Buchführung gewonnenen Erkenntnissen liegen für bereinigte Gemarkungen exakte wissenschaftliche Untersuchungen vor, die Priebe und Oppermann in Heft 15 der Schriftenreihe für Flurbereinigung vorgelegt haben (Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung). In zwei flurbereinigten Gemarkungen verschiedener Produktionsrichtung wurde festgestellt, daß allein durch die Arrondierung eine ausschlaggebende

Senkung des Arbeitsbedarfs eintritt, die im ausgesiedelten und vollarrondierten Betrieb am größten ist. Die starke Zusammenlegung des Besitzes wiegt Mängel in der Entfernung vom Wirtschaftshofe weitgehend wieder auf.

Der Entfernungsgewinn, der durch die Aussiedlung einzelner Betriebe in die Feldmark für die im Dorfe verbleibenden Betriebe entsteht, seine wirtschaftliche Einwertung und die Formen der genaueren Berechnung hat Neurath in Heft 19 dieser Schriftenreihe so exakt und übersichtlich dargestellt, daß hier ein Hinweis genügt. Seine, vom Standpunkt des Planers gesehene und im wesentlichen die Vorteile der Gesamtheit beleuchtenden Ausführungen, bedürfen jedoch noch einer kurzen betriebswirtschaftlichen Betrachtung für alle Fälle, in denen größere Eingriffe in das Entfernungsgefüge durch Aussiedlung nicht erfolgen.

Bei näherer Prüfung ergibt sich im allgemeinen, daß auch nach erfolgter Flurbereinigung für die Betriebe im Durchschnitt eine Verbesserung der metrischen Entfernung vom Wirtschaftshof, ausgedrückt in km/ha, nicht erfolgt, auch im Durchschnitt für alle Betriebe gar nicht erfolgen kann, sofern nicht größere Flächen der Gemarkungen für eine Aussiedlung an den Gemarkungsrand in Frage kommen. Die für die Beurteilung der arbeitsökonomischen Verbesserung der Betriebe gefertigten Berechnungen der *metrischen* Entfernungen sind nicht brauchbar. Man muß dann schon die virtuelle Entfernung, d. h. die arbeitswirtschaftliche Lage der Grundstücke einer Beurteilung unterziehen, für die Berechnungen — natürlich umständlicher — aber doch möglich sind. Hier spielt der Zustand der neuen Wege, die Änderung der Steigungsverhältnisse, die Verlängerung der Pflugfurche, die Änderung des Bodennutzungssystems und vor allem die Zusammenfassung der Grünfläche zu brauchbaren Mähweiden, daneben auch die Möglichkeit zum Einsatz motorisierter Arbeitsmaschinen, eine größere Rolle für die Einsparung von Arbeit als die im allgemeinen nur geringfügige Änderung der Entfernung des Gesamtbesitzes zum Wirtschaftshof.

So wird denn auch die Entfernung von Alt- und Neubesitz von Amts wegen zum Gegenstand eingehender Berechnungen nur dann gemacht, wenn seitens Beteiligter diesbezügliche Beschwerden erhoben werden. In diesem Falle sollte aber je nach der Besitzgröße des betreffenden Beteiligten geprüft werden, inwieweit eine metrische Berechnung der Entfernung noch einen Sinn hat. Wer für geschlossene Betriebe die virtuelle oder wirtschaftliche Berechnung der Entfernungsdifferenz durchführen muß, findet eine brauchbare, wissenschaftlich genau belegte Methode hierfür in der Bonner Dissertation von Peter Schmitz „Die Bedeutung der Entfernung bei der Flurbereinigung“, Manuskript von 1951.

Unterstellten wir vorhin, daß sich im allgemeinen die durchschnittliche metrische Entfernung für die einzelnen Betriebe, ausgedrückt in km/ha, nicht ändern kann, so will das nicht sagen, daß trotzdem infolge der ganz anders gestalteten Relation zwischen Sachaufwand und Nettoproduktion eine erhebliche Erhöhung der Nettoproduktion je Arbeitskraft und damit natürlich die angestrebte Erhöhung des Reinertrages, eintritt. Diese Steigerung ist um so größer, je mehr sich die Betriebsgröße an die vorhandene Arbeitskraft angleicht, d. h. im bäuerlichen Familienbetrieb für die Wirtschaften von etwa 10 ha aufwärts, Betriebe also, die nach durchgeführter Flurbereinigung von der tierischen zur motorischen Spannkraft übergehen können.

c) Die Entfernung als Beschwerdegrund

Entfernungsrechnungen sind in der Praxis der Flurbereinigung eigentlich immer nur in zwei Fällen üblich gewesen:

Während der Planungsarbeiten, falls es sich um Besitz in wenigen Einzelgrundstücken handelte, die aus planerischen Gründen in anderen Lagen abgefunden werden sollten, oder wenn ein Beteiligter sich darüber beschwerte, daß er im Neubesitz in wesentlich größerer Entfernung vom Wirtschaftshofe abgefunden worden sei. Bei der

Berechnung der Entfernung gibt es wieder zwei verschiedene Methoden. Entweder man geht von der Fläche oder vom Wert der Grundstücke aus.

Greift man auf der Karte — nach dem neuen Wegenetz — die Entfernung vom Wirtschaftshof zur Mitte der alten Parzelle oder des neuen Abfindungsstückes ab und multipliziert Fläche oder Wert miteinander, so ergibt sich ein Produkt, das, durch die Gesamtfläche oder die Zahl des Gesamtwertes dividiert, einen Aussagewert beinhaltet. Das Schema wäre folgendes:

$$\frac{\text{Fläche mal Entfernung in m}}{\text{dividiert durch Gesamtfläche}} = \text{Produkt (Flächenentfernungszahl)}$$

oder

$$\frac{\text{Wertzahl mal Entfernung in m}}{\text{dividiert durch Gesamtwert}} = \text{Produkt (Wertentfernungszahl)}$$

In gebirgigen Lagen hat es sich bewährt, bei Entfernungsberechnungen auch die alten und neuen Höhenunterschiede der Grundstücke zum Wirtschaftshof mit zu berücksichtigen. Dabei hat sich eine Erfahrungszahl ergeben, die die Zustimmung der Beteiligten findet, ohne daß hierfür exakte wissenschaftliche oder betriebswirtschaftliche Unterlagen vorliegen. Nach Auffassung der Beteiligten war ein Ausgleich vorhanden, wenn man je ein Meter Höhenunterschied nach oben der Entfernung 20 m zulegte oder umgekehrt je ein Meter Höhengewinn nach unten von der Entfernung 20 m abzog. Ein solches Vorgehen wird von der Praxis als gerecht, mindestens aber als fair angesehen und sollte hier wenigstens mit einem Hinweis bedacht werden.

Soll auch die Beschaffenheit der Wege neben der Steigung bei einer Berechnung berücksichtigt werden, so verfahren manche Dienststellen in der Weise, daß sie durch nachstehende Relationen die verschiedenen Faktoren auf einen einheitlichen Nenner bringen, die man die *Rechnungsentfernung* nennt.

Rechnungsentfernung

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| 1 km auf mittelgutem Feldweg | bis 2 % Steigung = 1 |
| 1 km auf mittelgutem Feldweg | 2 bis 5 % Steigung = 1,3 |
| 1 km auf mittelgutem Feldweg | über 5 % Steigung = 2,0 |
| 1 km auf gebauter Straße | bis 2 % Steigung = 0,7 |
| 1 km auf gebauter Straße | 2 bis 5 % Steigung = 1,2 |
| 1 km auf gebauter Straße | über 5 % Steigung = 1,7 |
| 1 km auf schlechtem Feldweg | bis 2 % Steigung = 1,8 |
| 1 km auf schlechtem Feldweg | 2 bis 5 % Steigung = 2,5 |
| 1 km auf schlechtem Feldweg | über 5 % Steigung = 4,0 |

Für Weiden und Grünland werden $\frac{9}{10}$ der Rechnungsentfernungen in Ansatz gebracht. Die Entfernungen werden für jedes ganze Einlage- und Zuteilungsgrundstück nach deren Schwerpunkten auf $\frac{1}{100}$ der Rechnungsentfernungen ermittelt und in die Besitzstands- und Schätzungsnachweise bzw. die Auszüge aus dem Umlegungsplan eingetragen. Aus den für sämtliche Flurstücke ermittelten Rechnungsentfernungen werden unter Verwendung der Fläche der Flurstücke als Gewichte für Einlage und Zuteilung die mittleren Rechnungsentfernungen bestimmt.

Bei der Beurteilung von Entfernungsverletzungen, die im Beschwerdeverfahren geltend gemacht werden, spielt natürlich die Art der Bewirtschaftung der Grundstücke eine ausschlaggebende Rolle. Man hat in der Rechtsprechung vor 1933 versucht, für die verschiedenen Bodennutzungssysteme bestimmte Standardwerte für eine Mehrentfernung je ha/km festzulegen und danach Barentschädigungen festzusetzen. Die Endresultate ergaben damals schon, selbst für Intensivkulturen, ganz minimale Entschädigungen, die selbst unter den damaligen Verhältnissen (tierische Bepannung) den wirklichen Schä-

den nicht gerecht wurden. Seitdem in den Verfahren eine großzügigere und stärkere Zusammenlegung stattfindet, die Wegenetze auch weit besser als früher ausgebaut werden, und wo durch Aussiedlung die übrige Gemarkung näher an die Ortslage herangeführt wird, sind Beschwerden ganzer Betriebe über Entfernungsverletzungen seltener geworden. Man kann solche auch ohne weiteres und leicht mit anderen Vorteilen aus der Zusammenlegung, vor allem durch den Fortfall des interparzellaren Leerlaufs an Arbeitswegen, durch die bessere Wegeführung überhaupt, durch die Vorteile der Zusammenlegung u. a. m., widerlegen.

Schwieriger liegen die Verhältnisse bei der Abfindung von Einzelgrundstücken, die nicht zu einem Wirtschaftshof gehören und in der Regel verpachtet sind. Hier sollte bei der Planung besondere Rücksicht auf den bisherigen Verwendungszweck genommen werden. Bei Pachtgrundstücken könnte eine solche Beschwerde nur damit begründet werden, daß der Pächterlös der Abfindung infolge Verletzung der Entfernung vermindert sei. Das wird sich aber immer nach dem Einzelfall richten. Da für Pachtgrundstücke in der Regel nach der Flurbereinigung der Pächterlös steigt, weil die Zuwegung und die Form der Grundstücke verbessert sind, so sind auch solche Beschwerden eigentlich seltener geworden.

Die Entfernung vom Wirtschaftshof bleibt nach § 28 Flurb.G. bei der Einschätzung der Grundstücke unberücksichtigt, andererseits schreibt § 44 Abs. 4 a. a. O. vor, daß die neuen Grundstücke auch in der Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage den alten Grundstücken entsprechen sollen. Damit kann eine Verletzung der Entfernung bei der Neuabfindung Gegenstand einer selbständigen Beschwerde sein. Wenn es sich hier auch nur um eine Sollvorschrift handelt, so darf ihre Erwähnung nicht übersehen werden. Die betriebswirtschaftliche Forderung für die Gestaltung der Abfindung bleibt natürlich erstes Gebot und ist dieser Sollvorschrift vorzuordnen. Eine großzügige Zusammenlegung des Besitzes ganzer Betriebe darf durch kleinliche Überlegungen oder gar Berechnungen über das Entfernungsproblem nicht in Frage gestellt werden.

Infolge des Fortschrittes in der Technik, vor allem durch die Einführung der motorischen Arbeitskraft in fast allen Betrieben, wird es dem Planer keine Schwierigkeiten machen, an dem Prinzip festzuhalten, daß für den kleineren Betrieb im Neubesitz die Entfernung vermindert werden kann, während vom größeren Betrieb eine zumutbare Vergrößerung der mittleren Entfernung ohne weiteres hingenommen wird. Bei ihm ist ein Ausgleich durch die Vorteile der Zusammenlegung eher gegeben als beim kleineren Betrieb.

Literatur

1. Arnold, H.: Die Bewertung landw. Grundstücke, Hamburg 1957
2. Beinert: Das Gesetz der sinkenden Rente bei steigender Entfernung der Felder vom Gutshof in der landw. Praxis, Diss. Halle 1912
3. Bünnecke: Der Einfluß der Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshof auf die Wirtschaftskosten, Zeitsch. f. Verm.-Wesen 1939 S. 290
4. Dünkelberg, F. W.: Die landw. Taxationslehre, Braunschweig 1898
5. Goltz, von der, Th. Frh.: Landw. Taxationslehre, Berlin 1892
6. Heuser: Der Einfluß von Bodennutzungssystem, Betriebsgröße und Mechanisierungsstufe auf den Betriebserfolg der westd. Landwirtschaft in „Berichte über Landwirtschaft“ 1957 S. 261 ff.
7. Naurath, B., Dr. Ing.: Die Aussiedlung im Flurbereinigungsverfahren, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1958
8. Offenberg, L.: Die Bewertung ländlicher Grundstücke, Verlag P. Parey, Berlin 1908
9. Pabst, H. W.: Die landw. Taxationslehre (2 Bände), Wien 1853, 1863

10. Priebe, H., Prof. Dr.: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung, Heft 15 der Schriftenreihe für Flurbereinigung, herausgegeben v. Bu. Min. f. Ern., Ldw. u. Fo., Bonn, Verlag: Eugen Ulmer, Stuttgart 1957
11. Rothkegel, W.: Handbuch der Schätzungslehre für landw. Grundbesitzungen, Berlin 1930
12. Schmitz, P., Dr.: Die Bedeutung der Entfernung bei der Flurbereinigung, Diss. Bonn 1951
13. Waag, W.: Entfernung als Aufwand und Bodenwert als Gewinn des landw. Betriebes bei Zersplitterung und Streulage im Hinblick auf die Grundstückszusammenlegung, Ldw. Jahrbuch f. Bayern Jg. 30 Heft 7/8 1953

III. Der Boden als Produktionsfaktor

1. Entstehung des Bodens

Boden ist die oberste lockere Verwitterungsschicht der festen Erdrinde. Diese Verwitterungsschicht setzt sich aus den mineralischen Bestandteilen, dem Humus und den Kleinlebewesen zusammen. Man bezeichnet mit Recht den Boden auch als die belebte Verwitterungsschicht der Erdrinde. Diese Schicht dient dem Landwirt und dem Forstwirtschaft zur Erzielung von Pflanzenerträgen. Aus dem Zusammenwirken der vier Bestandteile:

1. feste Bodenteilchen anorganischer und organischer Natur
2. Bodenflüssigkeit
3. Bodenluft
4. Bodenlebewesen

ergeben sich die verschiedenen Böden. Die anorganischen Bestandteile sind das Ergebnis der Verwitterung und sind in der verschiedensten Größe — von Steinen bis zu allergeringsten Teilchen — im Boden vorhanden. Je nach der Tiefe der Einwirkung der Verwitterung spricht man von flachgründigen oder tiefgründigen Böden.

Die wichtigsten bodenbildenden Gesteine und Mineralien sind kieseläurehaltige (SiO_2) Verbindungen. Andere Mineralien, welche bei der Bodenbildung eine Rolle spielen, sind von untergeordneter Bedeutung.

Nach Roemer-Schäffer setzt sich die feste Erdrinde im Mittel zusammen:

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|-----------|
| a) <i>chemisch:</i> | Si O_2 | = 59,09 % |
| | Al_2O_3 | = 15,35 % |
| | $\text{Fe}_2\text{O}_3 + \text{FeO}$ | = 6,88 % |
| | Mg O | = 3,49 % |
| | Ca O | = 5,08 % |
| | $\text{K}_2 \text{O}$ | = 3,13 % |
| | Na_2O | = 3,94 % |
| | H_2O | = 1,14 % |
| | Ti O_2 | = 1,05 % |
| | $\text{P}_2 \text{O}_5$ | = 0,30 % |

b) *mineralogisch:*

| | |
|----------------------------|----------|
| Feldspatgruppe | = 59,5 % |
| Hornblende und Augitgruppe | = 16,8 % |
| Quarz | = 12,0 % |
| Glimmer | = 3,8 % |
| alle übrigen Mineralien | = 7,9 % |

Im Boden können sämtliche organische und anorganische, feste, flüssige und gasförmige Verbindungen vorkommen. Aus diesem Grunde ist der Begriff des Bodens nicht zu begrenzen. Die Verwitterung von Gesteinen ist nur an der Erdoberfläche möglich. Sie ist durch die Kräfte der Atmosphäre und durch höhere und niedere Lebewesen bedingt. Die Hauptfaktoren der Atmosphäre sind Temperaturschwankungen, besonders um den Gefrierpunkt, Frost als Spaltenfrost, bewegtes Wasser und Luft. Die Lebewesen fördern mechanisch und durch Ausscheiden chemisch die Verwitterung. Durch die mechanische Zerkleinerung entstehen Steine, Schotter, Kies, Sand und Ton. Chemisch

wirksame Kräfte bilden neue Stoffe, die eine andere Zusammensetzung haben als das Urgestein. Demnach ist der Boden das Ergebnis physikalischer, chemischer und biologischer Prozesse.

Die Verwitterungsprodukte bleiben entweder an Ort und Stelle liegen, oder sie werden durch verschiedene Faktoren, wie Wasser, Eis, Wind oder die Schwerkraft an andere Stellen abgelagert. So können vier Gruppen von Böden nach geologischen Gesichtspunkten unterschieden werden:

1. Diluvialböden (D) aus dem Moränenschutt der Eiszeit entstanden,
2. Angeschwemmte Alluvialböden (Al),
3. vom Wind angewehte Lößböden (Lö),
4. Verwitterungsböden (V), welche noch auf dem Gestein liegen, aus dem sie entstanden.

Hierzu treten noch die aus organischen Massen gebildeten Moorböden.

Zu 1. gehört der größte Teil des norddeutschen Flachlandes, der durch glaziale Sedimente der diluvialen Eiszeit entstanden ist. Ebenso zählen hierher die Gebiete (Moränen) des Allgäues und des Bodensees.

Zu 2. Bekannt sind die alluvialen Ablagerungen der Flüsse und des Meeres. Längs der Flüsse entstanden die Aueböden und Flußmarschen. Im Küstengebiet der Nordsee entstand der fruchtbare Marschboden. Längs des Rheins und der Saale entstanden fruchtbare Böden und ganz leichte Sandböden.

Zu 3. Bei den äologischen Ablagerungen ist neben dem Flugsand auch der Löß besonders beteiligt. Seine größte Verbreitung hat dieser in Mitteldeutschland, Schlesien, Sachsen, Braunschweig, im Rhein-Donau- und Elbgebiet. Auf den daraus entstandenen besonders fruchtbaren Böden gedeihen die wichtigsten Kulturpflanzen wie Rüben, Weizen, Gerste, Luzerne usw. Unter dem Löß hat sich vielfach die Schwarzerde gebildet.

Zu 4. Die Verwitterungsböden kommen im Gebirge vor und haben oft noch einen hohen Anteil an den Gesteinen, aus denen sie entstanden sind.

Neben den Mineralien sind organische Stoffe an der Bodenbildung beteiligt. Hierzu zählen die pflanzlichen und tierischen Abfallstoffe, wie Wurzeln, Stoppeln und Blattreste, sowie Stoffwechselprodukte der Tiere und Kleinlebewesen. Mit Hilfe von Atmosphärien (Wasser, Sauerstoff, Temperatur, Bodenreaktion) zersetzen sich diese. Erfolgt die Zersetzung in Gegenwart von Luftsauerstoff, so wird dieser Prozeß Verwesung, sonst Verrottung genannt. Bei der Verwesung entsteht Humus. Demnach ist Humus nichts anderes, als in Verwesung begriffene organische Substanz.

Die Humusstoffe kann man in 2 Hauptgruppen einteilen, und zwar:

1. Nährhumus; dieser dient den Mikroorganismen des Bodens als Nahrung.
2. Dauerhumus; dieser ist widerstandsfähig gegen Zersetzung und dient als Bodenaufbaustoff.

Beide Humusformen sind in jedem Boden enthalten, der Anteil dagegen ist sehr verschieden. So ist der Dauerhumus in der Schwarzerde reichlich vorhanden. Die übrigen Böden haben weit weniger Dauerhumus.

Der Gehalt an Gesamthumus wechselt in den Böden sehr stark. Wiesen und anmoorige Böden enthalten bis zu 10 % Humus. Bei den Mineralböden haben die Schwarzerden in Deutschland bis zu 16 %, die dunklen Braunerden dagegen nur 1—3 % Humusgehalt.

2. Die wichtigsten Bodentypen in Deutschland

Klima, Muttergestein, Vegetation, Bodentiere, Arbeit des Menschen, Transportkräfte, Wasser, Luft und Schwerkraft bilden auf der Erdoberfläche Bodentypen von charakteristischem Bodenaufbau. Unter Bodentyp versteht man die Entwicklungsstufe eines

Bodens, die er heute erreicht hat. Der Bodentyp charakterisiert den Bodenaufbau. Die Grundlagen für die Bodentypen geben die Bodenprofile.

Bei diesen werden im humiden Klima — wie es im weitaus größten Gebiete Deutschlands mit 500 und mehr Millimeter Regen herrscht — gewöhnlich 3 Horizonte unterschieden:

1. A-Horizont = Oberboden
2. B-Horizont = Unterboden
3. C-Horizont = Untergrund (Urgestein).

Zu 1. Die Verwitterung ist am weitesten fortgeschritten. Er ist locker und meist durch Humus gefärbt und kann gleichbedeutend mit der „Krumme“ sein, reicht aber oft weit darüber hinaus.

Zu 2. Er ist häufig an Verwitterbarem, meist braun bis rostbraun gefärbt, noch durchwurzelbar, weniger belebt und dichter als 1.

Zu 3. Dieser besteht aus dem unveränderten Muttergestein, das auch erdartig sein kann (Sand, Lehm, Ton, Mergel).

Wir unterscheiden nachstehende Bodentypen:

1. *Schwarzerde*

Das Ausgangsgestein ist meistens Löß. Die Böden dieses Typs sind nährstoff- und humusreich, ihre Reaktion ist neutral bis alkalisch, sie sind daher sehr fruchtbar. Nennenswerte Flächen finden sich in der Magdeburger Börde, in Nordthüringen und in Beckenlandschaften Südwest- und Süddeutschlands.

2. *Braunerde* (braune Waldböden)

Die Urvegetation war in den meisten Fällen Laub- und Mischwald. Die braunen Waldböden sind in Deutschland am verbreitetsten. Der Kalkgehalt wechselt sehr stark. Schwerste Ton- bis leichteste Sandböden haben sich gebildet. Daher schwankt auch die Ertragsfähigkeit in den weitesten Grenzen. Die tiefgründigen, humosen, milden Lehm- böden sind am ertragreichsten und übertreffen bei günstigen Wasserverhältnissen nicht selten die Schwarzerden.

3. *Bleicherde* (Podsolböden)

Durch starke Auswaschung und Ausbleichung infolge großer Regenmengen entstand diese Art von Böden. Die ursprünglich häufigste Vegetation war Nadelwald. Man nennt sie auch degradierte Braunerden, meistens ton- und humusarm. Der Untergrund ist häufig stark verdichtet. Im allgemeinen handelt es sich um arme entkalkte, daher mehr oder weniger saure Böden. Im Unterboden entstehen starke Verdichtungen, die zur Ortssteinbildung führen können. Der Wasserhaushalt ist meistens ungünstig. Ackerbaulich ist der Wert dieser Böden gering.

4. *Heideböden*

Man kann diese auch als extreme Bleicherden bezeichnen. Die Auswaschung ist so stark, daß sich immer Ortstein gebildet hat. Diese Böden sind stark sauer und wenig fruchtbar.

5. *Gleiböden*

Diese sind unter der Wirkung zeitweiliger Staunässe auf undurchlässiger Unterlage entstanden. Je nach der Höhe des Grundwassers Bruchböden (Gleiböden). Die vom Grundwasser beeinflussten Schichten bezeichnet man mit G. Im Bodenprofil erkennt man einen ungleichmäßig grauen Streifen, der oft mit Rostflecken durchsetzt ist. Diese Schicht wird auch als G- oder Gleihorizont bezeichnet. Die Böden sind recht verschieden, aber ohne Ausnahme ackerbaulich schwierig zu behandeln. Man bezeichnet sie auch als „Stundenböden“.

Zu den Grundwasserböden zählen auch die „Aueböden“, welche aus Ablagerungen längs der Flüsse entstanden. Der Grundwasserstand mit 80—130 cm läßt den G-Horizont tiefer auftreten, so daß gute Weide — aber auch Ackernutzung — möglich ist. Mit diesen Böden sind grundsätzlich verwandt die *Marschböden*, die aus der Anlandung von Meeresschlick gebildet wurden.

Während junge Marschböden, die in neuerer Zeit entstanden sind, wertvolle Weide- und Ackerböden sind, leiden die alten Marschböden oft an einer starken Versäuerung und damit Verdichtung.

6. Moorböden

Diese Böden werden bei einem Grundwasserstand dicht unter oder über der Bodenfläche gebildet. Man unterscheidet:

a) *Niederungsmoore*

Sie entstehen im stehenden oder langsam fließenden Wasser von Senken, Altwassern, Versanden von Seen. Derartige Böden sind nährstoff- und humusreich.

b) *Hochmoore*

Diese entstehen entweder auf dem Niederungsmoor oder als wurzelechtes Hochmoor. Sie sind nährstoffarm und können erst nach einer Melioration landwirtschaftlich genutzt werden.

7. Gesteinsböden

Bei diesen Böden ist noch in der Krume das Muttergestein zu erkennen. Die wichtigsten sind die Humuskarbonatböden oder die Kalkschwarzerden (*Rendzina*).

3. Die wichtigsten Bodenarten

Es ist eine längst bekannte Tatsache, daß sich die Eigenschaften der Böden nach der vorherrschenden Korngröße der Mineralien stark ändern. Grobe Kies- und Sandböden sind gut durchlüftet, dafür aber sehr wasserdurchlässig und trocken. Tonböden, welche sich aus feinsten abschlämmbaren Teilchen zu 50% und mehr zusammensetzen, sind dagegen stark wasserhaltend, dafür aber schwer durchlüftbar und stark bindig. Böden verschiedenster Korngrößen haben je nach Anteil grober und feinsten Teile mittlere Eigenschaften. Diese physikalischen Eigenschaften spielen für die Bearbeitung einerseits und die Ertragsleistung andererseits eine große Rolle. Daher teilt man in der Landwirtschaft die Böden hinsichtlich der Bearbeitung ein in:

- a) leichte Böden,
- b) schwere Böden,

der Ertragsfähigkeit wegen in:

- a) arme Böden,
- b) mittlere Böden,
- c) reiche Böden.

Bereits seit Thaer (1752—1828) werden die Böden nach den Korngrößen der Bestandteile beurteilt. Die verschiedensten Korngrößen werden durch die Schlämmanalyse getrennt und mengenmäßig festgestellt. Schon mit dem Auge sichtbar, setzen sich die gröberen Teile schnell zu Boden, während die feinen und feinsten Teile die Flüssigkeit trüben und verhältnismäßig leicht abgeschwemmt werden können. Aus diesem Grunde werden letztere auch abschlämmbare Teile genannt. Das Abschlämmbare oder der Tonanteil, gemischt mit den gröberen Bestandteilen Sand, Kies und Steine, ergibt die verschiedensten Böden. Der bei der Schlämmanalyse festgestellte Anteil an diesen Teilen ergibt einen guten Anhalt für Bodenarten und deren Eigenschaften.

Nach Atterberg ist die Einteilung der verschiedensten Korngrößen folgende:

| | | |
|-----------------|-------------|------------------|
| Steine | | = über 20 mm |
| | Kies (Grus) | = 2—20 mm |
| Sandanteil | Grobsand | = 0,2—2 mm |
| | Feinsand | = 0,02—0,2 mm |
| Tonanteil | Schluff | = 0,002—0,02 mm |
| (abschlämbares) | Rohton | = unter 0,002 mm |

Die geologische Landesanstalt Berlin sieht nachstehende Korngröße vor

| | |
|---------------|----------------|
| Grobsand | = 0,1—2 mm |
| Feinsand | = 0,05—0,1 mm |
| Staubsand | = 0,01—0,05 mm |
| Abschlämbares | = 0,01 |

Die Finanzverwaltung legt der Beurteilung der Böden eine andere Einteilung der Korngrößen zugrunde, die unter Abschnitt IV. 4 näher dargestellt ist.

Die 4 Hauptbestandteile eines jeden Bodens sind:

1. Sand
2. Ton
3. Kalk
4. Humus.

Nach dem Vorherrschen eines dieser Hauptbestandteile unterscheidet man:

- Sandböden
- Tonböden
- Humusböden

und die entsprechenden Übergänge bzw. Zwischenstufen.

Übersicht der Bodenarten nach „Werner“!

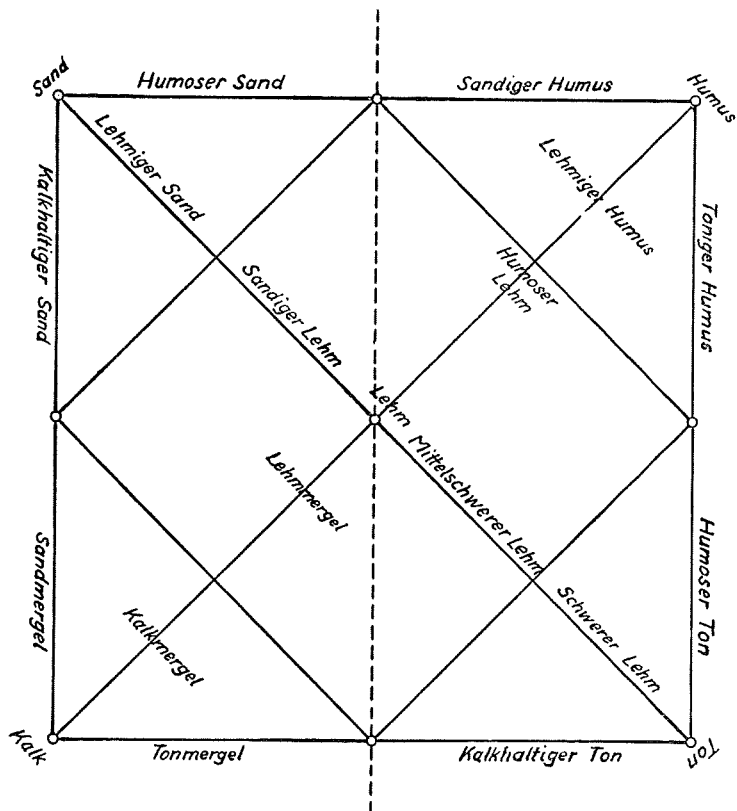


Abb. 3

Aus diesem Schema ist ersichtlich, daß alle Bodenarten um so günstiger sind, je weniger extrem ihre Zusammensetzung ist. Im inneren Viereck finden sich die durchschnittlich besten Böden, während nach außen hin fortschreitend schlechtere Böden auftreten.

Auf Grund der Erfahrung sind die besten Böden, welche im Mittel ein Sand-Ton-Verhältnis von 70 : 30 haben. Diese werden milde Lehm Böden genannt. Sie lassen sich am günstigsten bearbeiten, eignen sich beinahe für alle Kulturen und bringen im Durchschnitt der Jahre die höchsten Erträge.

Auch bei der *Reichsbodenschätzung* wurden die physikalischen Eigenschaften der Böden der Klasseneinteilung zugrunde gelegt, weil die chemischen und biologischen Eigenschaften in hohem Grade von der physikalischen Beschaffenheit abhängen. Darüber hinaus bestimmen sie die für das Pflanzenwachstum wichtigen Wasserverhältnisse. Auch hier wird jeder Boden als ein Gemenge von Sand und Ton aufgefaßt. Die folgende Zusammenstellung zeigt die Abgrenzungen der Hauptbodenarten:

| Bodenart | Zeichen | Tonige Bestandteile = Abschlämbbares % (Vol.) |
|------------------------|---------|--|
| 1. Sand | S | unter 10 |
| 2. anlehmiger Sand | Sl | 10—13 |
| 3. lehmiger Sand | lS | 14—18 |
| 4. stark lehmiger Sand | SL | 19—23 |
| 5. sandiger Lehm | sL | 24—29 |
| 6. milder Lehm | L | 30—40 |
| 7. schwerer Lehm | LT | 41—60 |
| 8. Ton | T | über 60 |
| 9. Moor | Mo | — |

Nach den Vorschriften der Bodenschätzung werden zu den Bodenarten auch der Moorboden gerechnet. Dieser wird als „organischer“ und die übrigen 8 werden als „mineralische“ Bodenarten bezeichnet.

Die Fruchtbarkeit der 8 mineralischen Bodenarten ist — abgesehen von der Mächtigkeit der Krume — von dem Vorhandensein von Humus und Kalk abhängig.

Der Humus wirkt günstig auf die physikalischen Eigenschaften des Bodens. Schwere Bodenarten werden lockerer, leichte Böden bindiger gemacht. Außerdem besitzt Humus die Fähigkeit, das Wasser festzuhalten und die Nährstoffe zu absorbieren.

Neben dem Humus ist der Kalk ein weiterer wichtiger Bestandteil der Böden, denn dieser trägt wesentlich zur Gesunderhaltung der Böden bei. In jedem Boden bilden sich nämlich Säuren. Einerseits scheiden die Wurzeln der Pflanzen solche aus, um die Nährstoffe aufzulösen. Andererseits stammen diese aus der Zersetzung der Pflanzenreste (Humussäuren). Bis zu einem gewissen Umfange sind die Säuren in jedem Boden nötig. Nehmen sie aber überhand, so wirken sie auf das Pflanzenwachstum schädlich. Ein gewisser Kalkgehalt stumpft übermäßige Säure ab und verhindert dadurch schädliche Wirkungen. Das dem Pflanzenwachstum günstige Bakterienleben gedeiht besonders gut bei alkalischer Reaktion der Böden.

4. Die Eigenschaften der Bodenarten

In der Literatur werden die Bodenarten nach verschiedenen Gesichtspunkten eingeteilt. Während man früher in erster Linie von den chemischen Eigenschaften ausging, hat die Reichsbodenschätzung grundsätzlich die physikalischen Eigenschaften in den Vordergrund gestellt. Dabei dient der Anteil an abschlämbbaren Bestandteilen als wichtigstes Unterscheidungsmerkmal. In der nachfolgenden Übersicht wird die Systematik der Reichs-

bodenschätzung angehalten und nur insoweit nach den chemischen Eigenschaften ergänzt, als es sich um landläufig übliche Bodenartenbezeichnungen handelt.

Sandböden: 80 % Sand und 10 bis höchstens 18 % Abschlümmbares, sind im allgemeinen gekennzeichnet durch große Wasserdurchlässigkeit, geringe Bindigkeit und wasserhaltende Kraft, haben aber gute Durchlüftung und Erwärmbarkeit und sind sehr tätig. Bei tiefem Grundwasserstand oft stark trocken. Ein Extrem ist der lose Sand oder Flug-sand, der auch Dünen bildet und höchstens mit Kiefern zu bepflanzen ist.

1. *Reine Sandböden (S) mit höchstens 10 % Abschlümmbarem.*

Diese tragen äußerstenfalls noch Roggen, Kartoffeln, Lupinen. Die meisten derartigen Böden werden aber forstwirtschaftlich genutzt.

2. *Schwachlehmiger oder anlehmiger Sand (Sl) mit 10–13 % Abschlümmbarem* bringt Roggen, Kartoffeln, Spargel.

3. *Lehmiger Sand (lS) mit 14–18 % Abschlümmbarem* zählt bereits zu den guten Böden.

Der in der Reichsbodenschätzung nicht besonders erfaßte *humose Sandboden mit 10 % Humus* weist ähnliche Eigenschaften auf. Er gibt bei entsprechender Wasserversorgung einen guten Wiesenboden. Bei Ackernutzung kommt der Anbau von Roggen, Hafer Kartoffeln, Möhren und Kohlrüben in Betracht.

Lehmböden: Lehm ist kein stofflicher Begriff. Er ist ein Gemenge von Sand und Ton, dessen Tongehalt zwischen 20 und 60 % schwankt. Die braunrötliche Farbe hat er durch seinen Gehalt an Eisenoxyd. Seine Eigenschaften liegen zwischen dem Sand- und dem Tonboden. Infolge des größeren Gehalts an Abschlümmbarem ist das Festhaltevermögen für das Wasser und die Nährstoffe am günstigsten. Lehmböden sind im allgemeinen tätig und fruchtbar. Je nach dem Mischungsverhältnis von Sand und Ton gibt es mehrere Unterarten von Lehmböden, deren Bearbeitung und Fruchtbarkeit verschiedenen ist:

4. *Starke lehmiger Sand (SL) mit 19–23 % Abschlümmbarem.*

Dieser ähnelt stark dem lehmigen Sandboden, ist für Roggen und Kartoffeln recht gut geeignet. Steiniger Lehmboden mit dem gleichen Sand-Ton-Verhältnis gibt einen guten Waldboden.

5. *Sandiger, milder Lehm Boden (sL) mit 24–29 % Abschlümmbarem* zählt zu den besten Böden. Er ist für alle Ackerfrüchte und als Wiese geeignet. Sein wirtschaftlicher Wert wird oft noch durch einen entsprechenden Humusanteil gesteigert.

6. *Milder Lehm Boden (L) mit 30–40 % tonigen Bestandteilen.*

In entsprechenden Lagen ertragreicher Weizen-Zuckerrüben-Boden.

7. *Schwerer Lehm Boden (LT) mit bis zu 60 % tonigen Bestandteilen*, zäh, tonig, oft zu naß oder zu trocken und hart. Geeignet für Weizen, Hafer, Futter- und Kohlrüben, auch für Feldfutterbau und Weiden.

Tonböden

haben über 60 % Ton, sind schwer bearbeitbar. Mit zunehmendem Tongehalt sinkt sein Wert. Landwirtschaftlich zählt er zu den geringen Böden. Böden mit sehr hohem Tongehalt und reinem Ton werden zur Herstellung von Töpfereien, Backsteinen und Ziegeln verwendet.

8. *Tonboden (T).* Auf ihn trifft die vorstehende Kennzeichnung voll zu.

Eine Besonderheit ist noch der *Lettenboden*.

In diesem ist der Ton mit feinstem Quarzsand durchsetzt. Durch Reduktion der in ihm enthaltenen Eisen- und Mangansalze blaugrau bis schwarz gefärbt. Er ist zäh und häufig naß und seifig.

Den Tonböden in ihrem Verhalten ähnlich und auch ähnlich zu bewerten sind *Kalk- und Mergelböden:*

Der reine Kalkboden besteht meistens aus kohlensaurem Kalk (Magnesia) und hat mehr als 50 % CaO. Er ist trocken, aber leicht erwärmbar, recht tätig, ja hitzig, d. h.

die organischen Stoffe zersetzen sehr rasch in ihm. Die Bearbeitungsfähigkeit leidet oft durch die in der oberen Schicht stark vorhandenen Gesteinstrümmer.

Böden mit hohem Kalkgehalt werden auch *Mergelböden* genannt. Man unterscheidet:

- a) *Kalkmergel*. Diese ähneln stark dem reinen Kalkboden.
- b) *Lehmergel*. Recht fruchtbare Böden mit guten physikalischen Eigenschaften. Sie sind vergleichbar mit den Lehmböden.
- c) *Tonmergel*, sind oft so tonreich, daß eine ackerbauliche Nutzung schwierig ist. „Stundenböden“.

Hierzu zählt auch:

- d) *Lößmergel*, es sind dies vom Wind zusammengetragene Tonablagerungen mit größerem, feinverteiltem Kalk- oder Sandgehalt. Charakteristisch sind die „Lößmännchen“ oder „Lößkindel“, welche sich häufig im Lößboden finden. Seine Haupt-eigenschaften sind: leicht bearbeitbar und fruchtbar.

Zu erwähnen wären hier noch, obwohl für eine Bewertung kaum in Frage kommend, die *Steinböden*. Sie enthalten bis 80 % große und kleine Steine. Feinerde ist nur wenig vorhanden oder fehlt ganz. Infolge zu geringer Verwitterung fehlen die Pflanzennährstoffe. Die Wasserdurchlässigkeit ist sehr groß, so daß sie sehr trocken sind und die Bildung von Rohhumus fördern.

Es werden unterschieden:

- a) *Felsböden*, grobsteinige Böden, durchsetzt mit groben Felsblöcken und Trümmer.
- b) *Grusböden*, eckige Steine, mit mehr oder weniger Feinerde durchsetzt. In Niederungen gedeihen oft gute Waldbestände.
- c) *Geröllhalden*, auch Kies- oder Grandböden genannt, finden sich meist in Fluß-tälern. Ihre Fruchtbarkeit ist gering, für Wiesen nur bedingt, oft aber für Wald geeignet. Ackerbaulich lassen sich b) und c) nur nutzen, wenn sie mindestens 15 % abschlämmbare Teile enthalten.

Humushaltige und Humusböden.

Alle bis jetzt behandelten Böden werden als humose Böden bezeichnet, wenn sie mindestens 5 % Humus enthalten. Ein Gehalt bis zu 20 % Humus wirkt bodenverbessernd, vorausgesetzt, daß es sich um milden, gesunden Humus handelt.

Für den mengenmäßigen Anteil an Humus am Gesamtboden in Gewichtsprozenten gelten nachstehende Bezeichnungen:

| | schwerer Boden | Sandboden |
|-----------------------------|----------------|-----------|
| humusarm oder schwach humos | 0 — 2 % | 0 — 1 % |
| humushaltig | 2 — 5 % | 1 — 2 % |
| Humos | 5 — 10 % | 2 — 4 % |
| anmoorig | 15 — 20 % | 8 — 12 % |

9. Reine Humusböden (Mo) sind die Moore. Ihrer Entstehung entsprechend werden sie unterschieden:

- a) *Niederungsmoore*, nährstoffreich, je nach der Wasserregelung mit Süß- oder Sauergräsern bewachsen, daher auch Grünlandmoore genannt.
- b) *Übergangsmoore*.
- c) *Hochmoore*, nährstoffarm, sind erst nach durchgeführter Entwässerung und reichlicher Kalkung landwirtschaftlich nutzbar.

Die Verbreitung der Moorböden in Deutschland weist sie in erster Linie im norddeutschen Raum aus, z. B.

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. Oldenburg | mit 22,0 % der Bodenfläche |
| 2. Brandenburg | mit 18,7 % der Bodenfläche |
| 3. Hannover | mit 14,6 % der Bodenfläche |
| 4. Mecklenburg | mit 9,2 % der Bodenfläche |
| 5. Schleswig-Holstein | mit 9,1 % der Bodenfläche |
| 6. Bayern | mit 2,0 % der Bodenfläche |

5. Ertragsleistung und Bodenreaktion

Die Erfahrung lehrt, daß auf dem Boden nicht alle Kulturpflanzen gleichmäßig gedeihen. Neben dem Einfluß anderer Faktoren wie Bodenart, Klima, Nährstoffgehalt u. a. ist dies auf die Bodenreaktion zurückzuführen. Diese hängt von den vorhandenen H- und OH-Ionen ab. Freie H-Ionen bedingen eine saure, freie OH-Ionen dagegen eine alkalische (basische) Reaktion im Boden. Sind beide Arten von Ionen in gleicher Menge vorhanden, so nennt man die Reaktion neutral.

Eine „beste“ Reaktion für alle Pflanzen gibt es jedoch nicht. Doch weiß man, daß alle gut gedeihen, wenn der Boden annähernd neutral ist. Dagegen sind die Extreme zu sauer und stark alkalisch nicht erwünscht.

Der Reaktionsgrad der einzelnen Böden wird durch die pH-Zahl als Kennziffer der H-Ionenkonzentration angegeben. Dieser liegt zwischen pH-3 und pH-10. Böden mit pH-6,5—7,4 werden neutral, unter pH-6,5 sauer und über pH-7,4 alkalisch genannt.

Die Reaktion eines Bodens bleibt nicht gleich; sie ist ständigen Schwankungen unterworfen. Im humiden Klima, das in Deutschland vorherrschend ist, neigen die Böden allgemein zur Versauerung.

Die Versauerung ist in erster Linie auf die Verarmung des Bodens an Basen zurückzuführen. Dies ist hauptsächlich bedingt durch:

- a) Auswaschung,
- b) Säureausscheidung durch Pflanzenwurzeln, Bakterien und Pilze,
- c) ungünstige Austauschwirkung verschiedener Düngesalze und deren Ballaststoffe.

Kolloidreiche Böden, d. h. stark tonhaltige und humose Böden haben die Fähigkeit, den pH-Wert trotz der verschiedenen Umwelteinflüsse stets auf der ungefähr gleichen Höhe zu halten. Die Kraft eines Bodens, schädliche Einflüsse abzuwehren, wird „Pufferungsvermögen“ genannt. Kalkböden sind gegen saure, Humusböden gegen alkalische und Tonböden — wenn auch in schwächerem Maße — gegen saure *und* alkalische Reaktion gepuffert. Humusarme Sandböden und stark ausgelaugte Böden dagegen sind wenig gepuffert.

Die Feststellung des Kalkgehaltes ist in der Praxis leicht durchzuführen. Der Boden wird mit verdünnter Salzsäure übergossen. Kalkhaltiger Boden braust je nach seinem Gehalt stärker oder schwächer auf. Mit dem Universalindikator von MERCK, Darmstadt, lassen sich auf einfache Art die verschiedensten Reaktionen des Bodens erkennen. Letztere werden wie nachstehend bezeichnet:

| Bezeichnung | pH-Zahl |
|------------------|-----------|
| alkalisch | über 7,5 |
| neutral | 6,5 — 7,4 |
| schwach sauer | 5,3 — 6,4 |
| sauer | 4,6 — 5,2 |
| stark sauer | 4,1 — 4,5 |
| sehr stark sauer | unter 4,0 |

Die stärkste Bodenversauerung wird als Austauschazidität bezeichnet. Diese tritt bei Reaktionszahlen unter pH-5 auf. Wenn dieser Zustand auftritt, ist das Wachstum der Kulturpflanzen und der Mikroorganismen gefährdet.

Die Reaktion eines Bodens läßt sich auch in der Natur in vielen Fällen an dem natürlichen Pflanzenbestand erkennen. Vor allem sind es Unkräuter, welche einen guten Fingerzeig geben können. Einzelpflanzen können täuschen. Pflanzengesellschaften charakteristischer Art dagegen lassen zuverlässige Schlüsse auf den Reaktionszustand des Bodens zu. ELLENBERG teilt diese Unkräuter in 6 verschiedene Gruppen ein. Diese sind:

1. *auf vorwiegend stark sauren Böden:*
 Ackerspörgel (*Spergula arvensis*)
 Ackerknäul (*Sclerantus annuus*)
 Weiches Honiggras (*Holcus mollis*)
 Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
 Ackerruchgras (*Anthoxantum aristatum*)
2. *auf vorwiegend sauren Böden:*
 Hederich (*Raphanus raphanistrum*)
 Saatwucherblume (*Chrisanthemum segetum*)
 Ackerhundskamille (*Anthemis arvensis*)
3. *auf vorwiegend schwachsauren Böden:*
 Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*)
 Windhalm (*Agrostis spica venti*)
 Acker-Frauenmantel (*Alchemilla arvensis*)
4. *auf vorwiegend schwachsauren bis alkalischen Böden:*
 Ackersenf (*Sinapis arvensis*)
 Acker-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*)
 Erdrauch (*Fumaria officinalis*)
 Ackerfruchtschwanz (*Alopecurus myosuroides*)
 Flughäfer (*Avena fatua*)
 Ackerhahnenfuß (*Ranunculus arvensis*)
5. *auf vorwiegend neutralen bis alkalischen Böden:*
 Feldrittersporn (*Delphinium consolida*)
 Dreihörniges Labkraut (*Galium tricorna*)
 Adonisröschen (*Adonis aestivalis*)
 Blauer Gauchheil (*Anagallis arvensis*)
 Kleine Wolfsmilch (*Euphorbia exigua*)
6. *gegen Säure indifferente Arten:*
 Quecke (*Agropyron repens*)
 Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*)
 Kornblume (*Centaurea cyanus*)
 Hirtentäschel (*Capsella bursa pastoris*)
 Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*)
 Die verschiedenen Knötericharten.

Sehr einfach — wenn auch ganz grob — läßt sich der Reaktionszustand des Bodens durch das Auftreten von Hederich und Ackersenf in der Praxis feststellen. Wo Hederich vorkommt, ist der Boden sauer und kalkbedürftig. Tritt dagegen Ackersenf auf, ist der Boden alkalisch neutral oder höchstens leicht sauer. In diesem Falle genügt eine Erhaltungskalkung. Sind beide Arten zusammen vorhanden, so ist die Versauerung des Bodens im Gange und muß durch Kalkung ständig aufgehalten werden.

Auch die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen lassen sich als Zeigerpflanzen für die chemische Reaktion der Böden einteilen. Während z. B. auf sauren Böden noch Kartoffeln und Lupinen gedeihen, verlangen die Hülsenfrüchte eine alkalische Reaktion. Da diese Beziehungen in der landwirtschaftlichen Praxis hinreichend bekannt sind, braucht hierauf nicht besonders eingegangen zu werden.

Bei der Bodenschätzung im Flurbereinungsverfahren braucht auf die chemische Reaktion des Bodens im allgemeinen keine Rücksicht genommen zu werden, da sie relativ leicht zu korrigieren ist. Lediglich bei ausgesprochen sauren Böden, die als krank zu gelten haben und in der Regel auch nur durch eine Regulierung des Wasserhaushaltes gesund zu machen sind, müssen entsprechende Abschlüsse gemacht werden.

6. Der Boden und die Geländegestaltung

Der Einfluß der Lage des Bodens wirkt sich verschieden auf dessen Zustand aus. Daher ist es nicht einerlei, ob die zu bewertende Fläche eben oder geneigt ist. Eine große Rolle spielt die verschiedene Himmelsrichtung. Benachbarte Höhen oder Wälder können starke Hanglagen gegen austrocknende Winde schützen. Freie Höhen sind gegenüber letzteren schutzlos. Auch die stärkere oder geringere Seehöhe ist von Bedeutung, da die Stärke der Sonnenbestrahlung mit der Höhe zunimmt. Ebenso wirkt sich die Entfernung zur Meeresküste mehr oder weniger günstig aus.

Die Stärke der Neigung zur ebenen Erdoberfläche wird durch den Neigungswinkel (AZIMUT) gemessen. Die Oberfläche eines geneigten Geländes ist größer als die eines ebenen Bodens, und zwar um den Cosinus des Neigungswinkels.

Je stärker der Neigungswinkel ist, um so ungünstiger wird die physikalische Beschaffenheit des Bodens sowohl für den Pflanzenwuchs als auch für die Bodenbearbeitung. Aus diesen Gründen ist der Neigungswinkel bei der Beurteilung der Bodengüte zu berücksichtigen. Die arbeitswirtschaftlichen Nachteile der Hanglage wirken sich bei der ackerbaulichen Nutzung wegen der ständig wiederkehrenden Arbeitsgänge wie Bestellung, Pflege, Ernte und Abfuhr der Feldfrüchte stärker aus als bei der Nutzung als Wiese oder Weide.

In der Literatur wird die Bezeichnung hängiger Flächen nicht einheitlich gehandhabt. In der landwirtschaftlichen Praxis haben sich im Laufe der Zeit nachstehende Benennungen für den Grad der Neigung eingebürgert:

| Bezeichnung | Neigungswinkel | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | Grade | % der Steigung |
| flach oder lehnig | 0 — 5 | 0 — 9 |
| schwach geneigt | 5 — 10 | 9 — 18 |
| stark geneigt | 10 — 20 | 18 — 36 |
| steil | 20 — 30 | 36 — 58 |
| sehr steil | 30 — 45 | mehr als 58 |
| schröff | über 45 | über 100 |

Wollny hat bei Versuchen auf nach Süden geneigtem Gelände festgestellt, daß der Ertrag der Flächeneinheit wie folgt abnimmt:

- a) bei einer Neigung von 18 % um 6 %
- b) bei einer Neigung von 36 % um 13 %
- c) bei einer Neigung von 58 % um 17 %.

Im Jahresdurchschnitt sind Südhänge um so wärmer, je steiler sie sind. Damit ist eine starke Austrocknung dieser Böden verbunden. Nordhänge dagegen sind im gleichen Verhältnis kühler und häufig naß. Diese extremen physikalischen Bedingungen lassen eine normale Zersetzung der organischen Bestandteile nicht zu und führen häufig zur Bildung von Rohhumus. Während Süd-, Südwest- und Südosthänge noch landwirtschaftlich, in geeigneten Klimagebieten auch weinbaulich genutzt werden können, eignen sich Nordhänge mehr für eine forstliche Nutzung.

Karbach (Schweiz) hat nach den Angaben von Kraft, Nowaki und Laur für die Bewirtschaftung hängiger Böden folgende Skala aufgestellt:

Steigung in Prozenten:

- 1— 4 % beste Eignung zum Ackerbau.
- 9— 11 % Die Arbeit für den Ackerbau ist schon hinderlich.
- 18 % Die Gespannarbeit erreicht ihre Grenzen.
- 18— 36 % Gegen Süden am besten für Weinbau geeignet, als Weide ziemlich steil.
- 36— 58 % Weide sehr steil, insbesondere für schweres Vieh.

58— 84 % Weide nur noch für Schafe und Ziegen geeignet.
 über 84 % Nur noch für Waldbau geeignet.
 bei 100 % hält sich kein Boden mehr.

Durch die fortschreitende Technisierung wird die Bodenbearbeitungsmöglichkeit am Hang noch stärker eingeengt. Wohl bemüht sich die Landmaschinenindustrie, diese Nachteile zu verringern. Doch wird die Verwendung von Maschinen bei der Bearbeitung von Hanglagen zwangsläufig eine Änderung der Bewirtschaftung nach sich ziehen. Den Grundsatz, die Bearbeitung der Grundstücke immer in der Schichtlinie vorzunehmen, wird man nur dann aufgeben und bei dem Entwurf des Wegnetzes die Bearbeitung auch in der Falllinie nur dann zumuten können, wenn die Betriebe für die Bodenbearbeitung über die erforderliche motorische Zugkraft verfügen und die gegebene Bodenart für eine Erosion weniger empfindlich ist. Jede Bearbeitung in der Falllinie fördert die Bodenerosion.

Bei Hanglagen im welligen Gelände besteht oft die Neigung, die Wendewege auf „Rippen“, d. h. ins stärkste Gefälle zu planen. Die Arbeiterschwernis im Hang liegt aber gerade in der Schwierigkeit des Wendens mit Zugtieren oder Trecker (Umsturzgefahr). Durch eine solche Anlage der Wendestreifen kann u. U. eine an sich noch mögliche Bearbeitung der Hangfläche erschwert oder unmöglich werden. Dadurch kann eine Wertminderung des Abfindungsstückes eintreten.

Es ist noch nicht möglich, Angaben über arbeitswirtschaftliche Erschwerungen der verschiedenen Maschinenarbeit in der Literatur zu verwerten, da diese zu weit auseinandergehen. LANG hat in seiner Dissertationsarbeit eigene Beobachtungen aufgezeigt, die brauchbare Anhaltspunkte geben. Nach diesen treten bei Steigungen bis 6 % keinerlei Erschwerungen ein. Der Mähdrescher, der auch in klein- und mittelbäuerlichen Betrieben entweder als Gemeinschaftsmaschine oder als Lohndrescher mehr und mehr eingesetzt wird, kann in Hanglagen bis 14 % Steigung noch einwandfrei arbeiten. Bestellungs- und Pflegegeräte versagen dagegen bereits bei einer Steigung von 18 %, da sie nicht mehr geordnet in der Spur gesteuert werden können. Hier liegt auch die Grenze für Transporte in der Schichtlinie. Bei 25 % hört die Pflugfurche in den Höhenlinien auf, so daß bei dieser Hängigkeit die Grenze einer rentablen Ackernutzung liegt. Bei steileren Hängen wird man — abgesehen vom Weinbau — zum Feldfutterbau bzw. zur Weide übergehen müssen.

Neben den Erschwernissen der Bewirtschaftung von Hanglagen spielt auch die *Erosion des Bodens* eine bedeutende Rolle. Die hierdurch eintretenden Verluste sind außerordentlich groß. Das Institut für Bodenkunde und Bodenerhaltung der Landw. Hochschule Gießen hat über diese Fragen Untersuchungen auf den wichtigsten Bodenarten in Hessen angestellt, indem man die Erträge im Hang denen der Hangschulter und in der Hangsenke gegenüberstellte. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in der umstehenden Abbildung 4 dargestellt, wobei die Erträge in der Höhe und Senke ermittelt werden. Danach tritt bei einem Hanggefälle von 10 % eine Minderung der Getreideerträge von etwa 16 % ein. Bei 20 % verdoppelt sich diese Minderung.

In der Schweiz beschäftigte man sich bereits nach dem ersten Weltkrieg mit diesen Fragen. NAF (Lit.: Von der Bodenbonitierung im Gebiete des Kantons Aargau, Zeitgemäße Fragen der Güterzusammenlegung, Schweizerischer Geometer-Verein, 1929, S. 64) hat die Neigungsabzüge im Gebiet des Kantons Waadt festgelegt, wie anhängende Abbildung zeigt. In Deutschland dagegen fehlen — abgesehen von den bereits erwähnten Untersuchungen — konkrete Zahlenangaben. Lediglich die frühere Reichsfinanzverwaltung hat hierfür Richtsätze aufgestellt, welche das Maß der Minderung in Prozenten des Reinertrages bei einer bestimmten Geländeneigung von den Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen angeben. Diese Richtsätze wurden nach dem Kriege erhöht, und zwar bei erschwerter Motorisierung um 5 % und bei unmöglicher Motorisierung um 10 %. Nach Berücksichtigung dieser Erhöhungen sind die Abschläge der Finanzverwaltung für den Acker in die umstehende Abbildung 5 von NAF eingefügt.

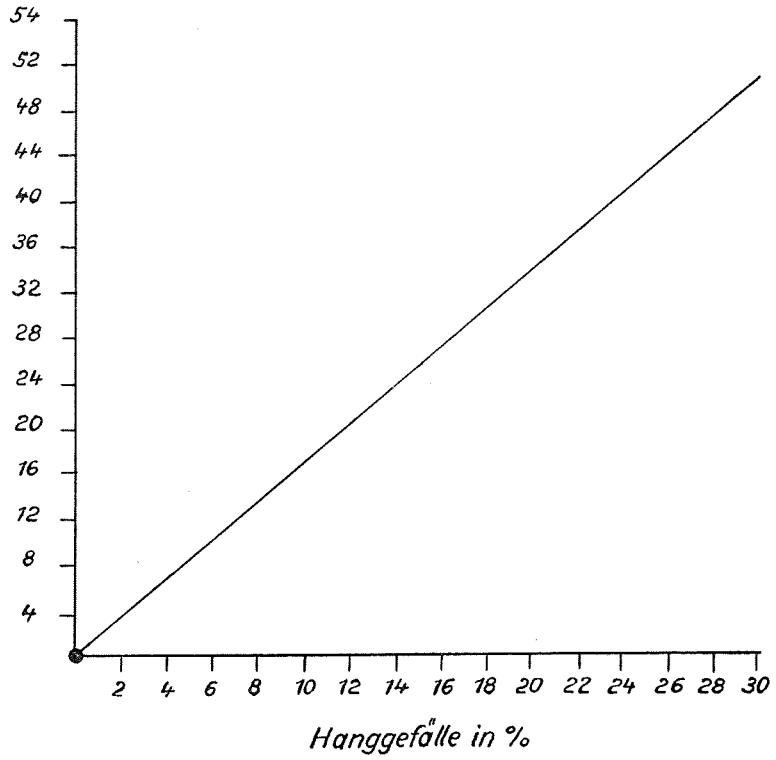


Abb. 4

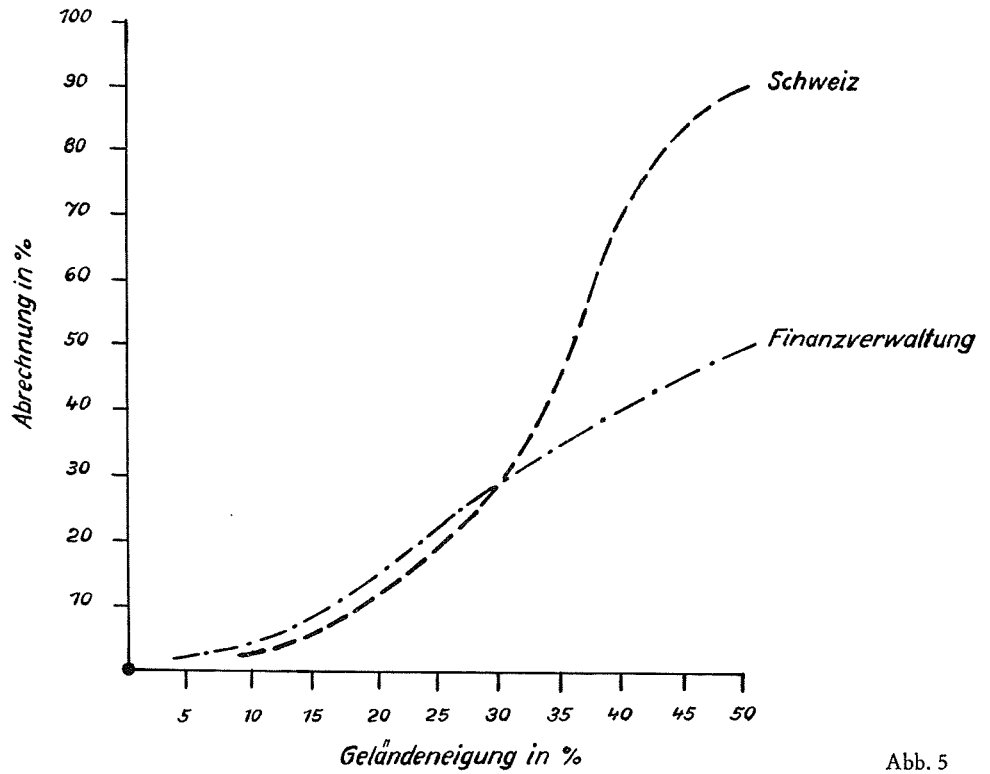


Abb. 5

Professor ROLFES und seine Mitarbeiter — Institut für Landw. Betriebslehre der Hochschule Gießen — haben im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erstmals untersucht, den Aufwand in steigender Hangneigung und die Grenzen der Anwendung von Maschinen festzustellen. Wenn auch die Ergebnisse der wenigen Versuche es nicht zulassen, jetzt schon einen einwandfreien Bewertungsrahmen aufzustellen, so bieten diese bereits gewisse Anhaltspunkte für die Flurbereinigung. Aus diesem Grunde sei das Ergebnis dieser Arbeiten zusammengefaßt hier wiedergegeben:

1. Die motorisierte Bearbeitung von Hängen in der *Schichtlinie* ist bei Kartoffeln, Getreide und Feldfutter bis zu Hangneigungsgraden möglich, die vielfach wegen ihrer Ertragsarmut in Zukunft kaum noch ackerfähig sein werden. Auch bei Rüben ist die Schichtlinienbearbeitung technisch in Hanglagen möglich, über die auch mit tierischer Anspannung selten hinausgegangen werden dürfte. Die Bearbeitung mit ausschließlich motorisierten Arbeitsverfahren wurde bis zu den folgenden Grenzbereichen technisch erfolgreich durchgeführt:

| | höchste Hangneigungsstufe in % | |
|------------|--------------------------------|----|
| Rüben | drillen, hacken, roden | 18 |
| Kartoffeln | legen, häufeln, roden | 27 |
| Getreide | drillen, binden | 30 |
| Grünfutter | mähen und laden | 28 |
| Grünfutter | mähen | 33 |
| Pflügen | mit Saatbettvorbereitung | 27 |

2. Die wirtschaftlichen Grenzen des Anbaues dürften bei den verschiedenen Ackerfrüchten besonders dort schon früher erreicht sein, wo die Ertragsfähigkeit des Bodens infolge der Hanglage (geringe, steinige Ackerkrume) beeinträchtigt ist, da Einsatzzeit von Mensch und Maschine, Kraftstoff und Reparaturaufwand durch den Hang ansteigen, während die Qualität der geleisteten Arbeit sinkt.

3. Die allgemein-qualitativ kaum erfaßbaren Einflüsse des Hanges, Abtritt und Schlupf der Maschinen sowie physische Beanspruchung des Schlepperführers machen sich am stärksten bei Kartoffeln und Rüben, bei der Verwendung von Aufsattel- und Anhängegeräten und bei ungünstigen Wetterlagen bemerkbar. Bei gleicher Abtrocknungsdauer wie in der Ebene wird also die mögliche Einsatzzeit am Hang mit steigendem Neigungswinkel verkürzt. Bei schnell abtrocknenden Hängen (Südhängen) wird dieser Nachteil oft aufgehoben, während umgekehrt schwer trocknende Hänge (Nordhänge) heute stärker benachteiligt sind, als bei früheren Arbeitsverfahren.

4. Der Hangeinfluß auf die notwendige Einsatzzeit von Mensch und Maschine sowie die Höhe des Kraftstoffverbrauchs ist mit steigender Hangneigung um so spürbarer, je größere Sorgfalt ein Bearbeitungsgang verlangt (hacken und häufeln), je geringer die Fertigkeiten des Schlepperfahrers sind, und wenn Aufsattel- oder Anhängemaschinen anstatt Anbaugeräten verwandt werden, da dann Abtritt und Schwierigkeiten beim Umkehren zu einer starken Verlangsamung führen. Hangarbeit in der Schichtlinie verlangt also eine besondere gründliche Schulung des Maschinenpersonals und bei Anschaffung eines Schleppers den möglichst schnellen Übergang von den herkömmlichen Arbeitsverfahren zu hochmechanisierten Verfahren mit Geräteträger oder Tragschlepper. Die Arbeiten auf dem Acker (Schichtlinien) wurden ausschließlich mit 12—17-PS-Schleppern durchgeführt. Die Schichtlinienarbeit verlangt also keine stärkeren Schlepper, als die Arbeit in der Ebene. Ob für Transportarbeiten ein stärkerer Schlepper erforderlich wäre, hängt von der Gestaltung des Wegenetzes ab.

5. Allgemein lassen sich über den Verlauf des Aufwandes an Maschinen und Arbeitskräften bei steigender Hangneigung und Schichtlinienarbeit drei für die Wirtschaftlichkeit des Anbaues wesentliche Hangzonen erkennen:

I. Zone: in der kein wesentlicher Mehraufwand gegenüber der Ebene zu erkennen ist.

II. Zone: in der mit einer allmählichen Steigerung des Aufwandes gerechnet werden muß, die jedoch nur in wenig ertragsfähigen Lagen die Wirtschaftlichkeit des Anbaues von Ackerfrüchten bedrohen.

III. Zone: in der sprunghaft oder stark progressive Steigerung des Aufwandes zu einer starken Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit führt. Bei den untersuchten Früchten lassen sich die Grenzen der drei Zonen etwa bei folgender Hangneigung ziehen:

| | Zone I | Zone II | Zone III |
|---------------|----------------|------------------|-----------------|
| Rüben | 0 — unter 9 ‰ | 9 — unter 12 ‰ | 12 — unter 18 ‰ |
| Kartoffeln | 0 — unter 9 ‰ | 9 — unter 15 ‰ | 15 — unter 27 ‰ |
| Getreide | 0 — unter 9 ‰ | 9 — unter 24 ‰*) | 24 — unter 30 ‰ |
| Feldfutterbau | 0 — unter 9 ‰ | 9 — unter 27 ‰ | 27 — unter 33 ‰ |
| Ackerarbeiten | 0 — unter 12 ‰ | 12 — unter 27 ‰ | 27 — unter 30 ‰ |

*) Mährescher nicht berücksichtigt.

6. Die Arbeiten in der Falllinie erreichten in dem untersuchten Raum (Odenwald) nicht die Neigungsgrade, wie die Schichtlinienarbeit. Die allgemeinen Einflüsse des Hanges (s. o. Ziff. 3) sind hierbei weniger spürbar, d. h. daß Falllinienarbeit leichter durchführbar und weniger qualitätsbeeinflussend ist. Dagegen wirkt sich der Steigungswiderstand erheblich auf die Einsatzzeit von Maschinen und Menschen aus, so daß der Aufwand insgesamt schon bei wesentlich geringeren Neigungsgraden stark progressiv ansteigt, stärker als bei Schichtlinienarbeit. Der Vergleich der Schichtlinien- und Falllinienarbeit rechtfertigt daher die allgemeine Forderung, daß in den untersuchten Hangbereichen (unter 30 ‰) die Forderung nach einer Auslegung der Parzellen in der Höhenschichtlinie, auch im Hinblick auf eine breite Anwendung motorisierter Arbeitsverfahren, unterstützt werden kann. Widerstände gegen die Schichtlinienarbeit mit dem Schlepper dürfen in erster Linie psychologisch bedingt durch gründliche Schulung in der Schlepperanwendung am Hang zu zerstreuen sein.

Soweit das Ergebnis der Untersuchungen von ROLFES, die fortgesetzt werden und insbesondere auch das Problem der Verwendung des Mähreschers im Hang noch klären müssen. Die zunehmende Verwendung dieser Erntemaschine, auch auf kleineren Flächen, kann uns zu einer Revision der bisherigen Abschlüsse für die Hanglagen zwingen. Die Industrie selbst hat sich in den letzten Jahren viel Mühe gegeben, den Mährescher konstruktiv für eine Verwendung in Hanglagen so zu gestalten, daß bei guter Arbeitsbreite ein sauberer Ausdrusch erfolgt. Eigene Feststellungen bei den maßgebenden sechs deutschen Herstellerfirmen hatten das Ergebnis, daß diese die Arbeitsleistung der Maschine und die üblichen Druschverluste bis zu einem Quergefälle von 15 ‰ als normal angeben und hierfür die entsprechende Werksgarantie anbieten. Für die kleineren und wendigen modernen Typen meldet die Praxis ein einwandfreies Arbeiten noch bei 20 ‰ Quergefälle. Beide Zahlen gelten für die Arbeit in der Schichtlinie.

Da auch für die Bodenbearbeitung die kritische Grenze erst zwischen 15 und 20 ‰ Quergefälle liegt, sollten bei der Bewertung der Böden in den Hanglagen erst von dieser Stufe an Abschlüsse aus arbeitswirtschaftlichen Gründen ins Auge gefaßt werden. Über dieser Grenze müssen bei der Gestaltung der Planabfindung die betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkte aber unbedingt beachtet werden. Für diesen Zweck mögen noch die aus der Praxis ermittelten Werte, die in den Instituten von Völkenrode seit 1952 erarbeitet wurden, als Richtlinie angegeben sein.

Danach ist bei Schichtlinienarbeit

| | Pflügen | Kartoffelbau | Mähdrehereinsatz |
|-----------------------|-----------|--------------|------------------|
| ohne weiteres möglich | bis 15 % | bis 10 % | bis 15 % |
| erschwert | 15 — 22 % | 10 — 15 % | 15 — 20 % |
| unmöglich | über 22 % | über 15 % | über 20 % |

Mit dem Hangproblem — betriebswirtschaftlich und technisch — hat man sich vor allem auch in der Schweiz und in Österreich stärker befaßt. Dort ist aber im Gegensatz zu den deutschen Verhältnissen die Terminologie eine andere: Flächen mit einem Neigungswinkel bis zu 20 % werden noch den ebenen Lagen zugerechnet. Hänge von 20—40 % werden als „Lehne“ bezeichnet. Erst ab 40 % spricht man vom eigentlichen Hang. Bei 70 % beginnt nach der österreichischen Einstufung der Steilhang, der über den Sturzhang und Absturz schließlich in die Wand (90—100 %) übergeht. Dort ist man auch bestrebt, in den Betrieben der Bergbauern die Ackergrenze bei einer Hangneigung bis 70 % zu halten. Während man die Arbeiten in der Schichtlinie an Hängen von 25—40 % größtenteils noch mit Bespannung durchführt, werden über 40 % Geländeneigung Seilzüge mit den entsprechenden Geräten in der Falllinie eingesetzt.

Betriebswirtschaftlich interessant ist für uns, daß man in den Bergbetrieben in Österreich den Ackerbau unter Verwendung des Seilzuges auch auf stark hängigen Lagen zu fördern sucht, während man in der Schweiz allgemein empfiehlt, Hänge über 20 % nicht mehr ackerbaulich zu nutzen, sondern in Grünland zu legen und die steileren Flächen — von etwa 40 % an — der forstlichen Nutzung zuzuführen.

Sollten wir in den deutschen Bergbauernbetrieben uns mit diesen Fragen beschäftigen müssen, so ist bei der Bewertung der Böden auf den Hängen, vor allem von der betriebswirtschaftlichen Funktion, die man den betreffenden Lagen zuweist, auszugehen. Dabei ist die in den beiden Gebirgsländern getroffene Feststellung von Bedeutung, daß Hanglagen, die durch die Flurbereinigung so aufgeschlossen werden, daß sie mit Seilzug in der Falllinie bearbeitet werden können, ganz erheblich an Wert gewinnen, und daß die Seilzugarbeit am ackerbaulich genutzten Boden in der Falllinie der motorischen oder Gespannarbeit in der Ebene oder Lehne ohne erhöhten Aufwand gleichwertig ist. (Nach: Henschel, Korn, Rühmann: „Grenzen der Maschinenverwendung am Hang“ in „Landtechnik“ 1956 Heft 1.)

7. Die Hängigkeit als Beschwerdegrund

Wird von Beteiligten die Abfindung wegen ihrer Hängigkeit beanstandet, so ist zunächst zu prüfen, ob bei der Einschätzung der Flächen die Wertminderung infolge der Hängigkeit entsprechend berücksichtigt worden ist.

Bei der Schätzung im Mittelgebirge werden, vor allem auch bei der Reichsbodenschätzung, Hangabzüge mehr summarisch gemacht, die dann in der Bodenzahl zum Ausdruck kommen. Selbst wenn die früheren, kleineren Einzelflächen richtig mit Hangabzügen bedacht sind, kann sich für die neue, größere Hangfläche eine geringere Bewertung ergeben: Fortfallen der Terrassenbildung, erhöhte Erosionsgefahr bei der nunmehrigen einheitlichen Bestellung mit nur einer Fruchtart, anderweitige Gestaltung des neuen Wegenetzes und dadurch bedingte größere Risiken beim Wendevorgang an den Kopfenden u. a. m.

Dann ist zu prüfen, ob dem Betriebe des Empfängers der Abfindung die Hangflächen aus betriebswirtschaftlichen Gründen zugemutet werden können, und zwar nach ihrer Nutzungs- und Bearbeitungsmöglichkeit.

Hinsichtlich der Nutzung durch den empfangenden Betrieb ist zu untersuchen, ob ge-

genüber der bisherigen eine andere Nutzung z. B. als Viehweide oder evtl. auch bei entsprechender Betriebsgröße für eine Aufforstung möglich oder zumutbar ist. (§ 44 Abs. 2 und 4 Flurb.G.)

Bei der Frage der Bewirtschaftungsmöglichkeit ist hier die Schlepperarbeit im Verhältnis zur Gespannarbeit umgekehrt zu beurteilen wie bei den Entfernungsbewerben. Hänge lassen sich mit Gespannkraft leichter bewirtschaften als mit Zugmaschinen.

Erst wenn sich ergibt, daß aus betriebswirtschaftlichen Gründen und unter Wahrung der Grundsätze aus § 44 Flurb.G. die Beschwerde berechtigt erscheint, und wenn geltend gemacht wird, daß solche Mängel an der Hängigkeit beim Altbesitz nicht oder nicht in diesem Umfange vorhanden waren, ist ein eingehender Vergleich von Altbesitz und vorgesehener Abfindung hinsichtlich der Hängigkeit durchzuführen.

Das Schätzungsgeschäft gibt in den Karten und Registern bei stärkeren Hängen in der Regel keinen ausreichenden Aufschluß über die wertmindernden Auswirkungen der verschiedenen Hangstufen, so daß nicht ohne weiteres ein genauer Überblick über den Hangausgleich von Altbesitz und Neubesitz möglich ist. Mit zunehmender Mechanisierung der Ackerwirtschaft ist aber die Hängigkeit heute weit häufiger als Beschwerdegrund in Erscheinung getreten als früher, so daß sich — auch aus Gründen der stärkeren Zusammenlegung — heute immer wieder die Notwendigkeit für genauere Erhebungen ergeben wird.

Das Flurbereinigungsgericht von Rheinland-Pfalz (Fachbeisitzer: Dipl. Landwirt Ministerialrat a. D. Dr. Spaetgens) hat für eine möglichst einwandfreie Urteilsfindung ein Verfahren entwickelt, das es ermöglicht, in einer einzigen, von den verschiedenen Wirtschaftsstücken abgeleiteten Meßzahl für Altbesitz und Abfindung die Hangnachteile zusammenzufassen. Man geht dabei von möglichst vielen berechneten und von möglichst wenig nur überschlägig ermittelten Faktoren aus. Bei der Vielfalt der orographischen Gestaltung des Geländes und der strukturellen Besonderheiten der Betriebe kann man aber Schätzungen nicht ganz ausschließen. Das Gericht geht nun so vor, daß es für die in den einzelnen Wirtschaftsstücken (Altbesitz und Abfindung) vorkommenden Hangflächen den nach der Progression entwickelten, also gewogenen Durchschnittshang feststellt: = *Hanggrundzahl*. Bei mittlerem Gefälle liegt diese Zahl etwa beim mathematischen Durchschnitt, muß aber bei höheren Hanglagen stärker nach dem Höchsthang hin tendieren, weil das stärkste Gefälle sowohl auf die Einsatzmöglichkeit von Schlepper und Arbeitsmaschinen, als auch auf die noch mögliche Arbeitsintensität den größeren Einfluß hat. Dabei ist auch Rücksicht auf die Beschaffenheit der Vorgewende und auf die Lage des stärksten Hanges im Gelände zu nehmen.

Aus der Hanggrundzahl ermittelt man dann durch Multiplikation mit den Hangflächen der Wirtschaftsstücke die *Hangmeßzahl*. Die Summe der Hangmeßzahlen ergibt dann den *Hangindex* für Alt- und Neubesitz. Das Beispiel Seite 55 mag das klar machen.

Nach dem Wegeabzug von 5,5 % der Altbesitzhangfläche verbleibt eine Altbesitzmeßzahl von 2900. Der *Hangindex* beträgt also $2900/3620$. Die Abfindung hat demnach — gemessen am anspruchsberechtigten Altbesitz — eine um 720 Punkte bzw. um rund 25 % größere Hangmeßzahl.

Da in vorliegendem Falle aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Mehrzuteilung von 25 % größeren Hangnachteilen für die vorhandene Betriebsgröße nicht zumutbar war, obwohl das Zusammenlegungsverhältnis 10 : 1 betrug, mußte eine Änderung der Abfindung erfolgen. Entscheidend war dabei auch, daß mit der Gesamtabfindung die rübenfähige Fläche gegenüber dem Altbesitz wesentlich geringer geworden war.

Bei der Planung der Abfindung in Gemarkungen mit Hanglagen ist immer zu bedenken, daß mit der Ausweisung großer Pläne an Stelle des zuvor vorhandenen Vielfachen an Wirtschaftsstücken automatisch eine größere Hangbelastung dadurch eintritt, daß z. B. die längere Pflugfurche oder der längere Maschinengang durch einen Höchsthang belastet sein kann, der zuvor nur den kürzeren Arbeitsweg in einer von dem Plan in Lage des

Höchstanges eingeschlossenen kleinen Teilfläche betraf. Hangnachteile des größeren Abfindungsstückes wiegen u. U. schwerer als die Summe der Hangerschwernisse der früheren kleinen Einzelparzellen. Wenn sich nicht die künftige Nutzung solcher Flächen im großen als Viehweide oder Forst anbietet, bleibt nichts anderes übrig, als sie nach dem Altbesitzanspruch neu aufzuteilen.

Altbesitz

| Parzelle Flur Nr. | Größe a | Hang % | Hang- grundzahl % | Hang- meßzahl 2 × 4 | Bemerkungen |
|----------------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 3 198 | 33 | 12 — 20 | 17 | 561 | |
| 4 9 | 20 | 12 — 17 | 15 | 300 | |
| 4 263/113 | 23 | 12 — 15 | 14 | 322 | |
| 4 352/212 | 9 | 15 | 15 | 135 | Berücksich- tigung des Längsgefälles |
| 5 94, 95, 96, 96a | 51 | 10 — 17 | 15 | 765 | |
| 7 135/88 | 10 | 14 — 15 | 15 | 150 | |
| 8 725/219 | 19 | 10 — 23 | 19 | 361 | Rübenbau unmöglich |
| 9 711/486 | 16 | 12 — 23 | 19 | 304 | |
| 9 491 | 10 | 16 — 17 | 17 | 170 | |
| | | | | 3068 | |

Als Abfindung ist vorgesehen:

| Parzelle Flur Nr. | Größe a | Hang % | Hang- grundzahl % | Hang- meßzahl 2 × 4 | Bemerkungen |
|----------------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 2 81 | 100 | 12 — 22 | 19 | 1900 | Ausfall des Rübenbaues |
| 3 68 | 168 | | | | |
| davon | 20 | 12 — 15 | 14 | 280 | |
| 6 108 | 161 | | | | |
| davon | 96 | 11 — 17 | 15 | 1440 | 3/5 der Breite als Hang |
| | | | | 3620 | |

(Entn. dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28. November 1958 — Aktz. 3 C 70/57 —)

8. Bodenwert und Waldschatten

Besondere Bewertungsprobleme ergeben sich auch bei dem an Wald angrenzenden Kulturland. Exakte Untersuchungsergebnisse über den Rückgang der Erträge bei solchen Flächen konnten in der Literatur nicht ermittelt werden. Marbach (Schweiz) nimmt für den an Wald angrenzenden Streifen von 6—8 m, der durch die Beschattung und den Nährstoffentzug leidet, eine Minderung von 20 % und für einen weiteren Streifen von

8—12 m, der nur durch die Beschattung beeinflusst wird, eine solche von 12 % vor. Heß (Schweiz) schlägt vor, auf der Südseite einen Streifen von 10 m, und auf der Nordseite einen solchen von 30 m auszuschalten und diese Streifen auf die Hälfte der dort gefundenen Bodenwerte zu setzen.

Die deutsche Finanzverwaltung hat ihren Schätzern für die Bemessung der Waldschäden Richtlinien gegeben. Danach sind von der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl 24 bis 16 % abzurechnen, wenn der Wald im Süden der zu schätzenden Fläche vorgelagert ist. Im Norden verringert sich der Abzug auf 16—10 %. Die Breite der Sonderfläche richtet sich nach der Höhe des Waldes. Bei einer Baumhöhe von 22—20 m wird die Sonderfläche mit 30 m, bei 14—10 m Baumhöhe mit 20 m und bei 7—8 m Baumhöhe mit 10 m angenommen. Diese Berechnung erscheint für die deutschen Verhältnisse gerecht und bedarf keiner weiteren Begründung.

Literatur

1. Fabry, Dr. Richard: Bodenkunde für Schule und Praxis, Verlag Lehmann, München und Berlin, Auflage 1940
2. Jung: Untersuchungen über den Einfluß der Bodenerosion auf die Erträge im hängigen Gelände; Verlag: Ulmer, Stuttgart 1956 (Heft 9 der Schriftenreihe über Flurb. d. BML.)
3. Kiendl, J.: Die Flurbereinigung und ihre Beziehungen zu Geologie und Bodenkunde. München 1921
4. Klapp, Prof. Dr.: Lehrbuch des Acker- und Pflanzenbaus; Verlag: Parey-Berlin/Hamburg
5. Kubiena: Entwicklungslehre des Bodens; Springer-Verlag Wien/Berlin
6. Mitscherlich, Prof. Dr.: Bodenkunde; Verlag Parey, Berlin/Hamburg
7. Nostitz, A. von: Anleitung zur praktischen Bodenuntersuchung und Bodenbeurteilung, Berlin 1929
8. Orth: Das geologische Bodenprofil nach seiner Bedeutung für den Bodenwert und die Landeskultur; 1873
9. Roemer, Scheibe, Schmidt, Woermann: Handbuch der Landwirtschaft, Bd. I: Ackerbau; Verlag: P. Parey, Berlin 1952
10. Rolfes, Prof. Dr., u. a.: Untersuchungen über den Aufwand der Schlepperarbeit und der wirtschaftlichen Grenzen des Maschineneinsatzes am Hang als Beitrag für die Bewertung hängiger Grundstücke bei der Flurbereinigung; Bericht über einen Forschungsauftrag des Bu.Min. f. Ern., Ldw. u. Fo. 1958 (Manuskript)
11. Schnyder, A.: Beschaffenheits-, Ertrags- und Wertbeurteilung (Bonitur) landwirtschaftl. Grundstücke; Schwabe-Verlag, München 1925
12. Tacke, Prof. Dr.: Die naturwissenschaftlichen Grundlagen der Moorkultur; Verlag: Parey, Berlin/Hamburg
13. Hentschel, Korn, Rühmann: „Grenzen der Maschinenverwendung am Hang“, Landtechnik, Jahrg. 1956, Heft 1, Seite 16
14. Meinberg, Gießen: „Mechanisierung am Hang“, Landtechnik, Jahrg. 1958, Heft 10, Seite 266
15. Mückenhausen: „Die Böden Deutschlands“; Verlag: Kommentator Frankfurt a. M.
16. Rühmann, München: „Anbauzonen am Hang“, Landtechnik, Jahrg. 1957, Heft 9, Seite 1

IV. Das Bewertungsverfahren der Finanzverwaltung

1. Zweck und Aufgabe des Gesetzes über die Schätzung des Kulturbodens

(Bodenschätzungsgesetz) (Bod.Schätz.G.) vom 16. Oktober 1934 (RGBl. I S. 1050, RStBl. S. 1306).

Die älteren Bodenschätzungen verfolgten das Ziel, die Erträge zu ermitteln, die bei gemeinüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt je Flächeneinheit erzielt werden konnten. Man teilte die Böden nach Kulturarten in Klassen ein und setzte die durchschnittlichen Roh- oder Reinerträge fest — in Preußen den Grundsteuer-Reinertrag —. Die natürlichen Voraussetzungen der Erzeugungsleistung der Böden und die wirtschaftlichen Begleitumstände, wie innere und äußere Verkehrslage, Preisgefüge, Technisierung, Arbeitsmarktlage usw. waren nicht unterschieden. Die Ergebnisse der an sich sorgfältig gemachten Erhebungen konnten daher bald nicht mehr ihrem Zweck genügen. Im Gegensatz hierzu wird heute diese Unterscheidung durchgeführt.

Das Bodenschätzungsgesetz will (§ 5) bei der Feststellung der Ertragsfähigkeit lediglich die Ertragsunterschiede berücksichtigen, die auf die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) zurückzuführen sind. Ertragsunterschiede, die auf wirtschaftlichen Ertragsbedingungen beruhen (Zugehörigkeit der geschätzten Flächen zu bestimmten Betrieben, Verkehrs- und Absatzverhältnisse der Betriebe) bleiben bei der Feststellung der Ertragsfähigkeit außer Betracht. Letztere werden aber bei der Feststellung des Einheitswertes der Betriebe berücksichtigt. Dadurch, daß die Reichsbodenschätzung die natürlichen Ertragsbedingungen der in einer Gemarkung vorkommenden Böden genau festlegt, gewinnen diese Erhebungen für den Tauschvorgang der Flurbereinigung besonderen Wert.

a) Zweckwidmung

Der Wortlaut des § 1 Bod.Schätz.G. bestimmt klar und eindeutig den Zweck und das Ziel des Bod.Schätz.Gesetzes, das im gleichen Zeitpunkt wie das Reichsbewertungsgesetz erlassen wurde.

a) Zweckwidmung

Der gleichzeitige Erlaß beider Gesetze ist nicht zufällig; beide Gesetze sollen sich vielmehr gegenseitig ergänzen; das Reichsbewertungsgesetz soll die Bewertungsgrundsätze einheitlich für eine Vielzahl von Steuergesetzen regeln und ordnen und das Bodenschätzungsgesetz soll eine zuverlässige Grundlage für die gerechte Verteilung der Steuern auf das landwirtschaftliche Vermögen schaffen, soweit es sich nicht um Sonderkulturen handelt.

§ 1 Bod.Schätz.G. besagt:

„Für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen wird eine Bodenschätzung für die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen des Reichsgebietes durchgeführt.“

An erster Stelle soll die Bodenschätzung der gerechten Verteilung der Steuern, darüber hinaus aber auch der planvollen Gestaltung der Bodennutzung dienen. Weiter soll die Bodenschätzung auch den Banken und Kreditinstituten für deren Zwecke eine sichere Beleihungsgrundlage geben bzw. vorhandene verbessern.

Die dreifache Widmung, nämlich für Finanz-, agrarpolitische und wirtschaftliche Zwecke, würde schon für sich allein das gewaltige Vorhaben, rd. 30 Millionen ha der

landwirtschaftlich nutzbaren oder 65 % der Gesamtfläche Deutschlands in seinen alten Grenzen zu schätzen, rechtfertigen, sie schließt aber auch Lücken, die besonders bei der Finanzverwaltung und bei den Kreditinstituten offensichtlich geworden waren und deren Schließung unabwendbar geworden war, nicht zuletzt aus Gründen der Steuergerechtigkeit.

Die Bodenschätzung soll und kann auch — das sei hier vorweg erwähnt — entsprechend ihrer Zweckwidmung „einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung“ (vgl. § 1 Bod.Schätz.G.) dienen, weil sie die Aufgaben der Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörden durch Übernahme der Bodenschätzung weitgehend erleichtert und dadurch beschleunigt.

Das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (BGBl. I., S. 591) schreibt deshalb den Landeskulturbedörden die Verwendung der Reichsbodenschätzung zwingend vor (§ 28 FlurbG.).

b) Erhaltung der Bodenschätzung auf dem neuesten Stand

Der Wille des Gesetzgebers, ein Werk von grundlegender Bedeutung zu schaffen, das gleichzeitig mehreren Zwecken dienen soll, wäre in seinem Bestand gefährdet, wenn es sich nur auf den derzeitigen Umfang des Schätzungsgegenstandes und den gegenwärtigen Zustand der geschätzten Böden beschränken und nicht ständig ergänzt würde.

§ 1 Bod.Schätz.G. spricht deshalb nicht von der landwirtschaftlich „genutzten“ sondern von der landwirtschaftlich „nutzbaren“ Fläche. § 12 Bod.Schätz.G. bestimmt deshalb:

(1) „Treten nach Abschluß der Bodenschätzung Umstände ein, die die Ertragsbedingungen einzelner Bodenflächen wesentlich verändern, z. B. Änderungen der Kulturart (Nutzungsart), Ent- und Bewässerungen, Eindeichungen u. ä., so sind diese nachzuschätzen.

(2) ff.

(3) Die Vorsteher der Gemeinden, die Eigentümer und die Nutzungsberechtigten der Grundstücke sind verpflichtet, die im Abs. 1 bezeichneten Veränderungen anzuzeigen.“

Mit diesen Bestimmungen ist Vorsorge getroffen, daß der Schätzungsgegenstand in seiner räumlichen Ausdehnung und in seinem Zustand immer den neuesten Stand aufweist.

Aber nicht nur diese Veränderungen sind geeignet, den Wert der einmal geschaffenen Bodenschätzung zu schmälern, auch eine andere Gefahr besteht noch.

Bekanntlich, und wie aus den späteren Ausführungen noch weiter ersichtlich sein wird, beruht die Bewertung der Bodenarten auf Reinertragsberechnungen, die in Mitteldeutschland, in Betrieben im Raum um Magdeburg, ausgeführt wurden. Wenn auch die natürlichen Ertragsbedingungen (§ 31 Abs. 3 Ziff. 1) als nahezu unveränderlich angesehen werden können, so liegt dieses Merkmal bei den wirtschaftlichen (§ 31 Abs. 3 Ziff. 2 Bew.G.) keineswegs vor.

Maßgebend bleibt der Grundsatz, daß die Nachhaltigkeit des Reinertrages für die Bewertung entscheidend bleiben muß. Geringfügige zeitliche Änderungen der Produktionsbedingungen bleiben hierauf ohne ausschlaggebenden Einfluß. Aber auf längere Sicht kann der nachhaltige Reinertrag durch Fortschritte in der Pflanzenzüchtung, in der Entwicklung neuer Arbeitsgeräte, durch Änderungen des Preisgefüges u. a. beeinflusst werden.

c) Regelmäßige Überprüfung der Bodenschätzung

Um all diesen Möglichkeiten Rechnung zu tragen und das große Werk der Bodenschätzung auf dem neuesten Stand zu halten, hat der Gesetzgeber den § 13 Bod.Schätz.G. eingefügt, der lautet:

„§ 13 Bod.Schätz.G.: Regelmäßige Überprüfung der Bodenschätzung:

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind in Zeitabständen von längstens 20 Jahren zu überprüfen. Die Überprüfung hat sich vornehmlich darauf zu erstrecken, ob und in welchem Umfang sich das Ertragsverhältnis der verschiedenen Böden der einzelnen Teile des Reichsgebietes zueinander verschoben hat.“

Hierzu eine kurze Bemerkung: In den vorstehenden Ausführungen wurden die natürlichen Ertragsbedingungen als „nahezu“ unabänderlich bezeichnet.

Nach „von Bülow“ kann der Boden als „die belebte Verwitterungsschicht der Erdrinde“ bezeichnet werden. Der Boden lebt und entwickelt sich, allerdings über Zeiträume hinweg, zur höchsten Fruchtbarkeit. Menschliche Einsicht und menschlicher Fleiß können diese Entwicklung nutzen und fördern. Der Boden kann aber auch durch natürliche Einflüsse altern und entarten, und das über gar nicht so lange Zeiträume, wenn menschliche Unvernunft und Raubbau (Monokultur) der Alterung und Entartung Vorschub leisten.

Die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des Bewertungsgesetzes und des Bodenschätzungsgesetzes sind nicht absolut unveränderlich, sondern höchstens „nahezu“ unveränderlich.

2. Rechtsgrundlagen für die Ausführung der Bodenschätzung

§ 2 Bod.Schätz.G. bestimmt:

„Die Bodenschätzung umfaßt:

1. die genaue Kennzeichnung des Bodens nach seiner Beschaffenheit (Bestandsaufnahme). Die Bestandsaufnahme wird kartenmäßig festgehalten;

2. die Feststellung der Ertragsfähigkeit.“

Der Reichsminister der Finanzen (RdF) hat von der ihm im § 16 Bod.Schätz.G. gegebenen Ermächtigung wiederholt Gebrauch gemacht und folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften erlassen:

a) Durchführungsbestimmungen zum Bodenschätzungsgesetz (Bod.Schätz. d. B.), vom 12. Februar 1935, RGBl. I S. 198, 276 (Berichtigung),

b) Verordnung über die Offenlegung der Ergebnisse der Bodenschätzung (Bod.Schätz. Off. V.O.) vom 31. Januar 1936, RGBl. I. S. 120),

c) Geschäfts- und Entschädigungsverordnung für den Reichsschätzungsbeirat, die Landesschätzungsbeiräte und die Schätzungsausschüsse vom 12. Februar 1935,

d) Verordnung über die Zahl der Mitglieder der Landesschätzungsbeiräte vom 28. Mai 1935 (RStBl. 35, 772) Verwaltungsvorschriften:

e) der Schätzungsrahmen mit Erläuterungen,

f) Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung (Bod.Schätz. Techn. Anw.) vom 3. Mai 1935,

g) Anweisung für die Durchführung der vermessungstechnischen Arbeiten bei der Bodenschätzung (Bod.Schätz.Verm.Anw.) vom 3. Mai 1935 (die letztere wurde gemeinsam mit dem Reichsminister der Finanzen erlassen).

Ferner wurden erlassen:

h) Ergänzende Vorschriften zu den Anweisungen für die Durchführung der Bodenschätzung, vgl. unter f) und g).

Bei der Feststellung der Ertragsfähigkeit sind lediglich die Ertragsunterschiede zu berücksichtigen, die auf die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) zurückzuführen sind.

Ertragsunterschiede, die auf wirtschaftliche Ertragsbedingungen (Zugehörigkeit der geschätzten Bodenflächen zu bestimmten Betrieben und Verkehrs- und Absatzverhältnisse der Betriebe) zurückzuführen sind, bleiben bei der Feststellung der Ertragsfähigkeit außer Betracht. Sie werden erst bei der Feststellung des Einheitswertes nach den Vorschriften des Reichsbewertungsgesetzes berücksichtigt.

Bestimmt § 2 Bod.Schätz.G., was zu ermitteln und festzustellen ist, so bestimmen die Bodenschätzungsdurchführungsbestimmungen (Bod.Schätz.D.B.) vom 12. Februar 1935 (RGBl. I S. 198 und S. 276 [Berichtigung]) wie zu verfahren ist.

a) Kennzeichnung des Bodens

Gesetzlich vorgeschrieben ist gemäß § 2 Bod.Schätz.G. zunächst die genaue Kennzeichnung des Bodens nach seiner *Beschaffenheit* (Bestandsaufnahme) und deren kartenmäßige Darstellung. Darüber, welche Kennzeichen für eine Beschreibung, denn auf eine solche läuft es hinaus, maßgebend sein sollen, sagt das Gesetz nicht aus und überläßt dies den oben angezogenen Durchführungsbestimmungen (Bod.Schätz.D.B.) und den Verwaltungsanweisungen (vgl. § 16 Bod.Schätz.G.).

Die Bod.Schätz.D.B. schließen diese Lücke und verordnen, welche landwirtschaftlichen Kulturarten künftig zu unterscheiden sind. Ferner bestimmen sie, daß sie für das ganze Reichsgebiet zu gelten haben und in das Reichskataster zu übernehmen sind (§ 2 Bod.Schätz.D.B.).

Weiter ordnet § 3 Bod.Schätz.D.B. an, Schätzungsrahmen aufzustellen, und zwar mit einer Klasseneinteilung. Die Klassen sollen genau beschrieben werden. Den Klassen sind Wertzahlen beizulegen.

Mit diesen Vorschriften ist in der Tat erst dem § 2 Abs. 1 unter Ziff. 1 ein bestimmter Inhalt gegeben worden.

Wie die gesetzlichen Vorschriften ausgeführt werden, wird aus späteren Ausführungen ersichtlich sein; hier interessieren zunächst nur die gesetzlichen Vorschriften.

Eine andere Lösung hat der Gesetzgeber bei der Fassung der Vorschriften im § 2 Abs. 1 unter Ziff. 2 gewählt. In diesem ist genau vorgeschrieben, wie verfahren werden soll.

b) Ertragsfähigkeit

Vorgeschrieben ist ferner die Ermittlung und Feststellung der *Ertragsfähigkeit* (Reinertragsleistung).

Bei dieser sollen nur die natürlichen Ertragsunterschiede (vgl. § 31 Abs. 1 RBewG.) aber nicht die wirtschaftlichen Ertragsunterschiede (vgl. ebenda unter Ziffer 2) berücksichtigt werden.

Der Gesetzestext sagt aus, es soll „festgestellt“ werden, d. h. Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sollen nicht nur durch Schätzung ermittelt werden, sondern beide Ergebnisse sind rechtsverbindlich „festzustellen“.

Zu beachten ist hierbei, daß in der Tat ein Teilstück der Steuerveranlagung, nämlich die Ergebnisse der Bodenschätzung und die Ergebnisse der Ermittlung der (Rein-)ertragsfähigkeit, vorweg den Eigentümern vorgelegt, von ihnen anerkannt und anschließend rechtsverbindlich festgestellt werden soll.

§ 9 Bod.Schätz.G. bestimmt:

„Die für alle Bodenflächen festgestellten Schätzungsergebnisse werden offengelegt.“

c) Rechtsmittel

§ 10 Bod.Schätz.G. räumt den Eigentümern selbstverständlich auch das Rechtsmittel der Beschwerde ein, indem er bestimmt:

„Gegen die nicht als rechtsverbindlich festgestellten Schätzungsergebnisse steht den Eigentümern der betreffenden Grundstücke die Beschwerde nach den Vorschriften der Reichsabgabenordnung zu. Über die Beschwerde entscheidet der Landesschätzungsbeirat (§ 6 und § 8 Abs. 2). Gegen die Beschwerdeentscheidung ist ein weiteres Rechtsmittel nicht gegeben.“

Darüber, ob diese Bestimmung der Rechtsauffassung des Grundgesetzes noch entspricht, sind Entscheidungen bis jetzt nicht bekanntgeworden.

Wird dergestalt ein Teil der Ergebnisse vorweg rechtsverbindlich festgestellt, so bedarf es, der Vollständigkeit wegen, noch des Eingehens darauf, zu welchem Zeitpunkt die Anerkennung und Feststellung der noch fehlenden Ergebnisse, nämlich derjenigen, die aus der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ertragsunterschiede zu erwarten sind, erfolgt. Es würde hier, bei der Behandlung des Bodenschätzungsgesetzes, zu weit abseits

führen, wenn auf diese rechtliche Angelegenheit, die immerhin von Bedeutung ist, eingegangen würde. Es wird deshalb hier auf die Ausführungen zum Reichsbewertungsgesetz bei §§ 43 und 44 verwiesen.

d) Aufgaben der Vermessungsbehörden

§ 2 Bod.Schätz.G. bestimmt in Abs. 1 zweiter Satz:

„Die Bestandsaufnahme wird kartenmäßig festgehalten.“

Da die Finanzverwaltung aber nicht über die für den kartenmäßigen Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung erforderlichen Kartenunterlagen verfügt, war sie auf andere Kartenwerke angewiesen.

Weiter war sie nicht in der Lage, das amtliche Kartenwerk der Katasterverwaltungen der Länder — diese mußten in Anspruch genommen werden — zu prüfen und wenn erforderlich, zu ergänzen und zu vervollständigen.

In Erkenntnis dieser Notwendigkeiten wurde in das Bodenschätzungsgesetz der § 14 eingefügt, der hier im Wortlaut wiedergegeben wird:

§ 14 Bod.Schätz.G.:

(1) „die Behörden, denen die Aufstellung und Fortführung der Liegenschaftskataster obliegt, sowie die Behörden, die die hierfür notwendigen Vermessungsarbeiten ausführen, sind verpflichtet, die in diesem Gesetz vorgeschriebenen Arbeiten mit allen Kräften zu fördern.“

(2) „Insbesondere sind als Vorbereitung für die Bodenschätzung die Katasterkarten, soweit sie hinsichtlich der Kulturartenveränderungen nicht fortgeführt worden sind, durch ergänzende Messungen zu vervollständigen, damit sie mit der Örtlichkeit übereinstimmen.“

§ 1 Bod.Schätz.D.B. wiederholt die Vorschrift des vorstehend wiedergegebenen Abs. 2, indem durch ihn verordnet wird:

„Als Vorbereitung für die Bodenschätzung werden die Katasterkarten, soweit sie hinsichtlich der Kulturartenveränderungen nicht fortgeführt worden sind, in dem erforderlichen Umfang mit der Örtlichkeit verglichen (Feldvergleich). Die festgestellten Abweichungen werden in die Liegenschaftskataster übernommen.“

§ 1 Bod.Schätz.D.B. schränkt die Vorschrift des § 14 Bod.Schätz.G. dahin ein, daß die Katasterverwaltungen nur die für die Bodenschätzung notwendigen Veränderungen kartenmäßig nachweisen sollen.

e) Kulturartenbezeichnung

Wenn dergestalt die Vermessungsbehörden zu einer sehr weitgehenden Amtshilfe gesetzlich verpflichtet werden, dann mußte ihnen im Verordnungswege auch vorgeschrieben werden, was sie unter Kulturarten zu verstehen hatten. § 2 Bod.Schätz.D.B. regelte deshalb genau, welche Kulturarten (Nutzungsarten) unterschieden und künftig im Liegenschaftskataster mit den entsprechenden Zeichen nachgewiesen werden sollten.

Damit ist auch auf diesem Gebiet durch gesetzliche Vorschrift Einheitlichkeit für das ganze Reichsgebiet sichergestellt. Einzelheiten sind im Abschnitt IV 3 b gegeben.

f) Schätzungsrahmen, Klassen, Wertzahlen

Wie unter Ziffer IV. 2. bereits kurz ausgeführt wurde, überläßt das Bod.Schätz.G. die Einzelheiten fast ausschließlich Durchführungsbestimmungen und Verwaltungsanordnungen.

Entsprechend dieser Übung wurden in den Bod.Schätz.D.B. folgende gesetzliche Anordnungen getroffen:

§ 3 Bod.Schätz.D.B.:

Es werden Schätzungsrahmen für Acker- und Grünland aufgestellt. Diese enthalten eine Klasseneinteilung, mit genauer Beschreibung der Klassen. Den Klassen sind Wertzahlen zu geben.

g) Schätzung, Nachweis der Schätzung

§ 4 schreibt dann vor, was unter Wertzahlen zu verstehen ist. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hier auf Einzelheiten verzichtet, weil diese später eingehender abgehandelt werden.

Der § 5 Bod.Schätz.D.B. bestimmt:

„(1) Die einzuschätzenden Flächen werden an Ort und Stelle auf ihre nachhaltige Ertragsfähigkeit untersucht und ohne Rücksicht auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse in die Klassen der Schätzungsrahmen eingereiht. Hierbei wird einheitlich der in der Gegend übliche Kulturzustand unterstellt. Verhältnisse, die die Ertragsfähigkeit einer Bodenfläche nur vorübergehend berühren, bleiben unberücksichtigt.

(2) Die Grenzen zusammenhängender Flächen einer Klasse (Klassenfläche) sind in den Katasterkarten festzulegen. Die Bezeichnungen der Klassen und die für diese bestimmten Wertzahlen (Boden- und Ackerzahlen, Grünlandzahlen) werden in die Liegenschaftskataster übernommen.

(3) Die näheren Bestimmungen, insbesondere über die Mindestgrößen der Klassenflächen, trifft der Reichsminister der Finanzen.“

Es ist zu beachten, daß § 5 nicht nur die Vorschriften im § 2 Bod.Schätz.G. bezüglich der Einzelheiten ergänzt, sondern auch den ursächlichen Zusammenhang des Bodenschätzungsgesetzes mit dem Reichsbewertungsgesetz bestätigt.

Es sei hier nochmals kurz und mit anderen Worten darauf hingewiesen, daß die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (vgl. § 31 RBew.G. Abs. 3 Ziff. 2) — die veränderlichen — nicht bei der Durchführung der Bodenschätzung berücksichtigt werden, während die natürlichen Ertragsbedingungen (vgl. § 31 RBew.G. Abs. 3 Ziff. 1) — die nahezu unveränderlichen — bei der Bodenschätzung beachtet werden müssen.

h) Musterstücke

Der § 4 Bod.Schätz.G. bestimmt:

(1) Zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bodenschätzung werden im ganzen Reichsgebiet ausgewählte Bodenflächen als Musterstücke geschätzt.

(2) Die Ergebnisse der Schätzung von Musterstücken werden von dem Reichsminister der Finanzen bekanntgegeben. Sie erhalten durch die Bekanntgabe rechtsverbindliche Kraft.

(3) Die Musterstücke bilden die Hauptstützpunkte der Bodenschätzung.

Mit der Schaffung und Einfügung des § 4 in das Bodenschätzungsgesetz wird, um das höchstmögliche Maß der Gleichmäßigkeit bei der Bodenschätzung zu erreichen, der gleiche Weg eingeschlagen, wie im Reichsbewertungsgesetz. Während es im R.Bew.G. die „Vergleichs“- und „Untervergleichsbetriebe“ sind (vgl. §§ 34 und 35 R.Bew.G.), die die Gleichmäßigkeit der Bewertung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten sollen, so sind es bei der Bodenschätzung die Musterstücke. In beiden Fällen sollen sie gewissermaßen ein Netz von festen Stützpunkten darstellen, die immer wieder sichere Anhalte sind, und die der Selbstkontrolle der Bodenschätzer dienen sollen. Hier wie dort wurde den Feststellungen über die Vergleichs- und Untervergleichsbetriebe und die Musterstücke Rechtsverbindlichkeit beigelegt.

3. Die Vorarbeiten zur Ausführung der Bodenschätzung

a) Kartenunterlagen, Feldvergleich

Die Vorarbeiten für die Ausführung werden vorwiegend von den Vermessungsbehörden der Länder bestritten (§ 14); sie bestehen hauptsächlich in der Beschaffung von Karten und deren Herrichtung für die Zwecke der Bodenschätzung.

Wenn auch Eigentums Grenzen in den neu zu erstellenden Bodenschätzungskarten ohne Bedeutung sind und deshalb nicht in Erscheinung zu treten brauchen, so sind doch Grundstücksgrenzen mindestens sehr nützliche Anhalte, um z. B. die im Gelände zu ermittelnden Grenzen der Klassenflächen einfach und schnell und mit ausreichender Genauigkeit in die Karten eintragen zu können. Die Darstellung in den Karten muß mit den örtlich getroffenen Verhältnissen übereinstimmen. Das ist aber oft nicht der Fall, weil z. B. das Vorhandensein einer noch nicht vermessenen Straße, von Feldwegen, Rainen, Hecken, Entwässerungsgräben, Gebäudeflächen und dgl. entweder noch nicht in die Katasterkarten eingetragen waren oder bisher auch noch nicht eingetragen werden mußten.

Diese Unvollständigkeit der Katasterkarten hätte sich mindestens auf den Fortgang der Bodenschätzung sehr hemmend ausgewirkt. Es wurde deshalb durch § 1 Bod. Schätz.D.B. der sog. „Feldvergleich“ angeordnet (vgl. hierzu Abschnitt 1. 4).

Der Sinn des „Feldvergleichs“ ist es also, ein zutreffendes und für die Zwecke der Bodenschätzung ausreichend genaues Kartenbild von der landwirtschaftlich genutzten Fläche, der Feldflur, zu gewinnen, das es gestattet, die Ergebnisse der Bodenschätzung aufzunehmen, um eine übersichtliche Darstellung von derselben zu gewinnen und um — das ist nicht nebensächlich — das einmal geschaffene große Werk in Form einer Karte der Nachwelt zu überliefern. Heute wird man sich für den Feldvergleich auch des Luftbildes bedienen können.

b) Kulturarten

Den Zielen der Bodenschätzung entspricht es vordringlich, daß den Kulturarten (Nutzungsarten) der landwirtschaftlich genutzten Fläche besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird. § 2 Bod. Schätz.D.B. regelt, welche Kulturarten (Nutzungsarten) künftig zu gelten haben und welche Kennzeichen, d. h. welche Beschriftung sie in den Karten und Büchern erhalten sollen.

Weiter wird in § 2 eine genaue Beschreibung der Merkmale gegeben. Es sind zu unterscheiden:

| | | |
|------------|---|----|
| Ackerland | = | A |
| Gartenland | = | G |
| Grünland | = | Gr |

Von dem Grünland sind besonders zu bezeichnen:

- a) als Wiese (GrW) Dauergrasflächen, die nur geweidet werden oder zur Heugewinnung gemäht werden können, sog. Naturwiesen.
- b) als Streuwiesen (GrStr) Grünlandflächen, die nur der Streuentnahme dienen,
- c) als Hutung (GrHu), Grünlandflächen geringer Güte, die nur gelegentliche Weidenutzung zulassen (auch Schafhuten).

Grundsätzlich soll die Kulturart eingetragen werden, die den natürlichen Ertragsbedingungen entspricht, z. B. bei Ackerwiesen und Ackerweiden die Bezeichnung Acker (A) mit dem Zusatz Grünland (Gr) = A/Gr und umgekehrt (Gr/A) (vgl. Abs. 3 § 2 Bod. Schätz.D.B. „Kulturarten“).

Im „N a c h t r a g zum Kommentar Rothkegel-Herzog“: „Das Bodenschätzungsgesetz, Ergänzende Vorschriften zu den Anweisungen für die Durchführung der Bodenschätzung“ sind unter Ziff. 2 „Abgrenzung und Bezeichnung von Kulturarten“ Ausführungen gemacht, die besonders aufschlußreich sind, weil sie bisherigen praktischen Erfahrungen Ausdruck geben. Sie sind hier im Wortlaut wiedergegeben, weil sie dem Flurbereinigungsingenieur anzeigen, wie die Feststellungen im Gelände zustandekommen.

„Der amtliche Bodenschätzer muß sich möglichst schon beim Gemeindebegang oder zu Beginn der Tagesarbeit über die Zugehörigkeit der Flächen zu den Kulturarten klar werden. Die zutreffende Beurteilung dieser Verhältnisse wird in der Regel eine Linienführung ergeben, die sich im großen und ganzen der Geländegestaltung anpaßt. Bei der

Entscheidung hierüber muß in allen Fällen, in denen es sich nicht um unbedingtes Grünland handelt, möglichst großzügig vorgegangen werden. Insbesondere gilt das für Gegenden mit Wechselland und für Flächen, die zwar von Natur aus gleichartig sind, aber von den Eigentümern aus wirtschaftlichen Gründen verschieden genutzt werden. Hier ist besondere Aufmerksamkeit geboten, damit nicht die mehr oder weniger zufällige oder durch rein betriebswirtschaftliche Ursachen bedingte Kulturart eine unterschiedliche Schätzung gleichartiger Flächen zur Folge hat. Um letzteres zu vermeiden, sind größere zusammenhängende Flächen mit denselben natürlichen Verhältnissen als gleiche Kulturarten einzuschätzen. Die Bildung der zutreffenden Wertzahl wird in solchen Fällen durch Vergleich mit den Wertzahlen des Schätzungsrahmens der zweiten Kulturart erleichtert.“

In der Schätzungspraxis der Flurbereinigung entstehen bekanntlich die häufigsten Zweifel bei der Entscheidung, ob Ackerland oder Grünland vorliegt. Maßgebend sind dabei die natürlichen Ertragsvoraussetzungen. Da sich durch die Flurbereinigung auch die betriebswirtschaftliche Funktion der verschiedenen Böden und Kulturarten ändern kann, hat die Flurbereinigungsbehörde darüber zu wachen, daß die bisherige meist geringere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Grünlandes Berücksichtigung findet, wenn nach der landwirtschaftlichen Vorplanung die spätere Überführung in die wirtschaftlichere Ackernutzung ins Auge gefaßt wird.

4. Die Hilfsmittel zur Ausführung der Bodenschätzung

a) Der Ackerschätzungsrahmen

Die im Abschnitt IV 3 „Vorarbeiten zur Ausführung der Bodenschätzung“ unter Ziff. a „Kartenunterlagen, Feldvergleich“ und unter Ziff. b „Kulturarten“ erläuterten Maßnahmen und Arbeiten vorbereitender Art müssen erledigt sein, um den ungehinderten Ablauf der Bodenschätzung zu sichern.

Nunmehr muß vor allem die Einrichtung des „Ackerschätzungsrahmens“ eingehend untersucht werden, weil dieser die Aufgabe hat, die einheitliche Gestaltung der Schätzungsergebnisse und ihre Gleichmäßigkeit zu gewährleisten.

Die Finanzverwaltung sieht es als eine ihrer vornehmsten Aufgaben an, bei der Schätzung des Bodens den höchsten Grad der Gleichmäßigkeit zu erreichen, um dadurch Steuergerechtigkeit walten zu lassen. Das gilt sowohl bei der Bewertung der landwirtschaftlichen Betriebe, als auch bei der wichtigsten Grundlage der Bewertung der Betriebe, bei der Ermittlung der Ertragsfähigkeit der Bodenarten. Im Interesse der Bewältigung der sehr umfangreichen Verwaltungsarbeit war es erstrebenswert, wenn die Nachweise, die Karten und Bücher, in denen die Ergebnisse der Ermittlung der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nachgewiesen werden sollten, einheitlich eingerichtet und geführt wurden. Diesen Zielen sollte in erster Linie der Schätzungsrahmen dienen.

Die Rechtsgrundlage für die Einrichtung und Aufstellung der Schätzungsrahmen bildet der § 3 der Bod.Schätz.D.B. (vgl. hierzu Abschn. IV 2 f).

Die Frage, was unter dem Schätzungsrahmen der Finanzverwaltung zu verstehen sei, läßt sich nicht mit wenigen Worten beantworten. Man kann ihn mit einem Katalog vergleichen, in dem Gegenstände nach bestimmten Grundsätzen in ein Verzeichnis oder eine andere ähnliche Einrichtung eingeordnet werden.

Der Aufstellung der Regeln oder mit anderen Worten der genauen Beschreibung der Unterscheidungsmerkmale, nach denen hier Bodenarten eingeordnet werden sollen, muß die größte Sorgfalt gewidmet werden. Aus praktischen Überlegungen war es einerseits nicht möglich, jede kleine Verschiedenheit bei den Bodenarten in den Schätzungsrahmen aufzunehmen, andererseits dürfte aber die Genauigkeit aus den eingangs gewürdigten Gründen nicht vernachlässigt werden. Bei der Abwägung des „Für“ und „Wider“ gegen-

einander, gaben die Bedürfnisse der Finanzverwaltung, die ja in erster Linie befriedigt werden mußten, den Ausschlag. Das muß bei der Beurteilung dieser Schätzung für Flurbereinigungszwecke besonders beachtet werden.

Das Bodenschätzungsgesetz selbst enthält keine Bestimmungen darüber, wer den Schätzungsrahmen aufstellen soll, lediglich § 3 Bod.Schätz.D.B. ordnet an, daß Schätzungsrahmen aufzustellen seien. Es ist nicht abwegig, zu unterstellen, daß die Aufstellung der Schätzungsrahmen, die Beschreibung der Merkmale und die Formgebung eine Angelegenheit des Reichsschätzungsbeirates und seiner Ausschüsse war, denn ihnen oblag es auch, gemäß § 5 Abs. 2 Bod.Schätz.G., in allen Teilen des Reiches ausgewählte Bodenflächen als Musterstücke zu schätzen (vgl. Abschnitt IV 2 h).

Der Ackerschätzungsrahmen soll hier zunächst erörtert werden. Wie aus den Ausführungen in Teil 1 ersichtlich ist, besteht auch noch ein „Grünlandschätzungsrahmen“, der in einem weiteren Abschnitt behandelt werden soll.

Zur besseren Verdeutlichung der Ausführungen folgt auf Seite 66 eine genaue Wiedergabe der endgültigen Fassung des Ackerschätzungsrahmens.

Wie aus der nachstehenden Wiedergabe ersichtlich ist, enthält der Ackerschätzungsrahmen in senkrechter Anordnung 9 Spalten.

Spalte 1 enthält die Bezeichnung der 9 Bodenarten mit den Beschreibungen und Kürzungszeichen.

Spalte 2 enthält die Abkürzungen, die die Entstehung der Bodenarten kennzeichnen:

| | | |
|------|---|----------------------|
| „Al“ | = | Alluvium |
| D | = | Dilluvium |
| Lö | = | Löß |
| V | = | Verwitterung |
| Vg | = | Verwitterungsgestein |

Die Spalten 3—9 enthalten die Bezeichnung der Zustandsstufen.

Obwohl im Abschnitt III eine wissenschaftliche Darstellung der heutigen landwirtschaftlichen Anschauungen über den Boden als Produktionsfaktor gegeben wurde, ist es notwendig, hier noch auf die Fragen einzugehen, die auftreten, wenn wir den Boden als Objekt der Bewertung anzusprechen haben.

Zu Spalte 1: Bodenarten

Man kann den Boden unter verschiedenen Gesichtspunkten einteilen, je nachdem, was die Einteilung aussagen soll, z. B. nach seinem Gehalt an mineralischen Bodenanteilen, die sich durch die physikalische und chemische Verwitterung bis zum kleinsten Teil, dem Kolloid, gebildet haben.

Das Ergebnis der Bodenbildung in dieser Hinsicht sind mineralische Bestandteile verschiedener Größe, vom Stein mit über 20 mm Durchmesser, über Geröll, Kies, Grand, Grobsand, Feinsand, Schluff, Staub, Ton bis zum Feinton, einschließlich des Kolloidtons. Das Unterscheidungsmerkmal ist also die Größe des einzelnen Mineralkorns, die sogenannte „Korngröße“.

Andere Unterscheidungsmerkmale können sein: der Humus- und Kalkgehalt, das Wasserfassungsvermögen u. a. m.

Die physikalischen Unterschiede wirken sich sowohl bei der Bearbeitung wie in der Ertragsfähigkeit der Böden so deutlich aus, daß man sich seit jeher der Einteilung der Böden nach Korngrößengruppen oder „Bodenarten“ bediente.

Die in der Natur vorkommenden Bodenarten sind im allgemeinen verschiedenartige Gemische aller Korngrößen. Ihre Kennzeichnung erfahren sie nach dem in ihnen vorherrschenden Korngrößenanteil. So sind zu unterscheiden: Sand-, Lehm- und Tonböden mit vielen Zwischenstufen. Dabei ist selbstverständlich zu beachten, daß die Leistungsfähigkeit eines Bodens nicht allein von dem in ihm vorherrschenden Anteil an abschlämmbaren Teilen abhängt, daß vielmehr noch zahlreiche andere Umstände für die

Ackerschätzungsrahmen

| Boden- art | Ent- stehung | Zustandsstufe | | | | | | |
|---------------|-----------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| S | D | — | 41—34 | 33—27 | 26—21 | 20—16 | 15—12 | 11—7 |
| | Al | — | 44—37 | 36—30 | 29—24 | 23—19 | 18—14 | 13—9 |
| Sl (S/IS) | D | — | 51—43 | 42—35 | 34—28 | 27—22 | 21—17 | 16—11 |
| | Al | — | 53—46 | 45—38 | 37—31 | 30—24 | 23—19 | 18—13 |
| | V | — | — | 42—36 | 35—29 | 28—23 | 22—18 | 17—12 |
| IS | D | 68—60 | 59—51 | 50—44 | 43—37 | 36—30 | 29—23 | 22—16 |
| | Lö | 71—63 | 62—54 | 53—46 | 45—39 | 38—32 | 31—25 | 24—18 |
| | Al | 71—63 | 62—54 | 53—46 | 45—39 | 38—32 | 31—25 | 24—18 |
| | V | — | 57—51 | 50—44 | 43—37 | 36—30 | 29—24 | 23—17 |
| | Vg | — | — | 47—41 | 40—34 | 33—27 | 26—20 | 19—12 |
| SL (IS/sL) | D | 75—68 | 67—60 | 59—52 | 51—45 | 44—38 | 37—31 | 30—23 |
| | Lö | 81—73 | 72—64 | 63—55 | 54—47 | 46—40 | 39—33 | 32—25 |
| | Al | 80—72 | 71—63 | 62—55 | 54—47 | 46—40 | 39—33 | 32—25 |
| | V | 75—68 | 67—60 | 59—52 | 51—44 | 43—37 | 36—30 | 29—22 |
| | Vg | — | — | 55—48 | 47—40 | 39—32 | 31—24 | 23—16 |
| sL | D | 84—76 | 75—68 | 67—60 | 59—53 | 52—46 | 45—39 | 38—30 |
| | Lö | 92—83 | 82—74 | 73—65 | 64—56 | 55—48 | 47—41 | 40—32 |
| | Al | 90—81 | 80—72 | 71—64 | 63—56 | 55—48 | 47—41 | 40—32 |
| | V | 85—77 | 76—68 | 67—59 | 58—51 | 50—44 | 43—36 | 35—27 |
| | Vg | — | — | 63—55 | 54—45 | 44—36 | 35—27 | 26—18 |
| L | D | 90—82 | 81—74 | 73—66 | 65—58 | 57—50 | 49—43 | 42—34 |
| | Lö | 100—92 | 91—83 | 82—74 | 73—65 | 64—56 | 55—46 | 45—36 |
| | Al | 100—90 | 89—80 | 79—71 | 70—62 | 61—54 | 53—45 | 44—35 |
| | V | 91—83 | 82—74 | 73—65 | 64—56 | 55—47 | 46—39 | 38—30 |
| | Vg | — | — | 69—61 | 60—51 | 50—41 | 40—30 | 29—19 |
| LT | D | 87—79 | 78—70 | 69—62 | 61—54 | 53—46 | 45—38 | 37—28 |
| | Al | 91—83 | 82—74 | 73—65 | 64—57 | 56—49 | 48—40 | 39—29 |
| | V | 87—79 | 78—70 | 69—61 | 60—52 | 51—43 | 42—34 | 33—24 |
| | Vg | — | — | 66—58 | 57—48 | 47—38 | 37—28 | 27—17 |
| T | D | — | 71—64 | 63—56 | 55—48 | 47—40 | 39—30 | 29—18 |
| | A | — | 74—66 | 65—58 | 57—50 | 49—41 | 40—31 | 30—18 |
| | V | — | 70—63 | 62—54 | 53—45 | 44—36 | 35—26 | 25—14 |
| | Vg | — | — | 59—51 | 50—42 | 41—33 | 32—24 | 23—14 |
| Mo | — | — | 54—46 | 45—37 | 36—29 | 28—22 | 21—16 | 15—10 |

Ertragsfähigkeit sehr wichtig sind, die aber hier zunächst zurückgestellt werden müssen und auf die später noch eingegangen werden soll.

Hier in diesem Zusammenhang ist zunächst wesentlich, daß die Spalte 1 „Bodenart“ im Schätzungsrahmen die Böden einteilt nach ihrem Anteil an . . .

. . . „feinsten Bodenteilen, die bei der Sichtung in stehendem oder bewegtem Wasser (Schlamm-analyse) entgegen der Schwerkraft nicht zu Boden sinken, sondern aufgeschlämmt schwebend bleiben“.

Ob ein Boden als Stein-, Sand- oder Tonboden usw. angesprochen werden muß und in welche Untergruppe der betr. Bodenart er einzureihen ist, bleibt Schätzungsgegenstand.

Gemeinüblich werden unterschieden:

a) *Zwei Hauptgruppen des Gesamtbodens*

1. Grobboden (oder Bodengerüst), Durchmesser des Kornes über 2 mm, dazu gehören Steine, Kies, Schotter, Grand und Grus,
2. Feinboden, Durchmesser des Kornes unter 2 mm.

b) *Vier Untergruppen des Feinbodens*

3. Grobsand, Durchmesser des Kornes 2—0,5 mm
4. Mittelsand, Durchmesser des Kornes 0,5—0,2 mm
5. Feinsand, Durchmesser des Kornes 0,2—0,05 mm
6. Abschlämbbares — tonhaltige Teile — unter 0,05 mm.

c) *Zwei Untergruppen des Abschlämbbaren*

7. Schluff oder Staub, Durchmesser des Kornes etwa 0,05—0,002 mm
8. Kolloidton oder Rohton, Durchmesser des Kornes unter 0,002 mm.

In der vorstehenden Darstellung sind die Bodenarten „roh“ eingeteilt, so wie die Einteilung in Wissenschaft und Praxis allgemein üblich ist. In der Natur werden sie in reiner Form wohl kaum vorkommen. Was aber tatsächlich immer angetroffen wird, sind „Gemenge“ von verschiedenen Bestandteilen. Von großer Wichtigkeit sind die kleinsten Teile, der Gehalt an Ton oder das „Abschlämbbare“.

In der nachstehenden Tabelle, die nach W. Rothkegel, „Landwirtschaftliche Schätzungslehre“, Verlag E. Ulmer, Stuttgart, zusammengestellt wurde, sind hinter den Gruppen der Bodenarten, so wie sie im Schätzungsrahmen zusammengefaßt sind, die tonigen Bestandteile, also das „Abschlämbbare“ eingetragen, und zwar in %.

| Gruppe des Schätzungsrahmens | Zeichen | Tonige Bestandteile % | |
|------------------------------|--------------|-----------------------|-------------|
| I | S | unter 10 % | } Sandböden |
| II | SI (S/IS) | 10—13 % | |
| III | IS | 14—18 % | |
| IV | SL | 19—23 % | |
| V | sL | 24—29 % | } Lehmböden |
| VI | L | 30—44 % | |
| VII | LT | 45—60 % | |
| VIII | T | über 60 % | Tonboden |
| IX | Mo | — | Moorboden |

Wenn, wie geschehen, die Bodenarten im Ackerschätzungsrahmen nach ihrem Anteil an tonigen Bestandteilen geordnet sind, dann dürfte, bei strenger Auslegung der Regel, der Moorboden nicht aufgeführt sein, denn er enthält keine tonigen Bestandteile, die ja aus Mineralien stammen, sondern die „Erde“ hat sich nach Absenkung des Grundwasserspiegels in Mooren jeder Art durch „Vererdung“ aus Pflanzenrückständen gebildet; das Produkt, das meistens als Grünland bewirtschaftet wird — W. Rothkegel führt in seiner Landwirtschaftlichen Schätzungslehre auf S. 53 aus „die Nutzung des Moorbodens als Ackerland ist von geringer Bedeutung“ — ist also organischen Ursprungs.

Die ersten 8 Bodenarten werden demzufolge als mineralische und der Moorboden — als neunte Bodenart — als organische Bodenart bezeichnet.

Bei der Beurteilung der getroffenen Regelung ist immer wieder zu beachten, daß mit ihr den praktischen Bedürfnissen der Finanzverwaltung zu dienen war. Die mineralischen Bodenarten, die bisher als Gemenge von Ton und Sand dargestellt wurden, enthalten, wie schon an anderer Stelle ausgeführt, noch andere Bestandteile, die erst, zu-

sammen mit den mineralischen, die Bodenfruchtbarkeit darstellen. Da sind zunächst zwei wichtige, nämlich H u m u s und K a l k. Bei der Schätzung des Bodens müssen diese mitberücksichtigt werden.

„Unter H u m u s wird die dunkel gefärbte, strukturlose organische Masse, die die Krumschicht unserer fruchtbaren Acker- und Waldböden in inniger Mischung mit dem mineralischen Boden durchsetzt, verstanden.“

Entstanden ist er als chemisches Umwandlungsprodukt, aus der Zersetzung pflanzlicher und tierischer Abfallstoffe. Nicht jeder Humus hat diese vorzügliche Wirkung, die ihm allgemein zugeschrieben wird; hier ist gemeint das Endprodukt der Humusbildung, der Dauerhumus, im Gegensatz zu zahlreichen anderen Arten, die zusammengefaßt als Rohhumus oder als Rotteprodukte bezeichnet werden und die leicht beim Zusammenreffen mehrerer ungünstiger Voraussetzungen oft zu unerwünschten Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit führen können.

Als Beispiel für die vorteilhafte Wirkung des Dauerhumus sei hier auf die Steppenschwarzerde (russisch Tschernosem genannt) verwiesen, die aus einem innigen Gemisch von Dauerhumus aus Steppenpflanzen und Lößlehm besteht. Die Steppenschwarzerde bildet sich fast nur in niederschlagsarmen Gebieten.

Für die Entwicklung unserer Böden ist die Höhe der Niederschläge von großer Bedeutung. Im Hinblick auf die Bodenbildung unterscheiden wir arides und humides Klima. Sind die Niederschläge gemeinhin größer, als Wasser verdunsten kann — humides Klima, so wird Wasser in den Untergrund und den Grundwasserspiegel absickern und Nährstoffe entführen, sind sie jedoch geringer, so tritt der oben geschilderte unerwünschte Vorgang nicht ein, sondern das Gegenteil wird der Fall sein. Das Wasser wird den entgegengesetzten Weg einschlagen, es wird zunächst in den Boden eindringen, sich mit Nährsalzen anreichern und durch die Kapillaren wieder zur Oberfläche ansteigen, verdunsten und die Nährsalze hinterlassen. Tritt zu diesem Vorgang noch ein anderer hinzu, was im natürlichen Ablauf des Geschehens in Trockengebieten in der Regel der Fall ist, nämlich das Vorhandensein einer ungewöhnlich üppigen, aber auch sehr kurzlebigen Steppenflora, so dürften mithin die denkbar günstigsten Voraussetzungen für die Entwicklung der besten Bodenart, der Steppenschwarzerde, des Tschernosem, gegeben sein. Selbstverständlich können die Niederschläge so gering sein, daß die Böden für die Erzeugung von Kulturpflanzen durch den Menschen erst durch Zuführung von Wasser nutzbar werden.

Mit diesen kurzen Ausführungen über die Entwicklung „einer“ Bodenart wäre an sich zu den restlichen Spalten des Ackerschätzungsrahmens, den Zustandsstufen, übergeleitet; vorher muß aber noch ein weiterer Bestandteil der Bodenarten kurz behandelt werden, der für die Bodenfruchtbarkeit und mithin für die Reinertragsfähigkeit im Sinne der beiden Gesetze sehr wichtig ist und deshalb bei der Beurteilung der Böden beim Schätzungsgeschäft zu beachten ist, nämlich der Kalk.

Die große Bedeutung des K a l k s beruht auf seiner Eigenschaft, den Boden gesund zu erhalten. Gesund ist ein Boden, wenn in ihm das Verhältnis zwischen Säuren und austauschfähigen Basen nicht gestört ist. Böden, besonders diejenigen, die stark tonhaltig sind, haben die Fähigkeit, sich aus eigener Kraft gesund zu erhalten, d. h. ihnen schädliche Einflüsse abzuwehren und das Gleichgewicht zwischen Säuren und Basen aufrechtzuerhalten, wenn Kalk in ausreichender Menge vorhanden ist. Diese Kraft des Bodens, die Eigenreaktion, wird auch das „Pufferungsvermögen“ genannt. Mangel an Kalk schwächt die Kraft des Bodens, schädliche Einflüsse abzuwehren.

Bei der großen Bedeutung, die der Kalkgehalt des Bodens für die Ertragsfähigkeit hat, ist es erforderlich, daß bei der Bodenschätzung auch diesem Umstand die notwendige Aufmerksamkeit zugewendet wird. Der erfahrene Bodenschätzer wird schon aus dem Stand der Kultur- und Wildpflanzen (Unkräuter) auf den Kalkgehalt des Bodens schließen können, ohne in zahlreichen Fällen den sog. pH-Wert ermitteln zu müssen (s. Abschnitt III 5).

Zu Spalte 2: Entstehung der Bodenarten

Die Spalte 2 „Entstehung“ soll Angaben über die Entstehung der Bodenarten enthalten, da die Kenntnis wann, wie und wo der Boden entstanden ist, wertvolle Schlüsse auf seinen Wert zuläßt. Die Gliederung nach Entstehungsarten ist aber nur so weit durchgeführt, wie diese für die einzelnen Bodenartengruppen von wesentlicher Bedeutung ist. Die Gliederung umfaßt nur die Zeiträume des Alluviums und des Diluviums. Ferner sind noch zwei andere Entstehungsarten unterschieden, das ist einmal der Lößboden, dessen mineralische Bestandteile an anderen Stellen der Erde entstanden, durch starke Winde transportiert und irgendwo wieder abgesetzt wurden und zum anderen die Verwitterungsböden. Im Ackerschätzungsrahmen sind zwei Arten von Verwitterungsböden eingetragen, also von Böden, die nicht durch Eis, Wasser oder Wind transportiert worden sind, sondern an Ort und Stelle entstanden. Es sind zwei Kennzeichen zu beachten, V und Vg. V = Verwitterungsboden und Vg = Verwitterungsboden steinig und grobkörnig.

Die Bodenarten sind also noch weiter gegliedert im Hinblick auf die mechanischen Kräfte, die ihre Entstehung hauptsächlich bewirkt haben, das sind Eis, Wasser und Wind oder die Verwitterung an Ort und Stelle.

Zu Spalte 3: Die Zustandsstufen der Bodenarten

Die genaue Beschreibung der Bodenarten soll nicht nur ihre Einteilung nach mineralischen Bestandteilen und nach ihrer Entstehungsart durch mechanische Kräfte einschließen, sondern sie soll auch etwas aussagen über ihren derzeitigen „Zustand“ im Sinne ihrer Entwicklung aufwärts zum höchsten Grade der Bodenfruchtbarkeit und von da ab wieder abwärts durch Alterung des Bodens. Die Alterung ist gekennzeichnet durch die zunehmende Entkalkung, Bleichung, Versäuerung und Verdichtung des Bodens bis herab zum geringwertigen Heideboden mit Ortsteinbildung im Untergrund oder mit Raseneisensteinverdichtung bei nicht entwässerten Grundwasserböden — Görtz'scher Halbkreis —.

Die einprägsamste Darstellung der Entwicklung und Entartung des Bodens ist wohl mit dem Görtz'schen Halbkreis gegeben. Vorweg sei schon darauf hingewiesen, daß diese Einteilung auch im Bodenschätzungsgesetz beibehalten wurde und daß es deshalb zweckmäßig erscheint, auf diese näher einzugehen.

Görtz stellt die fortschreitende Aufwärtsentwicklung des Kulturbodens in sieben Stufen, nämlich von Stufe 7 bis Stufe 5, dem rohen Gestein im Untergrund mit aufliegender dünner Verwitterungsschicht und mit mehr oder weniger großer Durchwurzelungstiefe über Stufe 4, 3 nach Stufe 2, den Stufen der zunehmenden Bodenbildung mit zunehmender Durchwurzelungstiefe und von Stufe 2 nach Stufe 1, dem reichen, humosen, tiefgründigen, nicht entkalkten Boden mit den besten physikalischen Eigenschaften, dar.

So wie der aufsteigende Viertelkreisbogen in sieben Kreisabschnitte eingeteilt ist, so ist es auch der absteigende. Die Bezifferung erfolgt von ihm in Stufe 1, im Scheitelpunkt des Halbkreises (wie oben beschrieben), über die Stufen 2, 3 und 4 nach Stufe 5. Diese Kreisabschnitte kennzeichnen den Boden jedoch in seiner abnehmenden Bodengüte, die in zunehmender Entkalkung, Bleichung und Verdichtung besteht. So wie im aufsteigenden Viertelkreisbogen die Durchwurzelungstiefe zunimmt, so nimmt sie im absteigenden wieder ab.

Die Stufen von 2 nach 3 über 4 nach 5 sind, wie vorstehend schon erwähnt, durch Bleichung, Entkalkung usw. gekennzeichnet. Die Zustandsstufen von 5 über 6 nach Stufe 7 werden als entartete Böden bezeichnet, die geringste Stufe ist Heideboden mit Ortsteinbildung über dem Untergrund, bzw. mit Raseneisensteinbildung bei nicht entwässerten Grundwasserböden.

Insgesamt sind mithin 14 Zustandsstufen gebildet worden, von denen 7 auf die zunehmende und 7 auf die abnehmende Bodengüte entfallen. Diese im Görtz'schen Halbkreis vorgenommene Einteilung und die beigeschriebene Bezifferung (von 7 bis 1 und von

1 bis 7) wurde bei der Ausführung des Bodenschätzungsgesetzes beibehalten und zur Grundlage der Bewertung genommen. So werden z. B. die Zustandsstufen 5, die einmal im Viertelkreisbogen mit zunehmender und ein zweites Mal im Viertelkreisbogen mit abnehmender Bodengüte vorkommen, als im Ertrag gleichwertig angesehen.

Daraus dürfte wohl ersichtlich sein, warum es gerade 7 Zustandsstufen sind, die im Ackerschätzungsrahmen eingeführt wurden.

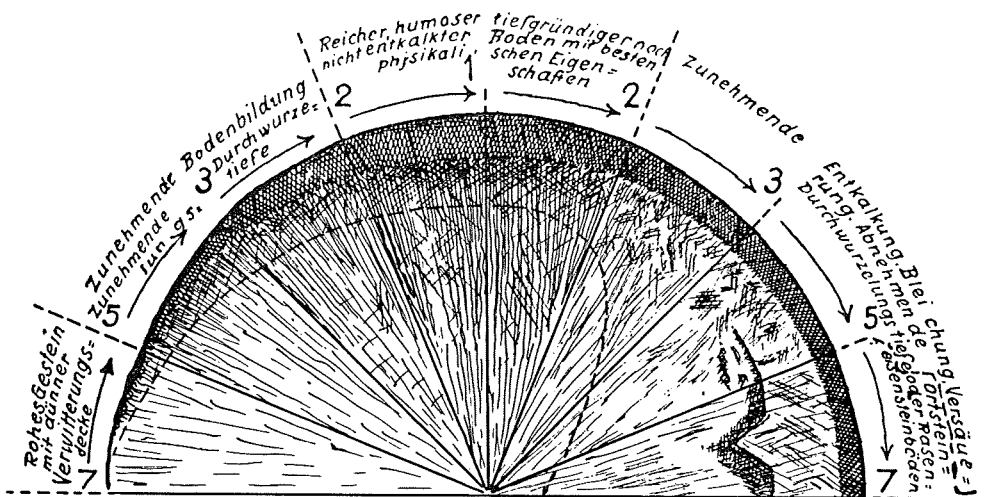


Abb. 6

Stufen der Bodenentwicklung (Görz'scher Halbkreis)

Die dunkle oberste Schicht zeigt die Entwicklung der Krume; die gestrichelte Linie stellt die Mächtigkeit des verwitterten und aufbereiteten Bodens dar. Die jungen (links 5 und 7) und die alten (rechts 5 und 7) Zustandsstufen bieten den Pflanzen einen geringen Wurzelraum; die jungen wegen noch schwacher Ausbildung der Krume, die alten wegen Verdichtungen im Unterboden. (Die Zahlen in der Zeichnung bedeuten die Zustandsstufen, nach denen die Reichtumsbewertung der Ackerböden einteilt.)

(Aus Dr. R. Fabry „Bodenkunde für Schule u. Praxis“)

Nachstehend sollen nun einige Zustandsstufen beschrieben werden, um zu verdeutlichen, welche Merkmale der Böden für die Einordnung in die Zustandsstufen bestimmend sind.

Zustandsstufe 1: Krume (einschl. Übergang)

Mehr oder weniger humusreich; Fehlen scharfer Grenzen im Profil, insbesondere allmählicher Übergang zum Unterboden.

Unterboden:

Keinerlei Rostflecke; keine Anzeichen von Versauerung.

Untergrund:

Gute Krümelstruktur auch in größeren Tiefen.

Grundwasserböden:

Kommen in dieser Stufe nicht vor oder sind als solche nicht mehr erkennbar.

Zustandsstufe 3: Krume (einschl. Übergang)

Nicht besonders humusreich; weniger guter Übergang vom Unterboden.

Unterboden:

Vielfach kahle Flecke, Anzeichen beginnender Versauerung.

Untergrund:

Zunahme der Entkalkungstiefe.

Grundwasserböden:

Noch keine verhältnismäßig mächtige Übergangsschicht zwischen der Krume und dem Bereich des schwankenden Grundwassers (Grundwasserhorizont).

Zustandsstufe 5: Krume

Scharfes Absetzen der Krume vom Unterboden.

Unterboden:

Bleichzone, erste Anzeichen einer orterdeähnlichen Verdichtung an der Grenze zum Untergrund, bei Lößboden roh und untätig.

Untergrund:

Rostfärbung.

Grundwasserböden:

Nur noch eine schwache Übergangsschicht über dem verdichteten und fleckigen Grundwasserhorizont.

Zustandsstufe 7: Krume (einschl. Übergang)

Scharfe Grenze zwischen Krume und Unterboden. Ausgeprägte Bleichzone, ausgesprochene Verdichtung und Rostfärbung.

Untergrund:

Bei Sandböden vielfach Ortsteinbildung; bei Lehm Böden schluffige und lettige Schichten.

Grundwasserböden:

Unmittelbar unter der Krume der stark eisenschüssige oder lettige Grundwasserhorizont; in besonders ungünstigen Fällen Raseneisensteinbildung.

Beschrieben sind, wie ersichtlich, die Zustandsstufen 1, 3, 5 und 7. Die Merkmale für die fehlenden Stufen 2, 4 und 6 können wohl ohne Schwierigkeiten gebildet werden, sie sind bei den drei Horizonten Krume, Unterboden und Untergrund und bei den Grundwasserböden, als Übergänge zu den nächstbesseren bzw. zu der nächstgeringeren Zustandsstufe zu betrachten.

Mit den vorstehenden Ausführungen wäre das hinreichend beschrieben, was der Reichsschätzungsbeirat unternommen und eingerichtet hat, um der gesetzlichen Vorschrift zu genügen, den Boden genau zu beschreiben. Gegenstände der Beschreibung sind die Bodenarten, die Entstehung der Böden und der Zustand, in dem sie sich befinden, die Zustandsstufen.

Auch die äußere Form, der Schätzungsrahmen, wurde übersichtlich gestaltet, um die Bodenschätzer in die Lage zu versetzen, bei Ausübung der Bodenschätzung aus ihm das Wesentliche leicht zu entnehmen und anzuwenden.

Damit ist aber der Schätzungsrahmen und seine Anwendung noch nicht vollständig beschrieben. Es müssen noch erörtert werden:

- a) die Klassenflächen und
- b) die Wertzahlen.

Zu a) Klassen.

Um Klassenflächen bilden zu können, ist es unerlässlich, zu wissen, was diese beinhalten oder ausdrücken sollen.

Gesucht sind die Flächeninhalte von Flächen gleicher Reinertragsfähigkeit unter Berücksichtigung bestimmter Ertragsumstände.

§ 2 Abs. 1 zweiter Satz Bod.Schätz.G. bestimmt:

pp. „Die Bestandsaufnahme wird kartenmäßig festgehalten.“ Die Darstellung der Grenzen von Flächen gleicher Reinertragsfähigkeit auf einer Karte sind die Klassengrenzen.

Bei sorgfältiger Prüfung der Unterteilung im Ackerschätzungsrahmen nach den Bodenarten, ihrer Entstehung und den Zustandsstufen, kann festgestellt werden, daß nur in einigen wenigen Fällen die gleiche Reinertragsfähigkeit vorliegt, und zwar bei folgenden Bodenarten:

| | | | |
|------------|-----------|-----------------------|---------|
| IS | Lö und Al | in den Zustandsstufen | 2—7 |
| SL (IS/sL) | Lö und Al | in den Zustandsstufen | 4—7 |
| sL | Lö und Al | in den Zustandsstufen | 5—7 und |
| LT | D und V | in der Zustandsstufe | 2. |

Aus diesem Sachverhalt kann gefolgert werden, daß Klassengrenzen in jedem Fall zu bilden sind, wenn verschiedene Bodenarten angetroffen werden, und wenn es sich innerhalb der Bodenarten um verschiedene Zustandsstufen handelt, mit anderen Worten:

„Klassengrenzen trennen Bodenarten und Zustandsstufen oder beide.“ Nach dieser Feststellung läßt sich auch die Frage beantworten, wieviel Ackerklassen nach dem Ackerschätzungsrahmen zu zählen seien, wenn alle Bodenarten vorkommen würden. Theoretisch sind 193 Klassenflächen im Ackerland möglich, wenn alle Bodenarten in einem Schätzungsgebiet vorkommen würden.

Zu b) Wertzahlen.

§ 4 Abs. 1 Bod.Schätz.D.B. umschreibt den Begriff „Wertzahlen“ wie folgt:

„Die Wertzahlen stellen Verhältniszahlen dar. Sie bringen zum Ausdruck, in welchem Verhältnis ein landwirtschaftlicher Betrieb, der lediglich Bodenflächen einer Klasse aufweist, nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit zu einem Betrieb mit den ertragsfähigsten Bodenflächen des Reichsgebietes unter den in den Absätzen 2 und 3 vorgeschriebenen Voraussetzungen steht.

Die ertragsfähigste Fläche erhält die Wertzahl 100.“ Dieser klaren Begriffsumschreibung braucht an sich nichts hinzugefügt zu werden. Der deutsche Spitzenbetrieb lag früher in der Provinz Sachsen. In der Bundesrepublik ist ein Betrieb in Machtersum, Kreis Hildesheim, als Spitzenbetrieb für die Bundesrepublik festgelegt.

Die Spalteneinteilung im Ackerschätzungsrahmen unter den Spalten „Zustandsstufen“ und hinter den Spalten „Entstehung“ ergibt bei der Auszählung 238 Räume, in denen Wertzahlen hätten erscheinen müssen. Da aber bei verschiedenen Bodenarten die besseren Zustandsstufen überhaupt nicht vorkommen oder außerordentlich selten sind, konnten Wertzahlen nur in 193 Spalten eingetragen werden.

Um irrtümliche Auffassungen zu vermeiden, sei hier noch darauf hingewiesen, daß die im Ackerschätzungsrahmen enthaltenen Zahlen die

Bodenzahlen

sind. Die Bodenzahlen im Ackerschätzungsrahmen sind Verhältniszahlen, die die Ertragsfähigkeit der verschiedenen Bodenarten, eingeteilt nach ihrer Entstehung und den Zustandsstufen, in denen sie sich befinden, ausdrücken, und zwar unter den Voraussetzungen, daß die Bodenarten in ebenem bis leicht hügeligem Gelände liegen, daß dort im langjährigen Mittel mindestens 600 mm Niederschläge fallen und daß bei den Wärmeverhältnissen, ebenfalls im langjährigen Mittel, mindestens 8° C zu verzeichnen sind. Sind diese klimatischen Voraussetzungen nicht erfüllt, so werden die Abweichungen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die so verbesserte Bodenzahl ergibt dann die **Ackerzahl**.

Die Bewertung der Klassen ist im Schätzungsrahmen nicht mit einer einzelnen Bodenzahl erfolgt, sondern mit einer Wertspanne.

„Die Spannen sind notwendig, weil sich auch bei Böden, die in gleicher Weise beschrieben sind, noch Unterschiede vorfinden können, die für die Ertragsfähigkeit von Bedeutung sind, die aber ihren Ausdruck nicht mehr in der Beschreibung, sondern nur in der Wertzahl finden können“ (nach Rothkegel-Herzog).

Außerdem ist diese Einrichtung dazu geeignet, die Anzahl der Klassen etwas einzuschränken, ohne der Genauigkeit Abbruch zu tun.

Die vorstehenden Ausführungen gelten für den Ackerschätzungsrahmen. Nunmehr müssen noch die Abweichungen behandelt werden, die der Grünland-Schätzungsrahmen gegenüber dem Ackerschätzungsrahmen erkennen läßt.

b) Grünlandschätzungsrahmen

Den Ackerschätzungsrahmen hat man nach Bodenart, Entstehung und Zustandsstufen eingeteilt, für den Grünlandschätzungsrahmen wählte man eine völlig andere Einteilung. Boden, Wasser und Klima sind hier die bestimmenden Merkmale.

B o d e n :

Werden im Ackerschätzungsrahmen noch 9 Bodenarten unterschieden, nämlich 8 mineralische und 1 organischer (Mo), so sind es im Grünlandschätzungsrahmen nur noch 5, nämlich Sand (S), lehmiger Sand (IS), Lehm (L), Ton (T) und Moor (Mo). Im wesentlichen decken sie sich also mit den Hauptbodenarten, Sand-, Lehm-, Ton- und Moorböden. Lediglich beim Sandboden ist eine weitere Unterscheidung eingefügt, indem zwischen „Sand“ (S) und „lehmigem Sand“ (IS) unterschieden wird.

Bei der Beurteilung der Zusammenfassung der feineren Unterscheidungen im Bodengefüge kann man feststellen, daß immer zwei benachbarte Bodenarten zu einer zusammengefaßt wurden, weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen den feinen Unterscheidungen, die beim Ackerland aus guten Gründen erfolgen mußte, beim absoluten Grünland nicht die gleiche Bedeutung beizumessen war.

Auch bei der Unterteilung nach „Zustandsstufen“ konnte eine stärkere Zusammenfassung vorgenommen werden. Sind es im Ackerschätzungsrahmen noch sieben Zustandsstufen, so sind es im Grünlandschätzungsrahmen nur noch drei.

Nach Rothkegel-Herzog, Komm. z. Bod.Schätz.G., entspricht die Stufe I (Grünlandschätzungsrahmen) den Zustandsstufen 2 und 3, die Stufe II den Zustandsstufen 4 und 5 und die Stufe III den Zustandsstufen 6 und 7 des Ackerschätzungsrahmens. Im angezogenen Kommentar wird ausgeführt:

„Die Zustandsstufe 1 des Ackerlandes kann fortfallen, da es sich beim unbedingten Grünland in der Regel um Grundwasserböden handelt, bei denen die Zustandsstufe 1 selten oder überhaupt nicht vorkommt, oder um Böden in niederschlagsreichen und kühleren Gegenden, die ebenfalls sehr selten die Zustandsstufe 1 aufweisen.“

Weiter ist die im Ackerschätzungsrahmen vorgenommene Unterscheidung nach Entstehungsarten im Grünlandschätzungsrahmen ganz entfallen, da sie für die Einschätzung des Grünlandes nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. Spalte 2 des Ackerschätzungsrahmens).

Für die Einordnung der Böden nach dem Grünlandschätzungsrahmen soll nach alledem lediglich der bodenartige Gesamtcharakter einschließlich des Steingehaltes und der Grobkörnigkeit ausschlaggebend sein.

Eine Ausnahme von der vorstehend aufgezeigten Regelung gilt für den Moorboden. Auch hier sind die Zustandsstufen stärker zusammengefaßt. Während im Ackerschätzungsrahmen der Moorboden in sechs Zustandsstufen vorkommt, ist er im Grünlandschätzungsrahmen nur in 3 Stufen zu finden. Stufe I (Grünlandschätzungsrahmen) entspricht der Zustandsstufe 3, Stufe II den Zustandsstufen 4 und 5 und Stufe III den Zustandsstufen 6 bis 7 des Ackerschätzungsrahmens.

W a s s e r :

Während die Bodenarten im Grünlandschätzungsrahmen etwas zurücktreten, ist dem Wasser mehr Bedeutung zuerkannt worden, weil das Wasser in Form von Niederschlägen bzw. in einem genügend hoch anstehenden Grundwasserspiegel beim Grünland von erheblich größerer Bedeutung ist als beim Ackerland.

Wiese ca. 600 kg Wasser

Zur Erzeugung von 1 kg Trockensubstanz braucht: Hafer ca. 360 kg Wasser

Mais ca. 270 kg Wasser

Dauergrünland braucht jährlich mindestens 600 mm Niederschläge.

Über die Beziehungen zwischen mittlerer Jahrestemperatur und Ertragsleistung liegen Ermittlungen von Geith und Zürn vor, die unter sonst gleichen Voraussetzungen (Boden, Wasser) folgendes feststellten:

| Mittlere Jahrestemperatur | Relativer Weideertrag |
|---------------------------|-----------------------|
| 5° C | 100 |
| 6° C | 122 |
| 7° C | 136 |
| 8° C | 144 |

Bei der Berücksichtigung des Feuchtigkeitszustandes kann nur der nachhaltige und durchschnittliche Zustand beurteilt werden. Dabei ist nicht zu verkennen, daß es nicht immer leicht ist, hierfür eine zutreffende Beurteilung zu finden, man denke nur an die unterschiedliche wasserhaltende Kraft der verschiedenen Bodenarten. Oft wird lediglich der Pflanzenbestand des Grünlandes sichere Anhaltspunkte liefern.

Im Schätzungsrahmen sind für die Beurteilung der Wasserverhältnisse fünf Stufen vorgesehen. Bei Stufe 1 werden die Wasserverhältnisse für den betreffenden Boden als besonders günstig und bei Stufe 5 als besonders ungünstig beurteilt. Die schlechten Wasserverhältnisse der Stufen 4 und 5 sind im allgemeinen durch einen Überschuß an Wasser gekennzeichnet.

Nachstehend sind die bestimmenden Merkmale der Wasserverhältnisse für die Stufen 1, 3 und 5 wiedergegeben:

Stufe 1: Frische, gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand.

Stufe 3: Feuchte Lagen, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an Sauergräsern. Trockene Lagen mit noch verhältnismäßig guten aber härteren Gräsern.

Stufe 5: Ausgesprochen nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe, schlechte Gräser mit starkem Hervortreten der Sauergräser. Sehr trockene, dürre Lagen (häufig schrofte, leicht ausbrennende Südhänge) mit weniger guten und harten Gräsern.

Die Wasserstufen 2 und 4 sind Übergangsstufen, ihre Kennzeichnung kann aus den Stufen 1, 3 und 5 leicht abgeleitet werden.

Klima:

Unter „Klima“ sind in unserem Falle nur die Wärmeverhältnisse zu verstehen, denn die Niederschläge sind im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Wärmeverhältnisse bei der Schätzung des Grünlandes bereitet keine wesentlichen Schwierigkeiten, weil zunächst von der Jahreswärme im langjährigen Mittel ausgegangen werden muß.

Der Schätzungsrahmen sieht drei Klimastufen vor:

Stufe a mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von $+ 8^{\circ} \text{C}$ und mehr,

Stufe b mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von $7,9-7,0^{\circ} \text{C}$, und

Stufe c mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von $6,9-5,7^{\circ} \text{C}$.

Nach den technischen Vorschriften genügt es aber nicht, wenn sich die Schätzer nur nach diesen verhältnismäßig rohen Angaben richten, da auch kleinklimatische Besonderheiten vorliegen können, die die Wachstumsverhältnisse günstig oder ungünstig beeinflussen.

Es können Besonderheiten mehr allgemeiner Art angetroffen werden, also solche, die für ein größeres Gebiet zutreffen, aber auch solche, die nur für einen verhältnismäßig kleinen Abschnitt des Schätzungsgebietes gelten.

Zu der ersten Gruppe gehört u. U. eine sehr ungünstige Verteilung der Wärmeverhältnisse, die die Wachstumszeiten nachteilig beeinflussen (kontinentales Klima) u. a. m., zur zweiten Gruppe der klimatischen Besonderheiten örtlicher Art gehören Frostlagen, Nebeltäler usw. Hierzu vgl. auch die Ausführungen zu den Besonderheiten (vgl. Ausf. z. Schätzungsbuch für Ackerland Spalte 8—12 und für Grünland ebenda).

Bei der Beurteilung der Wasserverhältnisse beim Grünland müssen die Menge der Niederschläge und die Grundwasserverhältnisse zusammen beurteilt werden.

Bei der Schätzung des Ackerlandes sind die Niederschläge in den Zu- und Abrechnungen für das Klima, also Temperatur und Niederschläge, enthalten (vgl. Spalte 13 und u. U. auch Spalte 12 des Schätzungsbuches für Ackerland), während bei der Schätzung des Grünlandes Wasser und Temperatur je für sich berücksichtigt werden.

Während im Ackerschätzungsrahmen für die klimatischen Verhältnisse konstante Größen unterstellt werden, gliedert sich der Grünlandschätzungsrahmen in 3 Klimastufen und in 5 Stufen für die Wasserverhältnisse. Im Grünlandschätzungsrahmen sind

also die in Deutschland möglichen Klimaverhältnisse berücksichtigt. Das Produkt des Grünland-schätzungsrahmens,

die Grünlandgrundzahl

erfährt lediglich durch Zu- und Abschläge für Besonderheiten (Staunässe, Gelände-neigung, Waldeinfluß usw.) eine Korrektur und ergibt dann die

Grünlandzahl.

Letztere entspricht dann der Ackerzahl.

Der nachstehend wiedergegebene Grünland-schätzungsrahmen enthält die Einteilung und die Darstellung dessen, was nach vorstehenden Ausführungen aus ihm ersichtlich sein soll.

Grünland-schätzungsrahmen

| Art | Boden- Stufe | Klima | Wasserverhältnisse | | | | |
|-----|-----------------|-------|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| S | I (45—40) | a | 60—51 | 50—43 | 42—35 | 34—28 | 27—20 |
| | | b | 52—44 | 43—36 | 35—29 | 28—23 | 22—16 |
| | | c | 45—38 | 37—30 | 29—24 | 23—19 | 18—13 |
| | II (30—25) | a | 50—43 | 42—36 | 35—29 | 28—23 | 22—16 |
| | | b | 43—37 | 36—30 | 29—24 | 23—19 | 18—13 |
| | | c | 37—32 | 31—26 | 25—21 | 20—16 | 15—10 |
| | III (20—15) | a | 41—34 | 33—28 | 27—23 | 22—18 | 17—12 |
| | | b | 36—30 | 29—24 | 23—19 | 18—15 | 14—10 |
| | | c | 31—26 | 25—21 | 20—16 | 15—12 | 11—7 |
| IS | I (60—55) | a | 73—64 | 63—54 | 53—45 | 44—37 | 36—28 |
| | | b | 65—56 | 55—47 | 46—39 | 38—31 | 30—23 |
| | | c | 57—49 | 48—41 | 40—34 | 33—27 | 26—19 |
| | II (45—40) | a | 62—54 | 53—45 | 44—37 | 36—30 | 29—22 |
| | | b | 55—47 | 46—39 | 38—32 | 31—26 | 25—19 |
| | | c | 48—41 | 40—34 | 33—28 | 27—23 | 22—16 |
| | III (30—25) | a | 52—45 | 44—37 | 36—30 | 29—24 | 23—17 |
| | | b | 46—39 | 38—32 | 31—26 | 25—21 | 20—14 |
| | | c | 40—34 | 33—28 | 27—23 | 22—18 | 17—11 |
| L | I (75—70) | a | 88—77 | 76—66 | 65—55 | 54—44 | 43—33 |
| | | b | 80—70 | 69—59 | 58—49 | 48—40 | 39—30 |
| | | c | 70—61 | 60—52 | 51—43 | 42—35 | 34—26 |
| | II (60—55) | a | 75—65 | 64—55 | 54—46 | 45—38 | 37—28 |
| | | b | 68—59 | 58—50 | 49—41 | 40—33 | 32—24 |
| | | c | 60—52 | 51—44 | 43—36 | 35—29 | 28—20 |
| | III (45—40) | a | 64—55 | 54—46 | 45—38 | 37—30 | 29—22 |
| | | b | 58—50 | 49—42 | 41—34 | 33—27 | 26—18 |
| | | c | 51—44 | 43—37 | 36—30 | 29—23 | 22—14 |

Klima: a = 8° C Jahreswärme und darüber
 b = 7,9—7,0° Jahreswärme und darüber
 c = 6,9—5,7° Jahreswärme und darüber

| Art | Boden- Stufe | Klima | Wasserverhältnisse | | | | |
|-----|-----------------|-------|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| T | I (70—65) | a | 88—77 | 76—66 | 65—55 | 54—44 | 43—33 |
| | | b | 80—70 | 69—59 | 58—48 | 47—39 | 38—28 |
| | | c | 70—61 | 60—52 | 51—43 | 42—34 | 33—23 |
| | II (55—50) | a | 74—64 | 63—54 | 53—45 | 44—36 | 35—26 |
| | | b | 66—57 | 56—48 | 47—39 | 38—30 | 29—21 |
| | | c | 57—49 | 48—41 | 40—33 | 32—25 | 24—17 |
| | III (40—35) | a | 61—52 | 51—43 | 42—35 | 34—28 | 27—20 |
| | | b | 54—46 | 45—38 | 37—31 | 30—24 | 23—16 |
| | | c | 46—39 | 38—32 | 31—25 | 24—19 | 18—12 |
| Mo | I (45—40) | a | 60—51 | 50—42 | 41—34 | 33—27 | 26—19 |
| | | b | 57—49 | 48—40 | 39—32 | 31—25 | 24—17 |
| | | c | 54—46 | 45—38 | 37—30 | 29—23 | 22—15 |
| | II (30—25) | a | 53—45 | 44—37 | 36—30 | 29—23 | 22—16 |
| | | b | 50—43 | 42—35 | 34—28 | 27—21 | 20—14 |
| | | c | 47—40 | 39—33 | 32—26 | 25—19 | 18—12 |
| | III (20—15) | a | 45—38 | 37—31 | 30—25 | 24—19 | 18—13 |
| | | b | 41—35 | 34—28 | 27—22 | 21—16 | 15—10 |
| | | c | 37—31 | 30—25 | 24—19 | 18—13 | 12—7 |

Klima: a = 8° C Jahreswärme und darüber
 b = 7,9—7,0° Jahreswärme und darüber
 c = 6,9—5,7° Jahreswärme und darüber

c) Musterstücke

Die Musterstücke sollen Stützpunkte sein, von denen beim Schätzungsgeschäft auszugehen ist, und die während und nach Abschluß der bezirksweise durchgeführten Schätzung den Schätzungsausschüssen eine ständige Selbstkontrolle gestatten.

Die Schätzung der Musterstücke ist vom Reichsschätzungsbeirat ausgeführt worden. Das Vorgehen des Reichsschätzungsbeirats, d. h. die technische Durchführung der Schätzung, entspricht dem Verfahren, das auch die Schätzungsausschüsse anwenden müssen und das im folgenden Abschnitt erörtert werden soll.

Auf die unterschiedliche Bedeutung dieser „Musterstücke“, die dem Vergleich der Böden innerhalb des Reichsgebietes zu dienen haben, gegenüber den „Probenschätzungen“ (Mustergründe), die dem Vergleich der Bodenwerte innerhalb des Flurbereinigungsgebietes zu dienen haben, ist in anderem Zusammenhang eingegangen worden. Für die Flurbereinigungsschätzung sollten die ersteren aber immer zum Vergleich herangezogen werden.

Für die Beurteilung der Brauchbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für die Zwecke der Flurbereinigung ist es wesentlich, auch die technische Durchführung der Schätzung der Finanzverwaltung genau zu kennen, um die notwendigen Entscheidungen treffen und etwaige Ergänzungen vornehmen zu können.

5. Die Ausführung und das Ergebnis der Bodenschätzung

Die hier gegebene Darstellung des Verfahrens dient dem Ziele, daß sich auch die Flurbereinigungsbehörde der wertvollen Erkenntnisse bedient, die aus Anlaß der Bodenschätzung ermittelt wurden.

a) Gemeindebeschreibung

Es ist sehr wichtig, daß sich die Schätzungsausschüsse (vgl. hierzu § 11 „Schätzungsausschuß“ Bod.Schätz.D.B.) vor der Ausführung der eigentlichen Bodenschätzung, d. h. vor der Untersuchung der im Schätzungsgebiet vorkommenden Böden und ihrer Einordnung in die Schätzungsrahmen volle Klarheit über die Verhältnisse und besonderen Umstände verschaffen, die die Acker- und Grünlandzahlen beeinflussen werden. In diesem Zusammenhang soll nur auf die Unterschiede bei den klimatischen- und Gelände- verhältnissen hingewiesen werden, die in Form von Abrechnungen, manchmal auch Zu- rechnungen, zur Bodenzahl gewahrt werden.

Wie alles, was mit der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe und mithin auch mit der Bodenschätzung zusammenhängt, im Interesse der Gleichmäßigkeit der Schätzungsergebnisse und der Karten und Bücher, die diese nachweisen, wohlgeordnet ist, so hat auch hier die Finanzverwaltung ordnend eingegriffen und Richtlinien in Form eines Vordruckes aufgestellt, nach dem die ausführenden Stellen verfahren sollen. Damit ist die Gewähr dafür gegeben, daß alle wesentlichen Umstände, denen Einfluß auf die Bewertung eingeräumt werden muß, nicht übersehen werden.

Die im Vordruck vorgesehene Gliederung ist auch für die Beurteilung des Flurbereinigungsgebietes von Bedeutung und soll daher kurz beschrieben werden.

Gemeindebeschreibung für die Bodenschätzung:

I. Allgemeines:

1. Gesamtflächeninhalt, davon entfallen auf Acker, ständiges Grünland, unkultiviertes Land wie Moor, Heideland und sonstige Flächen,
2. welche Ortschaften, Dörfer und Weiler liegen im Gebiet?
3. Wurden Meliorationen ausgeführt und wenn ja, wo?
4. Ist die Flurbereinigung ganz oder teilweise durchgeführt?
5. Entstehen in der Gemeinde oder in einzelnen Fluren derselben Flächenverluste durch offene Gräben, Hochraine und ähnliches? Wenn ja, so ist zwischen unabänderlichen und abänderlichen zu unterscheiden.

II. Bodenverhältnisse:

A. Ackerland. Bodengruppen:

Zu unterscheiden ist das Vorkommen von

1. leichten,
2. mittelschweren und
3. schweren Böden, hier wieder unterschieden nach „besten“, „mittelguten“ und „geringen“ Böden.
4. In welchen Flurlagen kommen stark wechselnde Böden vor?
5. Sind besonders kalte oder warme Lagen bekannt?

B. Grünland

1. Beste Wiesen und Weiden,
2. desgl. mittelgute, unterschieden nach feuchten und trockenen Lagen.
3. desgl. geringe Wiesen und Weiden.

III. Klimatische Verhältnisse

1. Seehöhe,
2. Jahresniederschläge,
3. desgl. im Mai/Juli,
4. Jahreswärme,
5. desgl. im Mai/Juli,
6. Trockenheitszahl,
7. frostfreie Zeit in Tagen,
8. bis zu welchem Zeitpunkt kommen regelmäßige Spätfröste vor und gibt es besondere Frostlagen?

9. Kommen starke Nebelbildungen in der Nähe von großen Seen, Strömen oder Wäldern vor?
 10. Gibt es besondere durch Hagel gefährdete Lagen und in welche Gefahrenklasse sind diese eingeordnet?
 11. Treten regelmäßig Trockenperioden auf und zu welcher Zeit?
 12. Treten häufig besonders starke Gewitter auf?
 13. Gibt es Lagen, die unter Bergschatten leiden?
- IV. Wachstumsverhältnisse
1. Wann beginnt im Durchschnitt der Jahre die Roggen-, die erste und zweite Heu- bzw. Grummeternte?
 2. und 3. Wird auf den Wiesen regelmäßig vor und nach den Heuernten geweidet?
 4. und 5. Bei Weidewirtschaft: wann wird regelmäßig das Weidevieh auf- und abgetrieben?
- V. Anbau- und Ernteverhältnisse
1. Ist Wechselland vorhanden?, d. h. wird regelmäßig und wenn ja, in welchen Zeitabständen, die Kulturart Acker und Grünland gewechselt?
 2. Welche Fruchtfolge ist üblich?
 3. Welche Handelsgewächse werden angebaut?
 4. Wird Obstbau- und
 5. wird Zwischenfruchtanbau betrieben?
 6. Welcher Art sind regelmäßig vorkommende Schäden wie Überschwemmungen u. ä.?
- VI. Geologische Verhältnisse, Geologische Formationen, Stufen usw.

Die Vielfalt der im Vordruck der Finanzverwaltung enthaltenen Fragen zeigt, daß alle die Ertragsleistung der Böden und Betriebe beeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden sollen. Diese Feststellungen können auch für die Zwecke der Flurbereinigung — soweit sie erstellt sind — nutzbar gemacht werden.

Wenn sich die Schätzungsausschüsse nach den Richtlinien des geschilderten Vordruckes einen allgemeinen Überblick verschafft haben, dann dürften der speziellen Ausführung der Schätzung Hemmnisse nicht mehr entgegenstehen.

Mit der Einteilung und Ausfüllung der Schätzungsrahmen für das Ackerland und für das Grünland, die ja gleichermaßen auch für Garten- und Weideland gelten (vgl. hierzu § 3 BodSchätz.D.B.) hat der Reichsschätzungsbeirat ein Werk geschaffen und mit diesen den Schätzungsausschüssen ein Hilfsmittel gegeben, das die Gewähr dafür bietet, daß für die große Masse der landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen die Reinertragsfähigkeit nach denselben Regeln ermittelt wird.

b) Vorgehen der Schätzungsausschüsse im Gelände

Nach den geltenden Verwaltungsvorschriften, die mit dem Erlaß der „Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung (Bod.Schätz.Techn.Anw.) vom 3. Mai 1935“ gegeben wurden, muß die Bodenschätzung als eine zweifache Aufgabe aufgefaßt werden, nämlich

a) die Einschätzung der Böden, d. h. die Auf- und Untersuchung derselben im Gelände und ihre Bewertung durch Beilegung von Wertzahlen (Bodenzahlen), die Ermittlung von „Besonderheiten“, das sind die Abweichungen vom Normalklima und vom Normalgelände, und

b) die gewissenhafte Beurkundung der Ergebnisse in den vorgeschriebenen Karten und Büchern.

Die Aufgabe unter a) und z. T. auch die unter b) wird durch Entschließung des Schätzungsausschusses (vgl. hierzu § 11 Bod.Schätz.D.B.) und die Aufgabe unter b), soweit vermessungstechnische Arbeitsgänge zu erledigen sind, durch das vermessungstechnisch ausgebildete Mitglied des Ausschusses erledigt.

Die Art, wie bei Erledigung der Aufgaben vorgegangen wird, ist durchaus nicht un-

wichtig. Das Schätzungsgebiet ist meistens ein Gemeindebezirk, also ein politischer Bezirk, der sich nicht immer mit einer Gemarkung — einem Begriff, der aus dem Kartenwesen entwickelt wurde, deckt; so kann z. B. eine Gemarkung aus mehreren Gemeindebezirken bestehen und umgekehrt. Jedenfalls verfährt der Schätzungsausschuß im Gemeindebezirk abschnittsweise. Die sog. „Tagesabschnitte“ werden in den Karten durch blau gefärbte Umrandung kenntlich gemacht und mit römischen Ziffern in gleicher Farbe fortlaufend numeriert. Innerhalb dieser Tagesabschnitte wird der Boden systematisch untersucht. In mehr oder weniger großen Abständen werden Arbeiter aufgestellt, deren Aufgabe es ist, die für die Untersuchung der Krume — des Unterbodens — des sog. Bodenprofils, sowie auch für die Prüfung der Grundwasserverhältnisse notwendigen „Grablöcher“ auszuheben oder Bodenproben mit dem Bohrstock zu entnehmen. Ist zu erwarten, daß der Boden gleichmäßig ist, so können die Abstände größer sein, ist aber zu vermuten, daß der Boden stark wechselt, so werden die Arbeiter in kleineren Abständen aufgestellt. Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, die Grablöcher und Bohrstellen in etwa schachbrettartiger Anordnung auszuheben.

Die Prüfung der glatt abgestochenen Wände der Grablöcher und die Prüfung der mit dem Bohrstock entnommenen Bodenproben gestatten die Feststellung des Bodengefüges, also der Bodenart, der Entstehung und der Zustandsstufe und mithin den ersten Schätzungsvorgang, die Beilegung der „Bodenzahl“.

Stellen die Bodenschätzer z. B. fest, daß das Grabloch Nr. X im sandigen Lehm (sL) liegt, daß es sich um angeschwemmten Boden handelt, der im Alluvium entstanden ist, und daß der Zustand — die Zustandsstufe — sehr gut ist (vgl. hierzu die Beschreibung der Zustandsstufe 1 im Abschnitt „Zustandsstufen“), so müssen sie dem Grabloch Nr. X eine Bodenzahl beilegen, die zwischen 90 und 81 einschl. liegt (vgl. hierzu Ackerschätzungsrahmen Spalte sL—1—Al—Zustandsstufe 1).

Die Grablöcher und Bohrstellen werden von Grundstücksgrenzen oder von einem Netz von Messungslinien aus, aufgemessen und maßstäblich in die „Feldkarte“ eingetragen.

Alle so eingetragenen Untersuchungsstellen werden fortlaufend numeriert (rote arabische Ziffern) und es werden die Bodenzahlen beige geschrieben.

Die Numerierung muß in jedem Tagesabschnitt wieder mit „1“ beginnen.

Bei der Ergänzung der Feldkarte wird gleichzeitig geprüft, ob eine Veränderung im Bodengefüge eingetreten ist, die eine andere Klassenfläche rechtfertigt. Erkennbar wird dieses dadurch, daß die Höhen der Bodenzahlen so stark wechseln, daß sie die nach dem Schätzungsrahmen zulässigen Spannen verlassen, also über- oder unterschreiten.

Trifft dies zu, so bleibt noch örtlich zu prüfen und in die Karte einzutragen, wo etwa die Klassengrenze verlaufen müßte, um später, nach Gewinnung eines größeren Überblickes, den Grenzverlauf in der Karte zutreffend darstellen zu können. Diese Vorsorge ist vor allen Dingen dann sehr wichtig, wenn die Klassen stark wechseln; endgültig können die Klassengrenzen wohl erst dann ausgezeichnet werden, wenn — wie schon bemerkt — bei fortschreitender Arbeit über ein größeres Gebiet, etwa über das Gebiet mehrerer Tagesabschnitte, Überblick gewonnen wurde.

Mit der fortschreitenden Erledigung der Schätzungsarbeiten über größere Gebiete wird den Vorschriften des § 2 Abs. 1 Bod.Schätz.G. entsprochen, die Bestandsaufnahme ist erfolgt und die Beurkundung in Karte und Buch vorbereitet. Die endgültige Festhaltung bzw. der endgültige Nachweis der Schätzungsergebnisse erfolgt erst in der „Schätzungsreinkarte“ und in den „Schätzungsbüchern für Ackerland und Grünland“.

Da eine Karte wohl in den wenigsten Fällen ausreichen wird, um eine u. U. umfangreiche Bodenbeschreibung samt den dazugehörigen Nummern und sonstigen Zeichen aufzunehmen, hat die Finanzverwaltung ein weiteres Hilfsmittel eingeführt, und zwar in Buch- bzw. Listenform, das dazu bestimmt ist, die Beschreibung des Befundes aller Grablöcher und Bodenproben aufzunehmen. Für die Übernahme dieser Schätzung für die Zwecke der Flurbereinigung ist es zweckmäßig, das „Feldschätzungsbuch“ zu ken-

nen, insbesondere auch deswegen, weil seine Angaben, wie oben schon bemerkt, die Grundlage für die Aufstellung anderer Urkunden bilden.

c) Feldschätzungsbuch

Wie vorstehend schon ausgeführt, sind die Bodenschätzer durch die Einsichtnahme in die Grablöcher in die Lage versetzt, die Bodenart, die Entstehung und die Zustandsstufe zu beschreiben und schließlich den Boden auch zu bewerten. Der gesamte Befund soll niedergeschrieben werden und dazu dient das „Feldschätzungsbuch“.

Es enthält in neun Spalten alle Angaben, die für die spätere Aufstellung der Schätzungsbücher für Ackerland und für Grünland erforderlich werden, um die Ergebnisse der Bodenschätzung gehörig zu beurkunden.

Beide Bücher, „Feldschätzungsbuch“ und „Schätzungsbuch für Acker- bzw. für Grünland“ unterscheiden sich dadurch, daß im ersteren alle Angaben in numerischer Reihenfolge und ohne Rücksicht auf verschiedene Kulturarten verzeichnet sind, während die „Schätzungsbücher“ für die Kulturarten Acker und Grünland getrennt aufgestellt werden, so daß künftig je ein Schätzungsbuch für Ackerland und ein weiteres für Grünland besteht. Überdies werden in den Schätzungsbüchern die Klassenflächen durch Zusammenschreiben mehrerer Grablöcherbefunde mit gleichen Merkmalen gebildet, mindestens jedoch sehr weitgehend vorbereitet, gekennzeichnet und bewertet. Aus ihnen wird auch die Ackerzahl und die Bildung von „Klassenabschnitten“ und „Sonderflächen“ ersichtlich.

Spalte 1 enthält die Abkürzung für die Kulturart nach den Vorschriften der Bod.-Schätz.D.B.,

Spalte 2 die lfd. Nr. des Grabloches, die auch, wie oben schon ausgeführt, in die Feldkarte eingetragen wurde.

Spalte 3 enthält eine eingehende Beschreibung des Profils des Grablochs unter Benutzung der Abkürzungen, die in der Anl. 8 zur Bod.Schätz.Techn.Anw. vorgeschrieben sind. In dieser Spalte ist die Auswahl unter den Bezeichnungen zur Darstellung des Bodengefüges noch dem Bodenschätzer überlassen, nicht so in

Spalte 4. In diese werden schon die Kennzeichnungen der Klassenflächen so eingetragen, wie sie der Acker- bzw. Grünlandsschätzungsrahmen vorsieht. Steht z. B. noch in Spalte 3: h fr s/L 2, was übersetzt „humoser, frischer, schwach sandiger Lehm in der zweiten Zustandsstufe heißt, so steht in Spalte 4 einfach L 2 D = Lehm, Zustandsstufe 2, Diluvium. Für die Übernahme der Kennzeichen in den Vordruck ist auch eine bestimmte Reihenfolge, und zwar von oben nach unten, vorgeschrieben, Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung“, handelt es sich jedoch um Grünland, so ist die Reihenfolge: Boden, Klima und Wasser.

Die „Kennzeichnung der Klassenflächen“ im Acker und Grünland soll in einem besonderen Abschnitt erläutert werden (3.5.4.), weil ihr besondere Bedeutung zukommt.

Spalte 6. Diese Spalte soll die Nummer des sog. „bestimmenden“ Grablochs enthalten, daß die Grünlandgrundzahl schon die reine Klassenwertzahl (entspricht der Ackerzahl) ist, weil bei ihr, im Gegensatz zur Bodenzahl bei Acker, Klima und Wasser schon berücksichtigt wurden.

Spalte 6. Diese Spalte soll die Nummer des sog. „bestimmenden“ Grablochs enthalten. Nähere Ausführungen darüber, was dieser Ausdruck besagt, sind im Abschnitt „Schätzungsbuch für Acker bzw. für Grünland“ zu finden. In den

Spalten 7—9 sollen Hinweise enthalten sein über alle diejenigen Verhältnisse, die für die Berechnung der Acker- bzw. Grünlandzahlen Bedeutung haben, nicht zuletzt auch für die noch nach den Vorschriften des Bew.G. auszuführende Betriebsbewertung.

Hierher gehören insbesondere Bemerkungen über die Geländegestaltung, starker Wechsel der Bodenarten (Verschießen), Flächenverluste, verursacht durch das Vorhandensein

von Hochrainen und Entwässerungsanlagen, klimatische Besonderheiten u. ä. m. In Spalte 7 sollen die Besonderheiten mit den vorgeschriebenen Abkürzungen beschrieben werden, die Spalte 8 soll kurze Angaben über die räumliche Begrenzung der Besonderheiten aufnehmen und schließlich sollen in Spalte 9 die Hundertsätze eingetragen werden, um die die Bodenzahl zu ändern ist.

Das „Feldschätzungsbuch“ ist ein im Felde geführter, wohl geordneter Aufschrieb, nach dessen Angaben die „Schätzungsbücher für das Acker- und Grünland“ aufgestellt werden.

d) Kennzeichnung der Klassenflächen

Wenn bei einer Vielzahl von Gegenständen derselben Art feinere Unterscheidungen getroffen werden sollen, so ist es üblich, sie in Klassen einzuteilen, auszusondern und die einzelnen Gruppen in einfachster Art zu bezeichnen und zu benennen. Sehr häufig ist es, die einzelnen Gruppen oder Klassen mit Ziffern zu bezeichnen, wie etwa Klasse 1, 2, 3 usw.

Diese Art der Kennzeichnung wurde bei der Reichsbodenschätzung nicht gewählt, sie wäre zu umständlich gewesen, weil mindestens 193 Klassen hätten gebildet und beziffert werden müssen. Die Bezifferung hätte zur Folge gehabt, in einem besonderen Verzeichnis nachschlagen zu müssen, um schließlich aus diesen zu ersehen, daß es sich — als Beispiel — bei der Klasse 53 um lehmigen Sand (IS) der Entstehung Vg (Verwitterung, grob körnig) in der Zustandsstufe 4 mit einer Bewertungsspanne 40 bis 34 handelt.

Die von der Finanzverwaltung gewählte Kennzeichnung ist in der Tat insofern einfacher, weil durch die Einsichtnahme in die Karte unmittelbar aus dieser das Wesentliche entnommen werden kann. In allen Karten und Büchern, die sich auf die Reichsbodenschätzung beziehen, würde im oben angeführten Beispiel stehen:

IS 4 Vg 40/34, und zwar in brauner Farbe. Handelt es sich bei einer anderen Klassenfläche jedoch um die Kulturart Grünland, so würde die Kennzeichnung in grüner Farbe eingetragen werden müssen, z. B. T III a 4 — 38.

Aus der vorstehenden Kennzeichnung wird der Sachverständige o. w. entnehmen, daß die bezeichnete Klassenfläche aus Tonboden der Stufe III besteht, die — und das ist das Wesentliche — den Zustandsstufen 6 und 7 des Ackerschätzungsrahmens entspricht, die mit den Bodenzahlen von 40—34 bewertet werden. Der Buchstabe a zeigt an, daß die Klasse in einem Gebiet liegt, das eine durchschnittliche Jahreswärme von 8° C und darüber aufweist (vgl. Grünlandschätzungsrahmen Fußleiste „Klima“). Ferner bedeutet die Zahl 4, daß die Wasserverhältnisse nicht gerade günstig sind, weil die Stufen 4 und 5 entweder einen Überfluß oder einen Mangel an Wasser aufweisen; was hierbei zutrifft, wird aus dem „Feldschätzungsbuch“ entnommen werden können, denn dieses soll ja der Beschreibung des Befundes an Ort und Stelle dienen.

Schließlich ist noch die Zahl 38 vorhanden, die die Bezeichnung „Grünlandzahl“ führt und der „Ackerzahl“ entspricht.

Die Gründe für die verschiedenartige Kennzeichnung der Klassenflächen bei Acker und Grünland sind aus den Erläuterungen zum Grünlandschätzungsrahmen ersichtlich.

Bei der Würdigung der Wahl der Kennzeichnung der Klassenflächen kann man nicht umhin, der eingeführten Kennzeichnung den Vorzug zu geben, weil sie all das in kurzer einprägsamer Form ausdrückt, was wesentlich ist.

e) Sonderflächen

Die in den vorhergehenden Abschnitten erörterten Vorschriften, insbesondere die zum Ackerschätzungsrahmen gegebenen Erläuterungen, in denen herausgestellt wurde, daß Klassenflächen genau begrenzte Flächen gleicher Ertragsfähigkeit sind, und die in anderen Abschnitten geschilderten Arbeiten, insbesondere im Abschnitt IV 5 b „Vor gehen der Schätzungsausschüsse im Gelände“, in dem geschildert wurde, was zu ge-

schehen hat, um diese Flächen aufzufinden und zu begrenzen, und schließlich noch im Abschnitt c) „Feldschätzungsbuch“, wo aufgezeigt wurde, wie und in welcher Form die Ergebnisse zunächst vorläufig an Ort und Stelle aktenkundig gemacht werden sollen und das genau geordnete Vorgehen der Schätzungsausschüsse beim Schätzungsgeschäft, könnten diese verleiten, zu viele und deshalb auch u. U. recht kleine Klassenflächen zu bilden, deren praktische Auswirkungen als unwesentlich bezeichnet werden müssen.

Im Kommentar Rothkegel-Herzog wird zu § 5 Abs. 3 Bod.Schätz.D.B. ausgeführt:

„Die Beschaffenheit der Böden kann sehr einheitlich sein oder mehr oder weniger stark wechseln. In Gebieten mit stark wechselnden Böden ist es aber nicht notwendig, jede kleine Fläche, die einen von der umgebenden Fläche verschiedenen Boden aufweist, als besondere Klassenfläche abzugrenzen, zu bezeichnen und zu schätzen. Die Abgrenzung soll nur insoweit erfolgen, als es für die praktische Brauchbarkeit der Bodenschätzung notwendig ist.“

Die „praktische Brauchbarkeit“ soll den Ausschlag geben. Es ist ohne Zweifel nicht einfach zu entscheiden, was wesentlich und was unwesentlich ist, wenn man z. B. die Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Betriebe betrachtet, so können 0,30 ha für einen Großbetrieb mit meinetwegen 150 bis 200 ha 1. Nutzfläche „unwesentlich“, für einen Klein- oder sogar Kleinstbetrieb immer noch „wesentlich“ sein, wenn diese Fläche eine Klasse höher oder tiefer eingeschätzt wird.

Der Gesetzgeber überläßt deshalb die Festsetzung einer Mindestgröße für Klassenflächen der Verwaltung, wenn er in § 5 Abs. 3 Bod.Schätz.D.B. anordnet:

„(3) Die näheren Bestimmungen, insbesondere über die Mindestgrößen der Klassenflächen, trifft der Reichsminister der Finanzen.“

Damit sind die ausführenden Stellen in die Lage versetzt, von sich aus für ihren Dienstbereich Mindestgrößen zu bestimmen und etwa vorliegenden besonderen Umständen Rechnung zu tragen.

Die Bestimmung von Mindestgrößen für die Klassenflächen ist gebietsweise geregelt, Klassenflächen mit einem Flächeninhalt unter 3 Ar sollen in keinem Falle gebildet werden.

In den vorstehenden Ausführungen, im Abschnitt „Feldschätzungsbuch“ wurde dargelegt, daß die Bildung der Klassenflächen durch Zusammentragen mehrerer Grablöcherbefunde mit gleichen Merkmalen in den Schätzungsbüchern für Ackerland und für Grünland weitgehend vorbereitet sei. Dabei ist aber zu bedenken, daß sich die so vorbereitete Bildung der Klassenflächen bis dahin nur auf das Bodengefüge stützt. Es können aber auch Besonderheiten größeren Umfanges in einer größeren Klassenfläche mit gleichem Bodengefüge angetroffen werden, die zwar nicht die Bildung einer anderen Klassenfläche vertretbar machen, es aber doch notwendig erscheinen lassen, mindestens eine Unterscheidung vorzunehmen. Bei den angetroffenen Besonderheiten handelt es sich aber noch nicht um die an der Bodenzahl meistens regelmäßig noch anzubringenden Verbesserungen auf Grund der Abweichungen vom „Normalgelände“ (eben bis schwach hügelig) und vom „Normalklima“ (+ 8° C und 600 mm Niederschläge), sondern um „andere“, z. B. Waldschatten an den Rändern der landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu § 31 Abs. 3 Bew.G.).

Wald, besonders wenn er im Süden oder Südwesten steht, kann durch Schattenwurf, der das Reifen der Ernten verhindert, Laubfall und Nährstoffentzug durch die übergreifenden Wurzeln der Waldpflanzen, die Ränder der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in ihrer Reinertragsfähigkeit auf längere Zeitabschnitte mehr oder weniger stark beeinträchtigen.

Für diesen und andere ähnliche Fälle können „Sonderflächen“ gebildet werden. Die „Sonderflächen“ werden aus der Haupt- oder Stammklassenfläche ausgesondert, die trennende Grenzlinie wird aber abweichend von der sonst üblichen Zeichenregel ausgezeichnet (grün).

Für die so ausgesonderte „Sonderfläche“ werden Abrechnungen von der geschätzten

Bodenzahl vorgenommen, deren Höhe sich nach den von der Finanzverwaltung erlassenen Richtlinien bemißt.

Die Sonderflächen werden in der Karte nicht besonders gekennzeichnet, sie behalten die Kennzeichnung der Hauptklasse. Hierfür ein Beispiel: Wenn eine Klassenfläche das Kennzeichen als sL 4 A1 58/52 (also sandiger Lehm, Zustandsstufe 4, Entstehung Aluvium) erhalten hat, so steht in der „Sonderfläche“ nur 58/46, d. h. praktisch, die Klasse ist dieselbe, für einen größeren Teil der Klassenfläche liegen aber besondere Umstände vor, die eine andere (meistens geringere) Reinertragsfähigkeit bedingen.

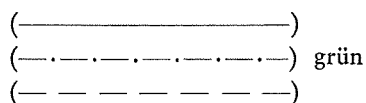
Von der Möglichkeit „Sonderflächen“ zu bilden, soll nach den Anweisungen der Finanzverwaltung nur in wirklich wichtigen Fällen Gebrauch gemacht werden.

In den Schätzungsbüchern für Ackerland und Grünland, die später noch erörtert werden müssen, wird bezüglich der „Sonderflächen“ in der Spalte 9 „Besonderheiten“ nur ein Hinweis eingetragen, etwa „vgl. Sonderfläche auf der Schätzungsreinkarte“.

f) Klassenabschnitte

Eine ähnliche Regelung, wie diejenige, die bei der Bildung von Sonderflächen getroffen wurde, ist auch bei der Bildung von Klassenabschnitten festzuhalten. Was sind Klassenabschnitte? kann die Frage lauten. Beim Studium der Vorschriften und des Schrifttums kann festgestellt werden, daß die Klassengrenzen die Bodenarten trennen, nämlich die acht mineralischen und eine organische Bodenart (Mo.), so, wie sie im Schätzungsrahmen aufgeführt sind, also innerhalb des Bereichs der Lehmböden, den sandigen Lehm (sL) vom Lehm (L) und diesen wieder vom schweren Lehm (LT). Innerhalb der so gebildeten Flächen liegen wiederum Klassengrenzen zwischen verschiedenen Zustandsstufen derselben Bodenart; eine Klassengrenze trennt also den Lehm (L), Zustandsstufe 3, vom Lehm (L) Zustandsstufe 4 usw. Damit hört die Klassenbildung auf.

Es ist nun durchaus möglich, daß innerhalb einer Klassenfläche Teilflächen liegen, die verschieden bewertet wurden. Es wird häufig der Fall sein, daß z. B. in einer Klassenfläche, die mit L 3 D 72/71 gekennzeichnet wurde, Grablöcher liegen, denen geringere Werte zuerkannt werden mußten, z. B. 68/67, 68/65 oder sogar 68/63. Das ist insofern unwesentlich, weil die Bewertung einer Klassenfläche eine gewisse Bewegungsfreiheit läßt, die sog. „Bewertungsspanne“. So können beispielsweise in der Klasse L 3 D 72/71 alle Grablöcher untergebracht werden, deren Wertzahl zwischen 73 und 66 einschließlich liegen. Bestimmend für die Klassenbildung ist die Bodenzahl, und zwar nur die Bodenzahlen von sogenannten „bestimmenden“ Grablöchern, deren laufende Nummern zur Unterscheidung von den „nicht bestimmenden“ in der Schätzungsreinkarte unterstrichen werden. Bei dieser Regelung kann es auch der Fall sein, daß die „Ackerzahlen“ (nicht die Bodenzahlen) die „Bewertungsspanne“ verlassen, wie im obigen Beispiel die Ackerzahlen 65 und 63. Wenn nun die Flächen mit abweichender Bewertung größere Ausmaße annehmen, dann können „Klassenabschnitte“ ausgesondert werden. Die Grenzen dieser Klassenabschnitte werden ebenfalls, wie diejenigen für die „Sonderflächen“, zur Unterscheidung von den Klassengrenzen verschiedenartig gezeichnet. Klassengrenzen werden mit grünen Volllinien, Sonderflächen mit Strich-Punkt-Strich-Linien, ebenfalls in grüner Farbe und Klassenabschnittsgrenzen mit grünen gerissenen Linien gezeichnet.



Auch für die Bildung von Klassenabschnitten gilt die Vorschrift, daß nur für wesentliche Unterschiede in der Bewertung innerhalb der Klassenflächen, mit anderen Worten, für größere Flächen mit abweichender Bewertung, Klassenabschnitte gebildet werden sollen.

g) Schätzungsbücher für Ackerland und Grünland

Die Ergebnisse des Schätzungsgeschäftes werden in den Schätzungsbüchern je für Ackerland und Grünland niedergelegt. Sie sind hier abgedruckt, um dem Flurbereinigungsingenieur zu zeigen, welche Besonderheiten hier niedergelegt sind, die in dem Kartenwerk nicht ersichtlich werden. Bei der Auswertung für die Zwecke der Flurbereinigung ist es notwendig, diese Bücher zur Ergänzung der Kartenunterlagen heranzuziehen. Die Einteilung der Bücher ist für den Fachmann ohne weiteres verständlich. Angaben über deren Führung und die verwendeten Abkürzungen sind in der einschlägigen Literatur oder der Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung zu entnehmen.

h) Ertragsunterschiede, Besonderheiten

Zunächst sollen die Unterschiede zwischen der angenommenen — genauer ausgedrückt — zwischen den einheitlich unterstellten Ertragsbedingungen des Raumes um Magdeburg bzw. Hildesheim, in dem der deutsche Spitzenbetrieb liegt (eben bis schwach hügelige Bodenausformung, 600 mm Jahresniederschläge und + 8° C Jahreswärme) und den tatsächlich angetroffenen natürlichen Ertragsbedingungen untersucht werden. Es ist nicht schwierig, die klimatischen Unterschiede zu ermitteln, weil hier auf langjährige Beobachtungen der meteorologischen Beobachtungsstationen zurückgegriffen werden kann. Hier kann auf die in der Literatur enthaltenen Tabellen, insbesondere auf das in seiner „landw. Schätzungslehre“ von Rothkegel wiedergegebene Beispiel verwiesen werden.

Die Unterschiede — Ab- und Zuschläge — können erheblich sein. So wird z. B. für Lehm (L) der Zustandsstufe 3 auf Lößuntergrund, wenn er im westlichen Rheinhessen liegt, 6 v. H., wenn er in der Kölner Bucht vorkommt, 12 v. H., und wenn er an der Bergstraße angetroffen wird, sogar 18 v. H. z u gerechnet.

Hinsichtlich der Geländeform (Bodenausformung) hat die Finanzverwaltung Richtsätze herausgegeben, aus denen die prozentualen Zu- und Abschläge entnommen werden können. Zu der Tabelle, die dem Buch „Landw. Schätzungslehre von W. Rothkegel“ entnommen ist, gibt dieser folgende Erläuterungen:

„Die Richtsätze sind in S p a n n e n gegeben, damit die Unterschiede, die durch die Bodenart, die Möglichkeit des Ackerns quer zum Hang, die jeweils gemeinübliche Wirtschaftsweise (beim Ackerbau das Anbauverhältnis und beim Grünland der Umfang der Wiesen und Weidenutzung) u. dgl. m. bedingt sind, auch berücksichtigt werden können. In diesen Abrechnungen sind auch die Nachteile eingeschlossen, die durch die Abschwemmungen, das Wiederherauftragen von abgeschwemmter Erde, ferner durch die Notwendigkeit von Hackarbeit, durch Abtreten der Narbe durch Weidetiere u. dgl. verursacht sind.“

| Kulturarten | Geländeneigung (Grad und Hundertsätze) | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | |
| | rd. 9% | 18% | 27% | 36% | 47% | 58% | | | 100% | |
| Abrechnungen in v. H. | | | | | | | | | | |
| A | 2—6 | 8—12 | 14—18 | 18—26 | 24—32 | 30—38 | 36—44 | 42—52 | — | |
| AGru. GrA | 2—4 | 4—8 | 8—14 | 12—18 | 16—24 | 20—28 | 26—34 | 30—40 | — | |
| Gr. | — | 2—4 | 4—8 | 8—12 | 10—16 | 14—20 | 18—24 | 20—28 | 24—34 | |

Zu der Lösung soll nicht kritisch Stellung genommen werden. Es soll nur dargelegt werden, daß zur Regelung dieses Gegenstandes Überlegungen angestellt werden, ob und wie man die Arbeit des Bodenschätzers erleichtern könne und was zu tun sei, um Gleichmäßigkeit der Ergebnisse zu erzielen. Für die Zwecke der Flurbereinigung wird man aus der örtlich bedingten Bewertung der Hanglagen durch die Beteiligten sich oft zu anderen Sätzen entschließen müssen (vgl. Abschnitt 2. 6).

Schätzungsbuch für Ackerland

| Grablöcher | | Feststellungen über Klassenflächen, Klassenabschnitte und Sonderflächen, S. 45 - 48 des Feldschätzungsbuchs | | | | | | | | | | Bemerkungen | | | |
|--|---|---|---------------|-------------------------|----------------------|----------------|--|---|-----------------|-----------------|--|-----------------|----------------|---------------------------------------|---|
| Nr. | Bodengefüge | Boden- zahl | Klassen | | | Besonderheiten | | | des Klimas | | Allge- meines Klima + - v. H. | | Acker- zahl | Bemer- kung für das Katastr. | |
| | | | Boden- art | Zu- stands- stufe | Ent- ste- hung | Boden- zahl | Art | des Bodens | + - v. H. | + - v. H. | | + - v. H. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 12 (20) 14 21 16 23 17 24 30 | h'sL-L 2 s-krL 2-3 ei s-sL 3 ei t g S | 63 | L | 4 | Al | 63 | | | | | | -2 | 62 | | |
| 13 19 15 22 (18) | h' s-fs L 2 (h') sL-I S 2 ei t g S | 58 | sL | 4 | Al | 58 | W + 2 hoch- anstehende Ki-Ne rd. 3 a | vgl. Sonder- fläche auf der Schätzungs- reinkarte Parz. 673 1/4 | -7 -10 | Frost- lage | -2 | -2 | 46 | AGr | |
| 3 12 (5) 8 20 | h'krL 2 schL 5-6 r tL-T | 60 | LT | 4 | D | 60 | Gel. Ver | | -2 -2 | | | -2 | 56 | D V | Hangfußboden des Dogger: Grenzraine: Flächenverlust ca. 2 0/0 |
| (1) 2 6 | h'-h fs 's L 2 (k) L-kr L 2-3 r'kr-schw L | 67 | L | 3 | D | 68 | Gel. | | -2 | | | -2 | 65 | | Grenzraine: Flächenverlust ca. 2 0/0 |

Schätzungsbuch für Grünland

| Grablöcher | | Feststellungen über Klassenabschnitte und Sonderflächen | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------|-------------------|--------|------------------|--|---|---------------------------|----|----------------------|----|-------|--------------------------|-------------|
| | | Nr. | Bodengefüge | Grünlandgrundzahl | Klasse | | Grünlandgrundzahl | Art | Besonderheiten des Bodens | | Besonderh. d. Klimas | | | Bemerkungen für Kataster | Bemerkungen |
| Boden | Klima | | | | Wasser | Abgrenzung v. H. | | | + | - | + | - | v. H. |  |  | + | - | v. H. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| (5) | h L 2-3 kr L-tS 7-8 r eis'g S | 62 | LI | a | 3 | 60 | | | | | | | 60 | | |
| 16 4 17 (10) 21 11 22 | h'kr L 2 sch-str L 5 rt L-T | 48 | T II | a | 3 | 50 | Gel N | | -3 | | | | 48 | Gr A | |
| 21 | | | | | | | Gel N W ld | Parz. 795 und 796 | -3 -6 | | | | 46 | | |
| | | | | | | | Gel N Hw, Flächen- verlust durch Böschung | vgl. Sonder- flächen auf Schätzungs- reinkarte | -12 -5 | | | | 36 | | |

Klimagebiete

| Lfd. Nr. | Klimagebiete | See- höhe | Temperatur °C | | Zeitdauer in Tagen | | | Niederschläge | | Relative Luft- feuchtigkeit | Trockenheits- zahl Mai b. Juli | Zu- und Abrechnungen in Hundertteilen der Bodenzahl | | | | Beispiele |
|----------|---|--------------|------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------|----------------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------|--|------------|------------|-----|---------------------------|
| | | | im Jahr | im Mai b. Juli | 5 °C und darüber | 10 °C frost- frei | im Jahr | im Mai b. Juli | S (25) | | | IS (45) | sL (60) | LT (50) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 1 | Klimagebiet des Ackerschätzungs- rahmens | 40 | 8,00 | 15,0 | 220 | 155 | 180 | 600 | 175 | 81 | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | — |
| 7c | Westdeutschland: Kölnener Bucht | 80 | 9,5 | 15,5 | 245 | 170 | 200 | 660 | 185 | 78 | 30 | +12 | +12 | +12 | +12 | L ₃ Lö 80: +12 |
| 8a | Oberrheinische Tiefebene: Westliches Rheinhausen | 140 | 9,2 | 16,0 | 235 | 165 | 200 | 520 | 145 | 76 | 20 | +6 | 0 | +4 | 0 | L ₃ Lö 80: +6 |
| 8b | Bergstraße | 120 | 9,8 | 17,0 | 245 | 175 | 200 | 660 | 200 | 76 | 30 | +16 | +18 | +18 | +16 | L ₃ Lö 80: +18 |
| 12f | Mittelgebirge: Hunsrück | 450 | 7,4 | 14,0 | 205 | 150 | 150 | 700 | 200 | 78 | 40 | 0 | -4 | -10 | -14 | |
| 12g | Westerwald | 370 | 7,4 | 14,0 | 205 | 150 | 155 | 850 | 240 | 80 | 45 | +2 | -4 | -10 | -16 | |

i) Karten, Schätzungsreinkarte

Nach der Bod.Schätz.Techn.Anw. sollen die Ergebnisse in folgenden Karten dargestellt werden:

1. Meßtischblatt der Gemeindekarte
2. Feldkarte
3. Schätzungsreinkarte
4. Hilfskarte
5. Vermessungskarte
6. Bodenkarte

Die Karte unter 1. dient der allgemeinen Übersicht über das Schätzungsgebiet: Hierzu eignet sich am besten eine Karte im kleinen Maßstab, entweder ein Meßtischblatt oder eine sog. Gemeindekarte aus den Beständen der Katasterverwaltung, die meistens eine Flureinteilung enthält. In diese Kartenunterlage werden die Grenzen der Tagesabschnitte mit ihrer Numerierung (römische Ziffern) und das Datum des Tages, an dem in diesem Abschnitt geschätzt wurde, eingetragen (blaue Farbe). Außerdem sollen nach Abschluß der Arbeiten die befestigten Wege rot gefärbt werden.

Wie im Abschnitt „Vorgehen des Schätzungsausschusses im Gelände“ schon kurz erwähnt, dient die Karte dem Gebrauch im Gelände, sie enthält alle Angaben, die zweckmäßig in einer Karte dargestellt werden, insbesondere enthält sie die Grenzen und die Nummern der Tagesabschnitte (blau), die Stellen, maßstäblich eingetragen, an denen Grab- und Bohrlöcher ausgehoben wurden und ihre Nummern innerhalb des Tagesabschnittes, die Andeutungen des wahrscheinlichen Grenzverlaufs der „Klassenflächen“, der „Klassenabschnitte“ und der „Sonderflächen“ sowie die geschätzten Bodenzahlen. Diese Angaben müssen mit denjenigen im „Feldschätzungsbuch“ genau übereinstimmen.

Die „Feldkarte“ dazu das „Feldschätzungsbuch“, enthalten Angaben, die täglich nach Abschluß der Arbeiten im Gelände häuslich in die „Schätzungsreinkarte“ und in die „Schätzungsbücher für das Ackerland“ und für „das Grünland“ übernommen werden müssen. Sie sind gewissermaßen Reinschriften, in denen sich die örtlich ermittelten und aufgeschriebenen Ermittlungsergebnisse zu ihrer endgültigen Form in der „Schätzungsreinkarte“ und den Schätzungsbüchern verdichten.

Die Schätzungsreinkarte enthält:

- a) Die Tagesabschnitte mit Grenzlinien und römischen Ziffern in blauer Farbe;
- b) die Grenzen der Klassenflächen in grüner Fläche. Für das Ackerland werden die Klassenzeichen in brauner Farbe, für das Grünland in grüner Farbe eingetragen und zwar zunächst möglichst nur einmal in der Mitte der Klassenfläche;
- c) die Grenzen der Klassenabschnitte mit grünen gestrichelten Linien;
- d) desgleichen die Grenzen der „Sonderflächen“ mit grünen Strichpunkt-Grenzlinien;
- e) die Wertzahlen (für das Ackerland, die „Bodenzahl“ und die „Ackerzahl“, für das Grünland nur die Grünlandzahl) in den gleichen Farben wie die Klassenzeichen,
- f) die Grablöcher, deren Nummern in arabischen Ziffern mit roter Farbe neben den also A = braun und Gr = grün); eingekreisten Bodenzahlen (20) einzutragen sind. Die Nummern der bestimmenden Grablöcher werden unterstrichen.

Flächen abweichender Kulturarten, die in die landwirtschaftlich genutzten Flächen eingesprenkt sind und der Bodenschätzung nicht unterliegen, sind mit Farbstift zu schraffieren und zwar Waldflächen mit grüner, die übrigen Flächen mit brauner Farbe.

Wenn die Schätzungsreinkarte, so wie vorgeschrieben, ausgearbeitet ist, dann stellt sie die Verbindung mit den Schätzungsbüchern für das Ackerland und für das Grünland, je für sich, eine vollkommene Beurkundung der Bodenschätzungsergebnisse dar.

Sollte die Schätzungsreinkarte für die Aufnahme aller Angaben nicht ausreichen, was immerhin vorkommen kann, so sind

Hilfskarten zulässig.

Diese nehmen also Teilzeichnungen auf, wenn die Schätzungsreinkarte durch die Eintragung aller Einzelheiten unübersichtlich würde und einfache Randzeichnungen nicht zum Ziele führen würden.

Die Vermessungskarte ist eine weitere Karte, die eine maßstäbliche Kartierung der Grenzen der Klassenflächen, der Klassenabschnitte und der Sonderflächen, sowie die Kennzeichnung und die Wertzahlen enthält. Die Vermessungskarte soll der Fortführung der Katasterurkunden dienen.

Zu erwähnen ist noch, daß die Bodenkarte, die eine Kartierung der Bodenarten enthalten sollte, bis jetzt nur in geringem Umfange hergestellt werden konnte.

6. Organe zur Leitung der Bodenschätzung

Die Finanzverwaltung hat die Bodenschätzung bis auf kleine Gebiete im Westen der Bundesrepublik durchgeführt. Der organisatorische Aufbau — Reichsschätzungsbeirat, Landesschätzungsbeirat und Schätzungsausschüsse — ist im Reichsbewertungsgesetz und in der dazu ergangenen Durchführungsbestimmung vom 12. 2. 1935 (R.G.Bl. S. 198) geregelt und durch Bundesgesetz vom 28. 9. 1950 (BGBl. S. 692) ergänzt bzw. geändert.

7. Die Nutzbarmachung des Bodenschätzungsergebnisses

Nach § 28 Flurb.G. soll die Flurbereinigungsbehörde der Wertermittlung des Grundeigentums die Ergebnisse des Bodenschätzungsgesetzes vom 16. 10. 1934 zugrunde legen. Die Wertbegriffe selbst sind aber nicht hier, sondern im Reichsbewertungsgesetz vom gleichen Tage niedergelegt, für welches das Bodenschätzungsgesetz gewissermaßen nur Zubringerdienste leistet.

Die Landeskulturmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Flurbereinigung dienen den Zielen der Agrarstrukturverbesserung. Dabei sind Entscheidungen notwendig, die eine Kenntnis nicht nur der Bodenwerte, sondern aller Bestandteile des landwirtschaftlichen Gesamtvermögens erfordern. Die von der Finanzverwaltung entwickelten Verfahren zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Vermögens leisten bei den Fragen der Aussiedlung, der Aufstockung und der Neusiedlung gute Dienste, wenn auch die Zielsetzung der Bewertung eine andere ist. Daher mag hier kurz dargestellt sein, wie die Ergebnisse der Bewertung nach dem Bodenschätzungsgesetz für die Bewertung des landwirtschaftlichen Gesamtvermögens bzw. der landwirtschaftlichen Betriebe nutzbar gemacht wird.

a) Begriffliches zur Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens und der landwirtschaftlichen Betriebe aus dem Bewertungsgesetz

Während für alle Vermögensarten der übrigen Wirtschaft der Grundsatz gilt, daß die Bewertung in der Regel „nach dem gemeinen Wert“ zu erfolgen hat, ist für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen der Grundsatz niedergelegt, daß hier „der Ertragswert“ festzustellen ist. Das Gesetz bestimmt auch im einzelnen, was unter dem Begriff „landw.- usw. Vermögen“ zu verstehen ist (§§ 28—48). Gleichzeitig grenzt das Gesetz im einzelnen genau ab, welche Begriffe für „landwirtschaftl.- usw. Vermögen“ und für „landw. Betrieb“ anzuwenden sind. Auch beim landwirtschaftlichen Betrieb haben wir es, wie oben dargestellt, zunächst nur mit Relativwerten = Vergleichszahlen zu tun. Das entsprach dem Willen des Gesetzgebers, der eine Gleichmäßigkeit der Besteuerung des landwirtschaftlichen Vermögens und der Erträge für das gesamte Reichsgebiet anstrebte. Dabei wurden noch vor Ausführung der eigentlichen Bodenschätzung

„Vergleichsbetriebe“ und „Untervergleichsbetriebe“ über das ganze Land verstreut festgelegt.

Auch für den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt die Bewertung nach Ertragswerten. § 31 Bew.G. bestimmt:

1. Für landwirtschaftliche Betriebe gelten die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten.
2. Ertragswert ist das Fünfundzwanzigfache ¹⁾ des Reinertrags, den ein Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, daß der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß, gemeinüblich und mit entlohten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Außerdem ist zu unterstellen, daß der Betrieb schuldenfrei ist.
¹⁾ Jetzt das Achtzehnfache gemäß § 3 a Abs. 2 Bew. D. V.
3. Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluß sind, oder von denen die Bewertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist.

Man hätte demgemäß den Reinertrag für jeden einzelnen Betrieb berechnen müssen, ein Vorhaben, das schon wegen der großen Zahl und der Vielfältigkeit der Betriebe arbeitsmäßig kaum zu bewältigen gewesen wäre. Um jedoch alsbald zu Ergebnissen zu kommen, wurden zunächst nur für eine gewisse Zahl von Betrieben, die man Vergleichsbetriebe (V-Betrieb) und Untervergleichsbetriebe (UV-Betrieb) nennt, diese Berechnungen durchgeführt. Für die größere Zahl der übrigen Betriebe erfolgt nun die Ermittlung der Reinerträge nur durch ein Vergleichsverfahren mit den V- und UV-Betrieben, sobald die für diesen Vergleich notwendigen Unterlagen beschafft sind.

Unter den für eine Vergleichung unerlässlichen Unterlagen sind die *natürlichen* und *wirtschaftlichen* Ertragsbedingungen zu verstehen, die die nachhaltige Ertragsfähigkeit ausschlaggebend beeinflussen.

Bevor in den nachstehenden Ausführungen die „Ertragsfähigkeit“ weiter behandelt wird, ist es notwendig, auf die verschiedene Auslegung des Begriffs „Ertragsfähigkeit“ in Wissenschaft und Praxis hinzuweisen. Teilweise wird unter Ertragsfähigkeit die Bodenfruchtbarkeit verstanden, also die Eigenschaft, Ernten hervorzubringen. Andererseits wird meistens im Schrifttum — auch im Bewertungs- und Bodenschätzungsgesetz — unter Ertragsfähigkeit die Reinertragsfähigkeit verstanden. Es ist also notwendig, zu beachten, daß in unseren weiteren Überlegungen unter Ertragsfähigkeit nicht die Bodenfruchtbarkeit, sondern die Reinertragsfähigkeit zu verstehen ist.

Noch eine andere Besonderheit in der Gesetzgebung muß vorweg erwähnt werden: Gemäß § 34² ist den Betrieben ein „Hundertsatz“ beizulegen, der das Verhältnis zum besten deutschen Betrieb, dem „Reichsspitzenbetrieb“, dem die Zahl 100 beigelegt wurde, ausdrückt.

Die Methode der vergleichenden Gegenüberstellung und die Stellung der Frage an die Bewerter: wenn der beste Betrieb oder der beste Boden mit der Zahl 100 bewertet wurde, welche Zahl ist diesem, dem zu bewertenden Betrieb oder Boden beizulegen? läßt erkennen, daß die so gewonnenen Zahlen Verhältniszahlen sind — man könnte die Zahlenreihe von 0 bis 100 auch einen Wert- oder Bewertungsmaßstab oder auch Meßziffern nennen —, die ausdrücken, in welchem Verhältnis eine zu bewertende Sache zu der als die beste Sache bezeichneten steht, vorausgesetzt, daß beide überhaupt vergleichbar sind, also die gleichen Merkmale aufweisen.

Ein unerlässliches Merkmal ist, daß sich die zu vergleichenden Werte auf die gleiche Größeneinheit stützen und das ist das Flächenmaß „Hektar“.

Die *natürlichen* Ertragsbedingungen — Boden, Gelände und Klima — werden bei der Bodenschätzung jeweils bei dem einzelnen Grundstück berücksichtigt und kommen in der Acker- bzw. Grünlandzahl zum Ausdruck. Für den *Gesamtbetrieb* — nunmehr zum gewogenen Durchschnitt zusammengefaßt — ergeben sie die

Ertragsmeßzahl je Hektar.

Die Ertragsmeßzahl je Hektar gestattet also, landwirtschaftliche Betriebe hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit aus den natürlichen Ertragsbedingungen untereinander zu vergleichen.

Werden außer den in der Ertragsmeßzahl je ha enthaltenen natürlichen Ertragsbedingungen auch die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen noch erfaßt, so ergibt die dann entstehende Verhältniszahl den

Reichshundertsatz,

der früher auch „Betriebszahl“ genannt wurde (§ 36 Bew.G.).

Zu den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen gehört zunächst die innere Verkehrslage. Hinsichtlich der Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshof wird z. B. der Normalbetrieb von 10 ha mit 400 m, der Betrieb von 25 ha mit 500 m mittlere Entfernung veranschlagt. Die Wegeverhältnisse werden so berücksichtigt, daß 1 km feste Straße mit 0,7, dagegen 1 km schlechter Landweg = 1 km mittlerem Landweg gleichgerechnet wird. Ferner werden die Steigungen in den Wegen berücksichtigt, und es bestehen Unterschiede für Ackerland und Grünland. Die Zahl der Trennstücke spielt arbeitswirtschaftlich natürlich eine besondere Rolle. Hier geht man je nach der Betriebsgröße von einer Normalgröße der Trennstücke vor und berücksichtigt die Ertragsminderungen durch Abschläge nach folgender Übersicht:

Normalgröße der Trennstücke

Normalgröße der Trennstücke bei einer Betriebsgröße:

| | | |
|--------------------|-------------|-----------------------|
| bis 2,5 ha | 0,25 ha | 10 Trennstücke |
| von 3 bis 6 ha | 0,50 ha | 6 bis 12 Trennstücke |
| von 6 bis 10 ha | 0,75 ha | 8 bis 14 Trennstücke |
| von 10 bis 14 ha | 1,0 ha | 10 bis 14 Trennstücke |
| von 14 bis 20 ha | 1,5 ha | 10 bis 14 Trennstücke |
| von 20 bis 50 ha | 2 bis 3 ha | 10 bis 14 Trennstücke |
| von 50 bis 100 ha | 3 bis 5 ha | 13 bis 20 Trennstücke |
| von 100 bis 200 ha | 5 bis 10 ha | 20 Trennstücke |

Ertragsminderungen

| Gütezahl | Bei einer Größe der Trennstücke von | | | | | | | |
|----------|--|------|------|------|------|------|------|------|
| | 90 % | 70 % | 60 % | 50 % | 40 % | 30 % | 20 % | 10 % |
| | der Normalgröße beträgt die Ertragsminderung % | | | | | | | |
| 80 | — | 0,5 | 0,8 | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 3,2 | 4,5 |
| 70 | — | 0,7 | 0,9 | 1,1 | 1,7 | 2,3 | 3,7 | 5,1 |
| 60 | — | 0,7 | 1,0 | 1,2 | 1,9 | 2,7 | 4,4 | 6,0 |
| 50 | 0,4 | 0,8 | 1,1 | 1,3 | 2,1 | 3,1 | 5,5 | 7,0 |
| 40 | 0,4 | 1,0 | 1,2 | 1,5 | 2,5 | 3,5 | 5,9 | 8,0 |
| 30 | 0,7 | 1,3 | 1,6 | 2,0 | 3,1 | 4,2 | 6,9 | 9,5 |
| 20 | 1,0 | 1,7 | 2,1 | 2,5 | 3,8 | 5,0 | 8,0 | 11,0 |
| 10 | 2,0 | 2,5 | 3,2 | 4,0 | 5,5 | 7,0 | 11,5 | 16,0 |

Bei (überwiegender) Grünlandwirtschaft betragen die Abrechnungen nur 60 % der vorstehenden Werte

Für die Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof wird die nachstehende, von Rothkegel entwickelte, Berechnungsform gewählt, die auch die Unterschiede in der Bodengüte berücksichtigt:

| Ertrags- meßzahl je ha | Zu- oder Abrechnungen für Unterschiede von je 100 m gegenüber der Ausgangsentfernung (Rechnungsentfernung) | |
|------------------------------|---|--|
| | in Hundertteilen des Reinertrags | in Einheiten der Ertrags- meßzahl je ha |
| 100 | 1,0 | 1,0 |
| 90 | 1,1 | 0,99 |
| 80 | 1,2 | 0,96 |
| 70 | 1,3 | 0,91 |
| 60 | 1,4 | 0,84 |
| 50 | 1,5 | 0,75 |
| 40 | 1,7 | 0,68 |
| 30 | 1,9 | 0,57 |
| 20 | 2,2 | 0,44 |
| 10 | 2,5 | 0,25 |

Für eine etwaige unzureichende Betriebsgröße sind weitere Abschläge vorgesehen.

Hinsichtlich der äußeren Verkehrslage, wo die Absatzverhältnisse und die Möglichkeit zur Erlangung ausreichender Arbeitskräfte eine besondere Rolle spielen, verfügt die Finanzverwaltung über eingehende Unterlagen, die gebietsweise auf Karten und tabellarisch dargestellt sind, deren Aufführung hier aber zu weit gehen würde. Die Ertragsmeßzahl je Hektar erfährt aber aus diesen Gründen noch eine Berichtigung. Einzelheiten der endgültigen Berechnung enthält der formularmäßige „Bewertungsvorschlag“ der zuständigen Oberfinanzdirektion.

Der sogenannte

„Einheitswert“

eines Betriebes kommt dann so zustande, daß die oben berechneten Vergleichswerte (Ertragsmeßzahl je Hektar mal landw. Nutzfläche) zu dem für das Reichsgebiet bzw. jetzt für das Bundesgebiet im § 12 des Bew.G. festgelegten Hektarhöchstsatz des Spitzenbetriebes in Höhe von 3780.— DM in Beziehung gebracht wird. Erst der Einheitswert stellt eine absolute Zahl dar. (Für Sonderkulturen gelten andere Sätze.)

Eine Ausnahme von der Regel, daß die Flächengröße des Betriebes mit dem Hektarsatz vervielfältigt wird, besteht für Kleinbetriebe (§ 33 Bew.G.). Hier darf der errechnete Einheitswert nicht kleiner sein, als der für das Wohngebäude — nach den Vorschriften über die Bewertung bebauter Grundstücke — berechnete Wert.

Auf Einzelheiten der Nutzbarmachung dieser Wertermittlungen für die Zwecke der Landeskulturarbeit wird in Abschnitt X dieser Arbeit noch näher eingegangen.

b) Die Nutzbarmachung der Bodenschätzungsergebnisse der Finanzverwaltung für die Maßnahmen der Landeskulturbehörden

Die Kenntnis der durchschnittlichen Ertragsmeßzahl der landwirtschaftlichen Betriebe einer Gemarkung ist immer wertvoll, wenn die Frage zur Entscheidung steht, welche Leistungen in einem vorgesehenen Flurbereinigungsverfahren den Beteiligten zugemutet werden können, und ob die Investierung öffentlicher Mittel volkswirtschaftlich vertretbar erscheint. Das letztere gilt vor allem für solche Gebiete, in denen größere Meliorationen durchzuführen sind, die eine wesentliche Stärkung der Bodengrundlage der Betriebe herbeiführen und die Betriebe zu höheren Leistungen für die Gesamtwirtschaft befähigen sollen.

Zur Bodenschätzung an sich wäre zu bemerken, daß hinsichtlich der Wertmaßstäbe der Unterschied besteht, daß die Ertragswerte der Bodenschätzung als relative Reinertragswerte zwischen allen Böden des Reichsgebietes auf den Bodenwert des Reichs-

spitzenbetriebes bezogen werden, während die Ertragswerte der Böden im Flurbereinigungsverfahren das Wertverhältnis aller im Verfahrensgebiet vorhandenen Grundstücke darstellen sollen. Dem Umstande aber, daß beide Schätzungsarten von der gleichen Ertragswertberechnung ausgehen, ist es zu verdanken, daß die Ergebnisse für die Landeskulturverwaltung grundsätzlich verwertbar sind — mit einigen später noch zu erörternden Einschränkungen. Aus gutem Grunde schreibt daher § 28 Flurb.G. vor, daß vorliegende Bodenschätzungsergebnisse für das Flurbereinigungsverfahren zugrunde zu legen sind. „Abweichungen sind jedoch zulässig.“ Die wesentlichen Unterscheidungsmerkmale zu der Bodenschätzung der Finanzverwaltung und der Flurbereinigungsschätzung landwirtschaftlicher Nutzflächen mögen sich aus der nachstehenden Gegenüberstellung ergeben.

Bodenschätzung
(Ges. v. 16. 10. 1934)

Flurbereinigungsschätzung
(gem. § 28 Flurb.G.)

Zweck der Schätzung

Besteuerungsgrundlage und zur planvollen Gestaltung der Bodennutzung sowie Verbesserung der Beleihungsgrundlagen.

Tauschwerte sollen ermittelt werden, um den Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Verfahrensgebietes zu bestimmen. (§ 27 FBG).

Welche Werte werden ermittelt?

Ertragswerte (relative Reinertragswerte zwischen allen Böden des ehemaligen Reichsgebiets). Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen eines landwirtschaftlichen Betriebes, der lediglich Bodenflächen *einer* Klasse aufweist, im Vergleich zum Spitzenbetrieb.

Tauschwerte ermittelt nach dem Nutzen (Reinertrag — § 28—) für den Betriebsinhaber.

Welche Objekte werden geschätzt?

Landwirtschaftlich nutzbare Fläche, d. h. in der Regel nicht Wald, Hausgarten, Hofraum, Weinberge, Wasserflächen, Ödland, Unland, Wege, Raine, Hecken, Fluß- und Bachläufe, Gräben sind nicht besonders geschätzt, sondern durch Abschläge in den angrenzenden Flächen mit erfaßt.

Alle alten Grundstücke im Verfahrensgebiet, gleich welcher Nutzung sie dienen.

Zeitpunkt der Schätzung

In der Regel längstens alle 20 Jahre eine Überprüfung früherer Schätzungen.

Zur Zeit der Verfahrensbearbeitung. Die Bodenschätzung kann schon veraltet bzw. überholt sein.

Wertspanne

Acker: 100 bis 7 = 94 Wertzahlen
Grünland: 80 bis 6 = 75 Wertzahlen
bezogen auf den Reichsspitzenbetrieb.

Dem im Verfahrensgebiet bestehenden Nutzungsverhältnis der Grundstücke entsprechend. Zahl der Klassen abhängig vom absoluten Unterschied im Ertrag der besten und geringsten Böden des Verfahrensgebietes.

Bodenbeschreibung

Für jedes Grabloch aus dem Schätzungsrahmen ermittelt.

Für jede Schätzungs-kategorie im Einleitungs-termin festgelegt. In der Regel für das jeweils typische Bodenprofil einmal.

Bodenschätzung

Flurbereinigungsschätzung

Das Wertverhältnis der Bodenarten

Im Schätzungsrahmen nicht besonders berücksichtigt. Leichter Boden oft unterbewertet.

Örtliche Besonderheiten werden nicht berücksichtigt.

Kann örtlich die Wertfindung beeinflussen, z. B. wenn im Verfahrensgebiet leichte Böden (Kartoffelbau) oder rübenfähige Böden sehr knapp sind. Alle Böden werden nach der derzeitigen Ertragsleistung eingestuft.

Das Kulturartenverhältnis

Wird im Schätzungsrahmen nicht besonders berücksichtigt (vergleiche Wertspanne).

Tauschwerte zwischen Acker und natürlichem Grünland können abweichend festgelegt werden, wenn z. B. natürliches Grünland knapp ist oder zu stark vorhanden ist.

So mannigfaltig auch die Unterschiede und Abweichungen zwischen beiden Schätzungsarten scheinen mögen, die Praxis hat erwiesen, daß die Bodenschätzungsergebnisse für die Flurbereinigungsschätzung fast in allen Fällen verwertbar ist. Damit soll nicht gesagt sein, daß die relativen Reinertragswerte, wie sie sich aus dem Schätzungsrahmen der Finanzverwaltung ergeben, auch unmittelbar als Tauschwertverhältniszahlen für die Flurbereinigungsschätzung übernommen werden können. Es wird später noch dargetan, welche Verfahrensmethode sich bewährt hat, um festzustellen, inwieweit das möglich ist. Der Gesetzgeber hat für das Flurbereinigungsverfahren Abweichungen ausdrücklich zugelassen, um den Wertverhältnissen der Grundstücke des Verfahrensgebietes besonders Rechnung zu tragen.

Man kann die Abweichungen einteilen in *Änderungen*, die an den bestehenden Bodenschätzungsergebnissen zum Zwecke der Verwertung in der Flurbereinigungsschätzung vorgenommen werden müssen und in *Ergänzungen*.

Änderungen können sich aus den örtlichen Gegebenheiten wegen der betriebswirtschaftlichen Stellung der verschiedenen Bodenarten und aus dem Kulturartenverhältnis als notwendig erweisen. Auch Baulagen sind u. U. besonders zu bewerten.

Ergänzungen ergeben sich aus dem Umstand, daß bei der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nicht alle im Verfahrensgebiet liegenden Grundstücke geschätzt werden. Wenn auch nach den §§ 12 und 13 Bod.Schätz.G. Nachschätzungen und Überprüfungen regelmäßig vorzunehmen sind, so muß doch Bedacht darauf genommen werden, daß bei Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens diese Prüfung in nicht zu ferner Zeit vorher vorgenommen wurde.

Bei der Prüfung der Frage, ob und inwieweit die vorliegende bzw. abgeänderte und ergänzte Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung brauchbar ist, geht man zweckmäßig so vor, daß man 3 Möglichkeiten ins Auge faßt:

- a) Die direkte Übernahme der Wertzahlen der Bodenschätzung als Tauschverhältniszahlen für die Flurbereinigung.
- b) Die Wertzahlengruppen der Bodenschätzung erhalten abweichende Wertfaktoren in der Flurbereinigungsschätzung.
- c) Nur die Bodenbeschreibung der Bodenschätzung dient als Grundlage für die Ermittlung von Wertfaktoren für die Flurbereinigung.
(Näheres hierzu ist unter Ziff. V. 3. gesagt.)

Literatur

1. Aereboe, Fr.: Die Taxation von Landgütern und Grundstücken, Berlin 1712
2. Arnold, H.: Die Bewertung landw. Grundstücke, Hamburg 1957
3. Busch: Die Taxation landwirtschaftlicher und gärtnerischer Betriebe, Methode und Anlage; Verlag: Parey, Hamburg/Berlin — in Vorbereitung —
4. Effern: Reichsbodenschätzung und Umlegungsschätzung, Allg. Verm. Nachr. 1939/1
5. Eichholtz, Th.: Bodenreform und neue Grundsteuerveranlagung, Berlin 1902
6. Eichholtz, Th.: Die Bodenschätzung Preuß. Generalkommissionen; Verlag: Parey, Berlin 1900
7. Ewald, G.: Die Bedeutung der aus Bodenschätzungsergebnissen entwickelten Bodenkarte und ihre Auswertung im Rahmen geodätischer Arbeit; Diss. Darmstadt 1952
8. Förstner: Flurbereinigung u. Reichsbodenschätzung, Zeitschrift f. Verm.-Wesen 1950/7
9. v. d. Goltz, Th.: Landw. Taxationslehre, Berlin 1892
10. Offenberg, L.: Die Bewertung ländlicher Grundstücke, Berlin 1908
11. Orth: Das geologische Bodenprofil nach seiner Bedeutung für den Bodenwert und die Landeskultur, Berlin 1873
12. Rösch/Kurandt: Bodenschätzung und Liegenschaftskataster, C. Heymann-Verlag, Berlin 1950
13. Rothkegel/Herzog: Das Bodenschätzungsgesetz, Verlag Heymann, Berlin 1935
14. Rothkegel, W.: Zur Neuregelung des Taxationswesens für landwirtschaftliche Grundstücke, Berlin 1913
15. Rothkegel, W.: Landw. Schätzungslehre, Stuttgart 1952
16. Rothkegel, W.: Geschichtliche Entwicklung der Bodenbonitierungen; Verlag: Ulmer, Stuttgart 1950
17. Wallenhorst, A.: Das Problem der Grundstücksbewertung bei Zusammenlegungen, Diss. Würzburg 1927

V. Die Bewertungsgrundsätze im Flurbereinungsverfahren

1. Grundsätzliches zum Schätzungsrahmen und die Bestimmungsfaktoren für die Tauschwerte

In den Abschnitten I und II sind die Grundgedanken niedergelegt, die vom Standpunkt des Wertdenkens her uns bewegen sollten, wenn wir landeskulturellen Zielen zur Entfaltung verhelfen müssen. Sie sind mehr allgemeiner Art und müssen die Standortorientierung geben für diese Arbeiten. Gleichzeitig mußten die betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkte aufgezeigt werden, die für die Beurteilung der Bodengrundlage landwirtschaftlicher Betriebe wertbestimmend sein können.

Im Abschnitt III sind die Faktoren entwickelt, die bei der Beurteilung der Bodensubstanz in Frage kommen und damit den Boden als Produktionsfaktor kennzeichnen. Das Verfahren der Finanzverwaltung, vom Standpunkt einer möglichst gerechten Besteuerung den Boden als Teil des landwirtschaftlichen Betriebs anzusprechen, mußte im Abschnitt IV besonders eingehend behandelt werden. Sieht doch das Flurbereinigungs-gesetz vor, daß die von der Finanzverwaltung durchgeführten Bodenschätzungsergebnisse auch im Flurbereinungsverfahren weitgehende Berücksichtigung zu finden haben. Es mußte daher eine eingehende Darstellung dieses besonderen Verfahrens und eine Untersuchung darüber erfolgen, inwieweit das möglich ist.

Wir sahen, daß bei der Bewertung der Finanzverwaltung im Mittelpunkt der Erörterungen der Gesamtbetrieb zu stehen hat und daß der Grund und Boden nur ein Faktor ist, der die Gesamtbewertung des Betriebes mitbestimmt, allerdings entscheidend mitbestimmt. Für die Entscheidung, ob man die Schätzung der Finanzverwaltung für den gerechten Austausch der Böden in einem Flurbereinungsverfahren übernehmen kann, sollten die nachstehend niedergelegten Grundsätze maßgebend sein.

Bei der Flurbereinigung handelt es sich um einen Tauschvorgang. Es wird eine möglichst starke Zusammenlegung gefordert. Je stärker aber die Zusammenlegung der Abfindung erfolgt, um so genauer muß die Schätzung sein. Wenn nach früheren Gesetzen die Ersatzgrundstücke in gleicher oder ähnlicher Bodenart wie die alten Parzellen auszuweisen waren, und die Verschiedenheit in Güte und Lage nur unerheblich sein durfte, so konnten sich Schätzungsfehler nicht sehr stark auswirken. Bei einer starken Zusammenlegung lassen sich aber Lage- und Klassenverschiebungen nicht vermeiden, so daß eine fehlerhafte Einzelschätzung den gerechten Ausgleich erschwert. Vor allem aber dann erschwert, wenn der für die Bewertung der Bodengüte aufgestellte Schätzungsrahmen unrichtig, besser gesagt, unzeitgemäß ist. Der Schätzungsrahmen muß sowohl die produktionstechnische als auch die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit der verschiedenartigen Böden widerspiegeln.

Nun kann man feststellen, daß vielfach unter Mißachtung der in den letzten Jahren vollkommen veränderten betriebswirtschaftlichen Stellung des Bodens im Betriebsgefüge lange Zeit starr an veralteten Tarifen festgehalten wurde. So führt Lang (Lit.) als Beispiel 2 Schätzungsrahmen an, die unter gleichartigen Bodenverhältnissen 1890 und 1950 zustandekamen und die eine auffallende Ähnlichkeit der Relativwerte in 9 „Bodenklassen“ zeigen, obwohl inzwischen die geringen Böden betriebswirtschaftlich durch Kunstdüngeraufwand und Bodenbearbeitung in ihrem Wertverhältnis zum besseren Boden doch stark aufgeholt haben. Die Zahlen lauten bei gleicher Beschreibung der Bodenklassen:

| Klasse | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX |
|-------------------------|----|------|-----|------|------|----|-----|------|-----|
| Schätzungsrahmen „1890“ | 53 | 43,3 | 34 | 27,5 | 26,5 | 15 | 8,2 | 4,6 | 2,2 |
| Schätzungsrahmen „1950“ | 54 | 44 | 35 | 27 | 20 | 15 | 10 | 5 | 3 |

Für 1890 mag ein so weit auseinandergezogener Schätzungsrahmen vertretbar gewesen sein, wenn für die damals im allgemeinen kaum noch rüben- und kleefähige Mittelklasse V die doppelte Abfindung wie für die beste Klasse I gegeben wurde (53 zu 26,5). Für die im Jahre 1950 bestehenden Verhältnisse trifft es aber bestimmt nicht zu, daß die Mittelklasse V mit 20 Wertpunkten ausgestattet wird, während die beste Klasse I 54 Wertpunkte erhält, im Tauschwert also das 2 $\frac{1}{2}$ fache an Fläche dagegen gesetzt wird. Eine solche Relation erkennt das heutige Leistungspotential der Böden mittlerer Güte. Die wissenschaftlich untermauerte landwirtschaftliche Produktionstechnik und die Anwendung betriebswirtschaftlicher Erkenntnisse würden den Eigentümer solcher Mittelböden erheblich an Fläche schädigen, wenn aus Planungsgründen bei der Abfindung eine Verlagerung in die besseren Klassen stattfinden müßte.

So drängt ein auseinandergezogener Schätzungstarif zwangsläufig zu einer Einschränkung des Zusammenlegungsgrades. Dem Betriebe müssen zu viele Abfindungsstücke gegeben werden, was betriebswirtschaftlich nicht zu verantworten ist. Daher darf der Schätzungstarif nicht weiter auseinandergezogen werden, als unbedingt notwendig ist, für die Übernahme einer historisch überkommenen, schematischen Wertskala ist heute kein Raum mehr. So wertvoll die Festsetzung solcher Relativwerte zur Zeit von deren Entstehung war, heute widerspricht sie dem Bestreben zu einem gerechten Ausgleich der „Teilnahmerechte“.

Die früheren preußischen Generalkommissionen stützten sich bei der Herausgabe dieser ersten Tarife auf den Klassifikationstarif von Th a e r, der 9—10 Bodenklassen vorsah. (Dieser Tarif war übrigens auch die Grundlage für die preußische Grundsteuereinschätzung 1861, jedoch mit der Maßgabe, daß für einen Kreis die Zahl der Klassen nicht mehr als 6 betragen durfte.) Der § 9 der technischen Instruktion für die Auseinandersetzungskommissare der Provinz Sachsen bestimmte z. B. folgendes über die Zahl der Ackerklassen: „Bei der Festsetzung der Ackerklassen ist dahin zu sehen, daß weder zu viele Klassen, deren Unterschiede von den Boniteuren nicht mit Sicherheit zu erkennen sind und durch welche die Aufstellung und der Gebrauch der Bonitierungsregister unnötig erschwert wird, noch auch zu wenig Klassen gemacht werden, indem eine zu starke Abstufung der Klassen bei der Verteilung oder dem Umtausch der Grundstücke leicht Verkürzung herbeiführt. Meistens wird es genügen, wenn der Reinertrag jeder Ackerklasse gegen die vorhergehenden höheren Klassen in den besseren Bodenarten um 10—12 %, in den mittleren um 15—20 %, in den geringsten um 23—40 % niedriger zu stehen kommt.“

Im Laufe der weiteren Entwicklung sind besonders für die geringeren Böden die Klassendifferenzen zum Teil wesentlich erhöht worden. Der Zehnerstarif in den ehemals preußischen Provinzen des Westens sah bei den geringen Böden Klassendifferenzen bis zu 100 und mehr Prozent vor. Bei dem heutigen Stand der Bodenproduktion können wir die erheblichen Unterschiede und Ermittlungen in den geringen Klassen nicht mehr verstehen. Der oben von Dr. Lang beschriebene Klassenrahmen „1950“ bringt z. B. beim Übergang von VIII auf VII einen Flächenverlust von 50 % und beim Übergang von VII auf VI einen solchen von 33 %. In anderen Ländern — früherer Volksstaat Hessen und Bayern — gab es z. B. noch mehr Klassen.

Bei der Anwendung auseinandergezogener Tarife hat der Flurbereinigungsingenieur ohnehin schon mehrere Klassen, die den Anbau gleicher Kulturpflanzen zulassen, zusammengefaßt und danach die Abfindung gestaltet. Daß unsere Auffassung, mit möglichst wenig Wertklassen auszukommen, in dem Tarif selbst die Wertunterschiede der einzelnen Klassen aber möglichst genau festzulegen, richtig ist, mag daraus erhellen,

daß z. B. die französische Flurbereinigung mit nur 5 Bodenklassen auskommt. Die amerikanische Bodenkartierung kennt für alle Böden in den Staaten auch nur 5 Klassen.

Im Zeitalter der Mechanisierung darf nicht übersehen werden, daß die leichteren Böden sich weit besser für den Einsatz von Landbaumaschinen, z. B. beim Kartoffelbau, eignen. Wir erleben daher auch aus diesem Grunde eine Verschiebung der Bewertung der geringeren Böden, die man vor der Zeit der Mechanisierung und der Kunstdüngeranwendung doch meist recht gering einschätzte. Lang hat an Hand der Buchführung einer größeren Zahl landwirtschaftlicher Betriebe Hessens die bilanzmäßigen Betriebsergebnisse mit den Werten aus der Bodenschätzung verglichen. Die steuertechnische Einschätzung hat zwar die früheren Wertzahlen noch beibehalten, es zeigt sich aber, daß die tatsächlichen Betriebsergebnisse bei den leichteren Böden (Ackerzahl 20) um über 100 % höher lagen, als die aus der Bodenzahl errechneten Reinerträge. Andererseits ergaben die tatsächlichen Ergebnisse der besseren Böden (Ackerzahl 60) nur ein Mehr von 34 %. Damit mag erwiesen sein, daß es sich bei der von der Praxis nunmehr allgemein anerkannten Bevorzugung der leichteren und mittleren Böden nicht nur um eine Liebhaberei aus Gründen der besseren Bewirtschaftung handelt, sondern daß diese Böden tatsächlich infolge der technischen Entwicklung des Landbaues eine höhere Bewertung als früher verdienen. Vgl. hierzu auch die im Abschnitt X gegebene eingehende Darstellung, die den Beweis für die Richtigkeit dieser Stellungnahme erbringen.

Seit dem Übergang von der reinen Handarbeit zur Maschinenarbeit und zur weitgehenden Mechanisierung der meisten Arbeitsvorgänge auf dem Acker und der Wiese verdient auch die Frage der H ä n g i g k e i t der Böden eine andere Beurteilung bei der Einschätzung als früher. Bei der Bodenschätzung der Finanzverwaltung ist je nach dem Grade der Hängigkeit die Wertminderung durch entsprechende Abstriche berücksichtigt. Es muß aber geprüft werden, ob diese Abstriche unseren heutigen betriebswirtschaftlichen Auffassungen noch gerecht werden. Man hat früher für die Hängigkeit der Ackerlagen vor allem dann Abstriche bei der Bewertung vorgenommen, wenn Bodenart und Grad der Hängigkeit die Gefahr von Abschwemmungen mit sich brachten (Bodenerosion). Die anderweitige Bewertung der Hanglage aus Gründen der Arbeitsverfassung kannte man noch kaum. Das war auch so lange nicht wesentlich, als man den Grundsatz der stärksten Zusammenlegung noch nicht im heutigen Umfange verfolgte und solche schwierigen Lagen eben nach Möglichkeit dem früheren Besitzer wieder auswies. Wir werden auch heute in vielen Fällen, vor allem im Mittelgebirge, oft nicht daran vorbeikommen, in gleicher Weise zu verfahren, und zwar vor allem dann, wenn sich solche Steillagen für den Betrieb, dem sie aus Arrondierungsgründen zuzuteilen wären, als Weideflächen nicht verwenden lassen. Daß man größere Flächen, auch wenn die Schätzung deren beschränkte Brauchbarkeit bzw. die Erschwernis in der Bewirtschaftung berücksichtigt, auch bei der heutigen starken Mechanisierung nicht einem einzelnen Betrieb im größeren Umfange zumuten kann, vor allem wenn dieser vollmechanisiert ist, mag sich aus einer Gegenüberstellung ergeben, die P r i e b e gibt. (Lit.): „Wenn vor 1900 für die Bewältigung der Handarbeit auf einer bestimmten Fläche 50 Handarbeiter im Betrieb benötigt wurden, so waren das in dem Stadium der Teilmechanisierung, etwa um 1935, nur noch 21 für die Handarbeit und 2 für die Maschinenarbeit. Der vollmechanisierte Betrieb braucht heute für die gleiche Arbeit nur 9 Handarbeiter und 3 Arbeiter zur Bedienung der Maschinen.“

Nehmen solche Hanglagen einen größeren Teil des Flurbereinigungsgebietes ein und sind diese besitzmäßig stark aufgesplittet, so muß im Schätzungsrahmen eine Bestimmung nicht nur wegen der klassenmäßigen Minderbewertung getroffen, solche Lagen müssen schon bei der Einschätzung für die spätere Planung der Abfindung besonders gekennzeichnet werden. Dabei sollten Angaben darüber gemacht werden, ob sie mit oder ohne Wasseranschluß und je nach der Neigung zur Sonne sich zur Anlage von Dauerweiden eignen. Überlassen wir, wie es bisher geübt wurde, die Einschätzung solcher

Lagen lediglich dem „Fingerspitzengefühl“ des Schätzers, so wird dieser leicht geneigt sein, um die bisherigen Eigentümer nicht zu schädigen, die Hanglagen zu hoch einzuschätzen. Deren betriebswirtschaftlicher Wert als Acker ist für Betriebsgrößen, die dem Zwange zur Mechanisierung der Arbeitsvorgänge unterliegen, erheblich gesunken. Wo Dauerweiden möglich sind, weicht der Wert solcher Flächen gegenüber der Bewertung als Acker kaum ab. In der Schweiz hat man nach dem ersten Weltkrieg über die Auswirkungen der Geländegestaltung eingehende Untersuchungen angestellt. Die dort gebräuchlichen Schätzungsrahmen bringen eine weitgehende Berücksichtigung des Faktors Hängigkeit (vgl. Abschn. III 6.).

Was vorstehend über die Bewertung der Hanglagen gesagt wurde, trifft auch für die vor allem im Mittelgebirge im Gelände vielfach auftretenden Fehlflächen zu, wie Raine, Hohlen, Hecken, Felsköpfe, Steinhalden usw. Solche Fehlflächen sind im Zeitalter der Vollmechanisierung, wenn sie in größeren Wirtschaftsflächen vorkommen, viel ernster zu nehmende Hindernisse für die Bewirtschaftung als in den bisherigen kleineren Grundstücken, die mit Hand- oder Gespannarbeit bewirtschaftet werden. Treten solche Stellen in größerem Umfange auf, so muß im Schätzungsrahmen wegen deren späterer Abwertung ein Vorbehalt getroffen werden. Hier tritt auch der Fall ein, daß sie selbst dann, wenn solche Flächen dem Altbesitzer als wertlos verbucht werden, die Neuabfindung in ihrem Wert erheblich herabsetzen können. Steht erst das neue Wegenetz fest und läßt sich übersehen, welche Wirtschafterschwernis diese Stellen für den Planempfänger bringen, so muß eine Nachschätzung ins Auge gefaßt werden, unter Umständen der Minderwert aus der Gesamtmasse von der Teilnehmergeinschaft getragen werden.

Die Spannweite des Schätzungstarifs wird nicht zuletzt auch beeinflusst durch die Höhe der Niederschläge. Dabei kommt es darauf an, ob diese ihrem Umfange nach in einem Gebiet regelmäßig fallen und wie sie sich zeitlich über das Vegetationsjahr verteilen. Ein geregelter Wasserhaushalt der Böden ist heute angesichts der Anwendung des mineralischen Düngers der ausschlaggebende Faktor, der die Ertragsleistung bestimmt.

Es bedarf keiner eingehenden Beweisführung, daß je umfangreicher die Niederschläge sind und je günstiger sie sich über die Wachstumsperiode verteilen, um so geringer die Leistungsunterschiede zwischen tiefgründigen und flachgründigen Böden werden. Dies gilt vor allem für die Regengebiete der Gebirgszone und der Küste mit ihrem hohen Anteil an Grünland. Andererseits wird in diesen Gebieten den meist nur beschränkt vorhandenen, ständig als Acker nutzbaren und genutzten Bodenlagen eine ihrer betriebswirtschaftlichen Stellung entsprechende, bevorzugte Bewertung im Schätzungsrahmen zu geben sein.

Nach diesen Überlegungen gilt es, sich die konkreten Bestimmungsfaktoren für den Tauschwert vor Augen zu führen. Wir haben früher festgehalten, daß es sich bei der Schätzung im Flurbereinigungsverfahren um eine Ertragstaxe handelt. (§ 28 Flurb.G.) Das Wertverhältnis soll (in der Regel) „nach dem Nutzen ermittelt werden, den das Grundstück bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer . . . gewähren kann.“ Wenn man aber vom „Nutzen“ ausgeht, so schließt das den Umstand ein, daß von der Ertragsleistung der Aufwand abzusetzen ist (= Reinertragswert). Das österreichische Flurbereinigungsgesetz vom 16. 7. 1952 bringt das auch ausdrücklich zum Ausdruck, indem „das gegenseitige Wertverhältnis unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufwendungen nach den Sätzen zu ermitteln ist, den die Grundstücke bei ortsüblicher Bewirtschaftung . . . nachhaltig gewähren.“ Entscheidend für die Bewertung ist also der „Reinertrag“, ein Begriff, mit dem man seit den Anfängen der landwirtschaftlichen Taxationslehre arbeitet.

Hier mag eingeschaltet sein, daß der Begriff des Reinertrages eines einzelnen Grundstückes etwas anderes bedeutet als der Begriff des Reinertrages eines landwirtschaftlichen Betriebes, wie er z. B. in dem Bericht, den die Bundesregierung jährlich zum Landwirtschaftsgesetz erstattet (Grüner Bericht), niedergelegt ist.

Nachdem man vor 100 Jahren in den ersten Auseinandersetzungsverfahren sich mit

einem umständlichen Verfahren zur Ermittlung des möglichen Reinertrages eines Grundstückes abgemüht hatte, setzte sich schon bald die Erkenntnis durch, daß solche zeitraubenden Verfahren keine besseren Ergebnisse brachten als die auf Angabe örtlicher Fachleute und die eigene Beobachtung von Schätzern gestützte gutachtliche Taxe nach Augenschein. Die Generalkommission in Münster z. B. bestimmte schon 1867: „Von der Aufstellung besonderer Reinertragsberechnungen ist Abstand zu nehmen; an deren Stelle tritt eine gutachtliche Festsetzung der Werte.“

Nach § 28 Flurb.G. muß das Wertverhältnis natürlich in erster Linie aus der Ertragskraft des nackten Grundes und Bodens ermittelt werden. Daher ist erster und ausschlaggebender Bestimmungsfaktor für die Ermittlung der Tauschwerte die *Bodensubstanz*. Ihre sorgfältige Beschreibung und Bewertung bedingt eingehende Kenntnisse, die im Abschnitt III dieser Arbeit im einzelnen niedergelegt sind. Vorbildlich für diese Ermittlungen bleibt nach wie vor die sogenannte Bestandsaufnahme der steuerlichen Bodenschätzung, die die unveränderlichen Merkmale des Bodens festhält. Auf die genaue Ermittlung der Mächtigkeit der Ackerkrume, der darunterliegenden Horizonte, von deren Zustandsstufe, auch der schädlichen Einflüsse und des Grundwasserspiegels muß vor allem bei den an den verschiedenen Stellen der Gemarkung festzulegenden Probegrabungen (Mustergründe) besonderer Wert gelegt werden. Dabei sollte auch immer mit den örtlichen Sachverständigen über Besonderheiten der betreffenden Bodenart eine eingehende Aussprache erfolgen. Nützlich ist es immer, in diesem technisch geführten Gespräch auch von vornherein Vergleiche mit anderen Böden der Gemarkung anzustellen. Das gilt besonders, wenn in einer Gemarkung Böden verschiedener geologischer Herkunft oder Entstehung zu beurteilen sind.

Bei der ersten überschläglichen Orientierung über die vorhandenen Bodenarten muß auch auf die *betriebswirtschaftliche Verwendbarkeit* der einzelnen *Bodenarten*, nicht nur der Bodengüte, eingegangen werden. Um sich über die Stellung der verschiedenen Bodenarten und Bodengüten im Betriebe ein Werturteil bilden zu können, ist die Kenntnis der derzeitigen Produktionsleistung der Wirtschaften und des unbestritten für die Zukunft niedergelegten Produktionszieles von besonderer Wichtigkeit. Das führt denn auch automatisch zu einem Werturteil über das gegenwärtige und das angestrebte künftige *Kulturartenverhältnis*. Vor Beginn des eigentlichen Schätzungsgeschäftes, welches dann mehr oder minder technisch-schematisch abläuft, sollten sich die mit der Einschätzung der Grundstücke betrauten Sachverständigen stets eine genaue Kenntnis über die bodenmäßige Struktur der Gesamtgemarkung verschaffen und sich ein eigenes Urteil über die von der landwirtschaftlichen Verwaltung in der sogenannten „Vorplanung“ aufgestellten Grundsätze und aufgezeigten Probleme bilden. Hierhin gehört vor allem eine etwa vorgesehene Umwandlung von Dauergrünland in Acker, die Aufforstung von Grenzböden, die Bereitstellung bisheriger Waldböden für landwirtschaftliche Zwecke, die Entwässerung der Lagen mit hohem Grundwasserstand, die Überführung der bisher ackerbaulich genutzten Hanglagen in Dauerweiden und alle übrigen der Verbesserung oder der Erweiterung der Bodengrundlage der Betriebe dienenden Maßnahmen.

2. Bodenleistung, Nutzungssystem und Kulturartenverhältnis

Diese bedürfen noch einer weiteren Beleuchtung vom Gesichtspunkt der Besitzstruktur her im Hinblick auf den aufzustellenden Schätzungsrahmen. Sind strukturelle Maßnahmen im Zuge einer Flurbereinigung durchzuführen, so sollte vor Beginn der Einschätzung der Gesamtgemarkung feststehen, ob und in welchem Umfang eine Geldabfindung für eingeworfenes Land möglich ist. Weiter sollte feststehen, welche Flächen sich durch Urbarmachung und durch Bodenverbesserungen gewinnen lassen. Aus Gründen der späteren Ermittlung der sich aus dem Kaufpreis ergebenden tragbaren Belastung sollte fest-

gelegt werden, welche Kaufwerte in etwa den Böden der verschiedenen Wertstufen zuzusprechen sind. Die Teilnehmergeinschaft oder das gemeinnützige Siedlungsunternehmen haben dann Anhaltspunkte für ihre Verhandlungen mit den abgabewilligen Beteiligten. Gleichzeitig können auch die Grundsätze für den Finanzierungsplan der Bodenverbesserungen niedergelegt werden. Brauchen strukturelle Maßnahmen nicht durchgeführt zu werden, oder sind sie mangels verfügbarer Böden nicht durchführbar, so sind natürlich auch Erhebungen in dieser Hinsicht nicht erforderlich.

Wenn im Verfahren angestrebt wird, daß bestimmte Lagen der Gemarkung später durch verbindliche Festsetzungen im Flurbereinigungsplan besonderen Nutzungszwecken zugeführt oder vorbehalten werden, wie Obstanlagen, Flächen für gärtnerische Nutzung oder Erweiterung der Rebenanbaufläche usw., so sollte schon beim Schätzungsgeschäft mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft ein Einvernehmen erzielt werden, ob diese Lagen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen für die dort Abzufindenden eine entsprechende Höherbewertung durch Nachschätzung erfahren sollen. Das ist vor allem dann wichtig, wenn nicht alle in solchen Lagen mit Altbesitz Beteiligten dort auch wieder abgefunden werden können.

Auf die Sonderstellung der Baulagen und auf die Frage, ob die Hofräume im Schätzungsrahmen bzw. in der Wertskala eine besondere Wertklasse erhalten sollen, wird später eingegangen.

3. Der Schätzungstarif und die Verwertung der Bodenschätzung der Finanzverwaltung

Die Darstellung des Verfahrens der Finanzverwaltung über die Einschätzung der Böden ist im Abschnitt IV aus dem Grunde so eingehend erfolgt, damit der Fachmann alle Vorteile — andererseits auch die Vorbehalte — für die Brauchbarkeit dieser Schätzung für die Zwecke der Landeskulturmaßnahmen, insbesondere der Flurbereinigung — genau erkennen und auf den Einzelfall, d. h. die zu bearbeitende Gemarkung, anwenden bzw. entsprechend abändern kann.

Erfahrungsgemäß gibt die Bestandsaufnahme, wenn sie richtig durchgeführt wird, immer ein zutreffendes Bild über die Ertragsleistung der Böden, die nach dem Gesetz als Maßstab für die Bewertung maßgebend sein muß. Die Bestandsaufnahme, welche Bodenart, Bodentyp, Zustandsstufe, Entstehung und Bodenausformung feststellt und in der Bodenzahl niederlegt, hat für einen längeren Zeitraum Geltung. Andererseits können die festgelegten Wertzahlen, die den Grad der Ertragsfähigkeit zum Ausdruck bringen, nicht den gleichen Anspruch auf dauernde Zuverlässigkeit erheben. Die Finanzverwaltung hat daher auch nach § 13 des Bod.Schätz.G. eine regelmäßige Überprüfung der Wertzahl in Zeitabschnitten von längstens 20 Jahren durchzuführen. Diese Überprüfung ist in den früher geschätzten Gemarkungen vielfach seitens der Finanzverwaltung gemacht worden, wenn aus Anlaß der Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens die Bitte ausgesprochen wurde, diese Überprüfung nunmehr vorzunehmen. Wenn anläßlich dieser Überprüfung auch Schätzer der Flurbereinigungsbehörde mitwirken und gleichzeitig die erforderlichen Ergänzungen für die nicht erfaßten Flächen der Gemarkung vornehmen, ist das Schätzungsergebnis für die Zwecke der Flurbereinigung durchaus brauchbar. Seitens der Landeskulturbehörde können denn auch z. B. die etwa als unrichtig erkannte örtliche Unterbewertung der leichteren Böden und die zu hohe Einstufung der LT-Böden berücksichtigt werden.

Ergibt die Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse, daß die Wertzahlen für den Klassentarif der Flurbereinigungsbehörde weniger brauchbar sind, so lassen sich aber in der Regel aus der Bodenbeschreibung die Klassenabgrenzungen herleiten. Dieses Verfahren wird z. B. mit Erfolg in Teilen von Westfalen und in Kurhessen angewandt.

Nach einer dem Verfasser persönlich zugekommenen Mitteilung von Landwirtschaftsrat Dr. Seebaß in Kassel (Landwirtschaftskammer) wird damit eine erhebliche Arbeitersparnis für den Schätzungsvorgang erreicht, und zwar auch dann, wenn die Ergebnisse der Bodenschätzung als brauchbar gelten.

Lediglich in den Gemarkungen, in denen erhebliche Unterschiede in der Betriebsgröße bestehen, wäre eine Einschränkung zu machen: Die Wertzahlen der Bodenschätzung stellen Verhältniszahlen zu den Reinerträgen der Betriebe dar. Da nach § 28 Flurb.G. das Wertverhältnis nach dem Nutzen der Grundstücke, also des nackten Grundes und Bodens, zu ermitteln ist, wäre zu prüfen, ob es notwendig ist, die verbesserten Wertzahlen von den Anteilen der Gebäude und des Zubehörs zu bereinigen, um sie für die Zwecke der Flurbereinigung verwerten zu können. Nach der 1949 von der Finanzverwaltung erstellten Übersicht ergibt sich für die einzelnen Betriebsgrößen folgender Bodenanteil an der Wertzahl:

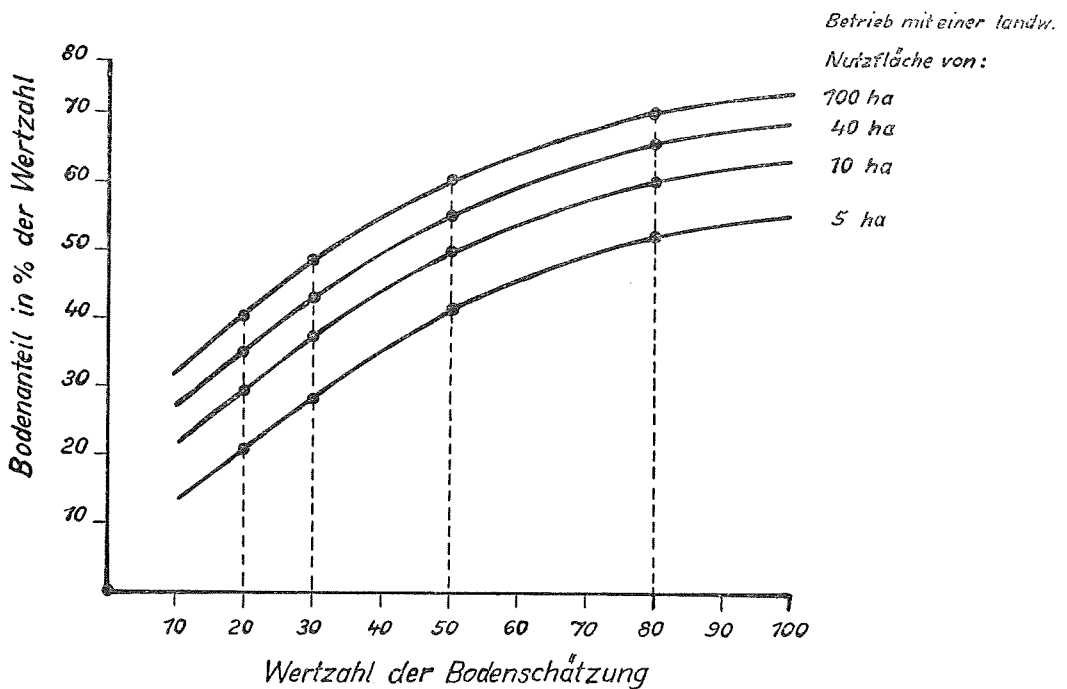


Abb. 7

Rothkegel (Heft 5 der Schriftenreihe über Flurbereinigung Stuttgart 1954, S. 46) vertritt den Standpunkt, daß man für die Zwecke der Flurbereinigung stets von den unveränderten Wertzahlen der Bodenschätzung ausgehen könne. Das gilt bestimmt für alle diejenigen Gemarkungen, in denen wesentliche Unterschiede in der Betriebsgröße nicht bestehen. Auch Lang (s. Lit.) beweist in einer Gegenüberstellung der verbesserten Wertzahl mit den Bodenanteilen in Prozent der verbesserten Wertzahlen für den Normalbetrieb von 10 ha überzeugend das gleiche. Seine Übersicht sei nachstehend festgehalten:

| Wertzahl | Verbesserte Wertzahl | Bodenanteil in % an den verbesserten Wertzahlen | „reine“ Bodenwerte der verbesserten Wertzahlen (2 × 3) | „reine“ Bodenwerte $\times \frac{100}{63}$ |
|----------|----------------------|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 20 | 34 | 41 | 14 | 22 |
| 40 | 50 | 50 | 25 | 40 |
| 60 | 67 | 56 | 38 | 60 |
| 80 | 83 | 61 | 51 | 81 |
| 100 | 100 | 63 | 63 | 100 |

Lang erläutert seine Tabelle wie folgt:

„Um die ‚reinen‘ Bodenwerte der verbesserten Wertzahlen mit den ursprünglichen Wertzahlen besser vergleichen zu können, wurde der ‚reine‘ Bodenwert für die Wertzahl 100 auch gleich 100 gesetzt und die anderen Zahlen der Spalte 4 mit dem Faktor 100/63 multipliziert. Vergleicht man nun die so gewonnenen Zahlen der Spalte 5 mit den Wertzahlen (Spalte 1), so zeigt sich, daß die Zahlen der Spalte 5, abgesehen von unbedeutenden Abweichungen, mit den Wertzahlen übereinstimmen. Hieraus ergibt sich die Schlußfolgerung, daß die unbereinigten Wertzahlen der Bodenschätzung in ihrem Verhältnis der heutigen Reinerträge des nackten Grund und Bodens entsprechen, und daß die Wertzahlen der Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung in Hessen im allgemeinen direkt ohne Bereinigung als Wertverhältniszahlen verwandt werden können, wenn man nicht mit einem Bruchteil dieser Zahlen arbeiten will, um zur Rechenvereinfachung möglichst kleine Zahlen zu erhalten.“

Wenn man für das zur Bearbeitung anstehende Flurbereinigungsgebiet die höchste und die niedrigste Wertzahl für kulturfähiges Land ermittelt hat, läßt sich die Ausdehnung des Schätzungsrahmens unschwer abstecken. Dabei ist darauf zu achten, daß die höchste Stufe, also der beste Boden, wirklich in nennenswertem Umfang in der Gemarkung vorhanden ist. Es bedeutet nämlich eine unnötige Vergrößerung der Register, wenn eine beste Klasse angesprochen wird, in die dann bei der Einzelschätzung nur eine kleine Fläche fällt. Auch betriebswirtschaftlich ist das bedeutungslos, wie später noch darzulegen sein wird.

Für die Aufstellung des eigentlichen Schätzungsrahmens, des Tarifes, in dem die einzelnen Bodenwerte einzubauen sind, müssen 2 Gesichtspunkte beachtet werden:

1. Klassenbildung und
2. Wertverhältnis.

Zu 1: Klassenbildung

Aus rein praktischen Gründen der registermäßigen Bearbeitung und auch aus Gründen der betriebswirtschaftlichen Funktion der Böden soll und kann man die Zahl der Klassen möglichst klein halten. Darauf war in anderem Zusammenhang schon begründet hingewiesen worden. Nach den — hauptsächlich in Württemberg — gewonnenen Erfahrungen (Lit. Gentner) kommt man etwa mit der folgenden Zahl von Klassen aus:

| Unterschied der Wertpunkte zwischen besten und geringeren Böden (Bodenzahl oder Grünlandgrundzahl) | Zahl der Klassen |
|--|------------------|
| 60 | 8 |
| 45 | 7 |
| 30 | 6 |
| 20 | 5 |
| 15 | 4 |

Die zweite Frage, wie man die Wertzahlen der Bodenschätzung für die nun festgelegte Zahl von Klassen auswerten soll, ist schon schwieriger, weil die örtlich bedingten wirtschaftlichen Verhältnisse nunmehr berücksichtigt werden müssen. Diese muß man kennen und festlegen, wenn man mit der Wertzahl der Bodenschätzung gerechterweise zum Ziel kommen will. Ergibt die örtliche Prüfung und die Beratung mit den örtlichen Sachverständigen, daß keine besonderen Gründe vorliegen, von der Wertabstufung der Bodenschätzung abzuweichen, so ist es relativ einfach, durch eine entsprechende Zusammenfassung dieser Werte zu jeweils einer Klasse zum Ziel zu kommen. Doch ist das wohl nur selten möglich.

So kann man z. B. nicht schematisch so vorgehen, daß man jeweils die gleiche Zahl von Werten zu einer Klasse zusammenfaßt, wie das leider in den bisherigen Veröffentlichungen (Umwertungstabellen) vielfach geschehen ist. In den Kreisen der landwirtschaftlichen Praxis besteht mit Recht die Neigung, den Wertunterschied in den besseren Klassen geringer, aber in den schlechteren Klassen höher zu beanschlagen. Ist dieses Wertdenken betriebswirtschaftlich gerechtfertigt, — es braucht es nicht immer zu sein — so müssen die Wertzahlen der Bodenschätzung so zusammengefaßt werden, daß sie den örtlichen wirtschaftlichen Voraussetzungen der Bodenfunktion weitgehend entsprechen. Aber auch in diesen Fällen wird die Festlegung der Zahl der Klassen keine besonderen Schwierigkeiten bereiten.

Schwieriger liegen die Dinge schon, wenn in einem Verfahren bestimmte Bodenarten wirklich aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine andere Bewertung erfahren müssen, als sie in den Wertzahlen der Bodenschätzung zum Ausdruck kommt. So kann — um ein Beispiel aus der Praxis zu nehmen — der Fall eintreten, daß in einem klimatisch und verkehrsmäßig begünstigten Raum die für den Frühkartoffelbau geeigneten leichteren Böden von den Kleinbetrieben, die auf diesen Anbau mit entsprechender Nachfrucht angewiesen sind, weit höher bewertet werden, als die in der gleichen Gemarkung vorhandenen Lehm-Löß-Böden. Bei der Bodenschätzung können die letzteren die Wertzahlen 70/80, die ersteren aber nur die Wertzahl zwischen 40/50 erhalten haben. Ob man in solchen Fällen die anderweitige Bewertung der leichten Böden im Schätzungsrahmen berücksichtigen soll oder ob man sie mit der gegebenen Wertzahl der Bodenschätzung in den Schätzungsrahmen übernimmt, dann aber die betriebswirtschaftliche Funktion solcher Böden bzw. Lagen bei der Planzuteilung berücksichtigt, hängt von den jeweiligen Verhältnissen ab. Darüber muß aber bei der Aufstellung des Schätzungsrahmens eine Entscheidung getroffen werden.

Ein anderes Beispiel: In manchen Gemarkungen kommen sandige Lehmböden neben tonigen Lehmböden der gleichen Entwicklungsstufe vor. Im Schätzungsrahmen der Reichsbodenschätzung ist ein wesentlicher Unterschied in der Bewertung nicht zu erkennen, weil die Ertragsleistung gleich ist. In Gemarkungen mit vorwiegend kleinbäuerlichem Besitz, der von der Motorisierung keinen Gebrauch machen kann, wird den leichteren sandigen Lehmböden aber der Vorzug gegeben. Die unzureichende Besspannung reicht für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der schweren Böden auch nicht aus und drückt die Erträge. Wollte man aber im Schätzungsrahmen hier Unterschiede machen, so bedeutete das eine weitgehende Differenzierung, daß die Übersichtlichkeit und auch die Aufarbeitung der Schätzungsergebnisse leiden muß. Bei der fortgeschrittenen Motorisierung, die auch dem kleinsten Betrieb die Möglichkeit gibt, auf den schweren Böden sich lohnweise die Pflugarbeit leisten zu lassen, wird es hier im allgemeinen genügen, Hinweise über die Bearbeitungsfähigkeit bei der Festlegung des Schätzungsrahmens zu machen, damit bei der Bearbeitung der Planzuteilung auf solche Besonderheiten Rücksicht genommen werden kann.

Anders liegen die Dinge, wenn das Kulturartenverhältnis der Gesamtmarkung — betriebswirtschaftlich gesehen — nicht in Ordnung ist. Die Anpassung des von der Bodenschätzung für das Grünland aufgestellten Schätzungsrahmens an den Schätzungsrahmen für das Ackerland hängt davon ab, ob den Betrieben im Durchschnitt zu wenig oder zu

viel natürliche Grünlandfläche zur Verfügung steht. An Stelle einer Gleichsetzung der für Acker und Grünland festgelegten Zahlen wird man im ersteren Falle die Grünlandwerte höheren Ackerwerten, im letzteren Falle niedrigeren Ackerwerten gleichsetzen müssen. Besteht ein den wirtschaftlichen Bedürfnissen angepaßtes und ausgeglichenes Acker-Grünland-Verhältnis, so können die unter dieser Voraussetzung zustandegekommenen Wertzahlen der Bodenschätzung für beide Kulturarten gleichgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn bei dem bestehenden Nutzungssystem der Grünlandanteil des Betriebes für die Ertragsleistung der Gesamtwirtschaft nicht ausschlaggebend ist.

Wenn in dieser Weise bei der Einleitung der Schätzung die örtlichen wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft sind, soweit sie berücksichtigt werden müssen, im Schätzungsrahmen erfaßt werden oder auf die Bearbeitung des Zuteilungsplanes verwiesen sind, können die Ergebnisse der Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung wohl immer zugrunde gelegt werden. Es erübrigt sich dann vor allem die zeitraubende Flächenschätzung der Gesamtmarkung, die sich auf die bei der Reichsbodenschätzung nicht erfaßten Flächen beschränken kann.

Damit soll aber nicht der Schätzung am grünen Tisch und der unbesehenen Übernahme der Reichsbodenschätzung das Wort geredet werden. Ein Abgehen der Gemarkung in allen ihren Teilen ist immer notwendig. Neben der Überprüfung der vorliegenden Bodenschätzung wird der unerläßliche Einblick in die vorhandenen Bodenarten, in die Geländegestaltung und in die von den Betrieben besonders bevorzugten Lagen gewonnen. Dabei können Vermerke über Besonderheiten, die bei der Bodenschätzung nicht berücksichtigt sind (z. B. Frostlagen), aufgenommen und entweder noch im Schätzungsrahmen oder doch bei der Bearbeitung der Planzuteilung Berücksichtigung finden.

Für die Aufstellung der Klassen ist es notwendig, jeweils mehrere Wertzahlen der Bodenschätzung zusammenzufassen, wie oben dargelegt wurde. Sind z. B. in einer Gemarkung aus der Bodenschätzung Werte festgestellt, die sich zwischen 72 und 27 bewegen, und kommt man nach dem früher Gesagten zu dem Schluß, daß 7 Klassen zu bilden sind, dann würde es der tatsächlichen Ertragsleistung der Böden nicht entsprechen, wollte man nun rein schematisch jeweils 6 Werte zusammenfassen, um die Differenz zwischen dem Höchstwert 72 und dem niedrigsten Wert von 27 zu erreichen. Entsprechend der betriebswirtschaftlichen Funktion der Böden müssen im Regelfalle von den höheren Bodenwerten jeweils mehr, von den geringeren Bodenwerten jeweils weniger Grundwerte zu einer Klasse zusammengefaßt werden.

Das nachstehende Beispiel aus der Praxis erhebt nicht den Anspruch, für alle Verhältnisse richtig zu sein. Es würde aber wie folgt aussehen:

| Klasse | Zusammengefaßte Wertzahlen der Reichsbodenschätzung | im Mittel | Es sind zusammengefaßt Spannenszahlen | Wertdifferenzen in v. H. |
|--------|---|-----------|---------------------------------------|--------------------------|
| I | 72 — 64 | 69 | 8 | 11,5 |
| II | 63 — 57 | 60 | 7 | 11,3 |
| III | 56 — 49 | 53 | 7 | 11,8 |
| IV | 48 — 42 | 45 | 6 | 11,8 |
| V | 41 — 36 | 38 | 5 | 11,5 |
| VI | 35 — 31 | 33 | 4 | 11,8 |
| VII | 30 — 27 | 28 | 3 | |

Wie man verfahren kann, wenn das Grünland in einer Gemarkung aus betriebswirtschaftlichen Gründen als zu hoch bewertet anzusehen ist, und die schweren Böden aus den gleichen Gründen eine Abwertung erfahren müssen, mag aus dem nachstehenden Beispiel aus der Praxis dargelegt sein:

| Klasse | Acker | | Grünland |
|--------|----------|----------|----------|
| | L bis sl | LT bis T | |
| I | 72 — 64 | — | — |
| II | 63 — 57 | — | 68 — 60 |
| III | 56 — 49 | 62 — 55 | 59 — 52 |
| IV | 48 — 42 | 54 — 47 | 51 — 45 |
| V | 41 — 36 | 46 — 40 | 44 — 38 |
| VI | 35 — 31 | 39 — 34 | 37 — 32 |
| VII | 30 — 27 | 33 — 27 | 31 — 27 |

Nach diesem Beispiel wären die schwereren Böden mit etwa einer ganzen Klasse und das Grünland mit einer halben Klasse niedriger bewertet. Je nach den örtlichen Verhältnissen kann dieser Wertunterschied kleiner oder größer sein, wenn er nicht gleich ist. Erfahrungsgemäß nähern sich in den geringeren Klassen die Wertunterschiede wieder einander oder heben sich auf. Es sei aber nochmals ausdrücklich betont, daß es sich hier nur um Beispiele handelt, die lediglich zum Verständnis des Vorhergesagten dienen sollen. Sie sind mit freundlicher Zustimmung des Verfassers einem Vortrag von Herrn Dipl.-Landwirt Gentner von der Landeskulturverwaltung in Stuttgart entnommen. (s. Lit.)

Zu 2: Das Wertverhältnis der Klassen.

Wie früher dargelegt wurde, ist bei dem im Flurbereinigungsverfahren vorzunehmenden Tauschvorgang ausschließlich vom Ertragswert der Böden auszugehen. Das tut auch die Bodenschätzung der Finanzverwaltung. Ist man sich über die Zahl der zu bildenden Klassen und über die Einreihung der bei der Bodenschätzung festgelegten Werte in die einzelnen Klassen klargeworden, so ist nur noch zu überlegen, welches Wertverhältnis unter den einzelnen Klassen man zugrundelegt.

Bevor wir jedoch über das Wertgefälle zwischen den einzelnen Klassen des Schätzungsrahmens sprechen, wäre zunächst noch etwas über die Schätzungsgenauigkeit zu sagen.

Das Oberverwaltungsgericht in Münster (Flurbereinigungsgericht) hat in seinem Urteil vom 27. 1. 1955/IX G 58, 54 (wiedergegeben im Recht der Landwirtschaft 1955) festgestellt, daß eine im vorliegenden Beschwerdefall bei Nachschätzung eines Grundstückes ermittelte Differenz gegen die ursprüngliche Schätzung von rund 8 % „weit außerhalb des bei den Schätzungen normalerweise zuzubilligenden und als tragbar zu bezeichnenden Spielraums liegt“. Betrachtet man die ursprüngliche und die Revisionsschätzung als gleichwertig, so ist diese Grenze zu eng gezogen, da sich praktisch nur eine Ungenauigkeit von 5,6 % ergab. Nach A e r e b o e betragen schon bei der alten Grundsteuereinschätzung die Unterschiede bei der Einreihung in die aufgestellten Bonitätsklassen bis zu $\frac{1}{5}$ des geschätzten Reinertrages. Nach eingehenden Untersuchungen von L a n g fällt die Ungenauigkeit der Einschätzung der Einzelgrundstücke sehr stark mit wachsender Fläche. Danach lag die Ungenauigkeit bei einer Durchschnittsgröße der Grundstücke vor der Flurbereinigung von 0,07 ha bei 22 %, sank aber bei einer Durchschnittsgröße der Betriebsstücke von 2 ha auf 6 %. Es handelte sich um Flächenschätzungen auf Grund von Grablöchern. Damit wird die früher getroffene Feststellung bestätigt, daß gerade in den Gemarkungen mit starker Zersplitterung sowohl der Einzelschätzung als auch der Aufstellung des Schätzungsrahmens besondere Sorgfalt gewidmet werden muß. L a n g glaubt, aus den Beobachtungen in einer langjährigen Praxis der Flurbereinigung, daß man die durchschnittliche Ungenauigkeit des Schätzungsrahmens mit 15 % annehmen und daher im Hinblick auf die oben dargelegte Ungenauigkeit der Einzelschätzung eine durchschnittliche Ungenauigkeit der Gesamtschätzung von 20 % unterstellen darf. Wir halten diese Zahlen auf Grund eigener Erfahrungen für zu hoch, wenn der Schätzungsvorgang korrekt durchgeführt wird und der Schätzungsrahmen auf wirtschaftlich richtigen Grundsätzen beruht. Immerhin kann man aus dieser Feststellung folgern, daß es genügt, das

Wertgefälle von einer Klasse zu der nächst niedrigeren in der Regel nicht enger als 20 % anzunehmen.

Trotzdem kommt man so nicht zu einer gerechten Festlegung der Tauschwerte. Sonst würde es genügen, schematisch die Wertzahlen der Bodenschätzung anzunehmen, und man brauchte den Umweg über die Klassenbildung nicht zu nehmen. Brauchbare Werte ergeben sich erst dann, wenn wir auf Grund der örtlichen Verhältnisse — unter Ausschaltung der Entfernung vom Wirtschaftshof — durch Verhandlungen mit den örtlich maßgebenden Stellen auch die durchschnittlichen Verkehrswerte für die festgelegten Klassen ermitteln und vergleichsweise auch mit den gleichen Stellen eine Übereinstimmung darüber erzielen, wie sich flächenmäßig der Tausch unter den verschiedenen Klassen auswirkt. Dabei wird man wohl immer feststellen können, daß der Sprung von einer Klasse zur anderen in den besseren Böden, obwohl wir hier schon mehr Werte zusammengefaßt haben, prozentual kleiner sein wird, als in den geringeren Klassen.

In dem Beispiel zu Ziffer 1 wurde z. B. festgestellt, daß die in der Klasse I zusammengefaßten Werte der Bodenschätzung örtlich mit 4500.— DM/ha und in der Klasse VII mit 1100.— DM/ha bewertet wurden. Setzt man nun in die Klasse I die Wertzahl 45 und für die Klasse VII die Wertzahl 11, so hätten wir zwischen besten und geringsten Böden ein Tauschverhältnis von etwa 4 : 1, während die Wertzahlen der Bodenschätzung nur ein Verhältnis von 2,5 : 1 ergeben würde.

Vor allem in den Gemarkungen mit einer weiten Spanne der Bodenwerte werden wir feststellen, daß das vielfach noch übliche gleichmäßige Abstufen der Klassen den tatsächlichen Wertmeinungen der Beteiligten nicht entspricht. Daraus ist auch zu erklären, daß früher vielfach angenommen wurde, man käme mit den in der Reichsbodenschätzung niedergelegten Werten für die Flurbereinigungsschätzung nicht zurecht. Wird aber der Weg über die Klassenbildung genommen und werden dann die Wertzahlen für die einzelnen Klassen nach den örtlichen Verhältnissen niedergelegt, so ist die — wohl unter anderer Zielsetzung zustandegekommene — aber korrekt durchgeführte Reichsbodenschätzung durchaus brauchbar.

Wird unser Beispiel logisch in dieser Weise weitergeführt, dann kommen wir hier zu folgendem Schätzungsrahmen:

| Klasse | Reichsbodenschätzung Wertzahlen der | | Wert- verhält- nis der Flurber- Schätzg. | Wertunter- schied zwischen den Klassen | | Tausch- wert- verhältnis |
|--------|--|--------|--|---|----|--------------------------------|
| | von/bis | mittel | | absolut | % | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| I | 72 — 64 | 68 | 45 | — | — | 1,00 |
| II | 63 — 57 | 60 | 38 | 7 | 15 | 1,18 |
| III | 56 — 49 | 53 | 32 | 6 | 16 | 1,41 |
| IV | 48 — 42 | 45 | 26 | 6 | 19 | 1,73 |
| V | 41 — 38 | 39 | 20 | 6 | 23 | 2,25 |
| VI | 35 — 31 | 33 | 15 | 5 | 25 | 3,00 |
| VII | 30 — 27 | 28 | 11 | 4 | 27 | 4,10 |
| VIII | Ödflächen, unbefestigte Wege | | 4 | | | |
| IX | befestigte Wege, Unland | | 1 | | | |

Ob man die in Spalte 4 des Beispiels nachgewiesenen Verhältniszahlen aus Gründen der registermäßigen Bearbeitung weiter verkleinern soll, z. B. auf die Hälfte, ist eine reine Frage der Zweckmäßigkeit. Es empfiehlt sich, nach Möglichkeit von zweistelligen Zahlen auszugehen, da mit dem früher üblichen Verfahren, einstellige Zahlen zwischen

9 und 1 zu verwenden, eine gerechte Darstellung der tatsächlichen Wertverhältnisse nicht geboten werden kann.

Auch dieses Beispiel ist nur als solches anzusehen und erhebt keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit. Es dient lediglich dazu, darzulegen, auf welche Gesichtspunkte es ankommt. Auf alle Fälle muß mit den örtlichen Stellen das Tauschverhältnis eingehend erörtert werden, weil es den beteiligten Grundeigentümern oder den weniger Eingeweihten allein eine begriffliche Darstellung darüber gibt, wie die Grundlagen der Wertfestsetzung zustandekommen. Das gilt insbesondere auch für die hinzugezogenen Mitglieder des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft. Es wird ratsam sein, diese insbesondere dann über den Schätzungsvorgang aufzuklären, wenn die Länder von der Ermächtigung aus § 33 FlurbG. Gebrauch gemacht und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft die Durchführung der Schätzung in eigener Verantwortung übertragen haben (zu vgl. Art. 16 des Bayr. Gesetzes zur Ausführung des Flurb.G. vom 11. VIII. 1954 GVBl. S. 165). Im übrigen darf auf die grundsätzlichen Ausführungen zum Schätzungsrahmen im Abschnitt 4—1 verwiesen werden.

4. Der Termin zur Einleitung der Flurbereinigungsschätzung

Aus den bisherigen Ausführungen kann entnommen werden, daß jede Wertermittlung sich auf genau festgelegte Grundsätze stützen und sich innerhalb eines vorher festgelegten Rahmens bewegen muß. Nur dann ist die Gewähr gegeben, Wertunterschiede begründet zu erfassen und festzuhalten. Die Einleitung der Schätzung in einem Flurbereinigungsverfahren hat in erster Linie die Aufgabe, den Schätzungsrahmen festzulegen und die Richtlinien zu bestimmen, nach denen die Schätzung durchgeführt bzw. die Übernahme der Ergebnisse der vorliegenden Reichsbodenschätzung erfolgen soll. Das Grundsätzliche darüber ist im vorhergehenden Abschnitt dargelegt.

Für die Einleitung der Schätzung ist es vor allem notwendig, sich über die besonderen örtlichen Verhältnisse — bodenmäßig und betriebswirtschaftlich — eine eingehende Kenntnis zu beschaffen. Bevor der Schätzungsrahmen selbst mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft festgelegt wird, wird empfohlen:

- a) sich durch Begehung der Gemarkung unter Hinzuziehung der mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Sachverständigen einen genauen Überblick über die vorhandenen Böden, die Geländegestaltung und die etwa möglichen oder notwendigen Bodenverbesserungen zu verschaffen,
- b) die persönliche Einstellung der Beteiligten zu den verschiedenen Bodenarten und deren bevorzugte Nutzung kennenzulernen,
- c) die Eindrücke zu erforschen, warum bestimmte Lagen eine aus der Bodensubstanz nicht erkennbare Bevorzugung erfahren und ob diese Bevorzugung auf die Lage oder auf betriebswirtschaftliche Zusammenhänge — z. B. Nutzungsmöglichkeit durch Sonderkulturen — zurückzuführen ist,
- d) einen ersten Einblick in die Besitzstruktur und die Produktionsrichtung der Betriebe zu nehmen, die Berechtigung des bestehenden Kulturartenverhältnisses und der üblichen Fruchtfolge kritisch zu überprüfen, und
- e) die Besonderheiten und Zielsetzungen aus der etwa vorliegenden Vorplanung örtlich kennenzulernen (Bodenverbesserungen, Aussiedlungen, Grünlandumbruch, Auslegung von Weideflächen).

Es empfiehlt sich weiter, nach dieser ersten örtlichen Vorerkundung, nun an Hand der vorliegenden Reichsbodenschätzung und unter Zugrundelegung der Erfahrungen aus ähnlichen Verfahrensgebieten, einen vorläufigen Schätzungsrahmen in häuslicher Arbeit zu erstellen, damit eine Diskussionsgrundlage und Anhaltspunkte für die spätere eingehende örtliche Prüfung der Gemarkung mit dem Vorstand der TG. vorliegen. Die-

ser vorläufige Schätzungsrahmen kann schon die Zusammenfassung der Wertzahlen der Reichsbodenschätzung und die Anzahl der vorzuschlagenden Klassen enthalten. Das erleichtert die Urteilsfindung bei der dann folgenden Begehung, bei welcher an Hand von Probegrabungen bzw. durch Klassenmuster die vorhergegangene Reichsbodenschätzung überprüft oder für eine Neuschätzung die Klassenbeschreibungen festgelegt werden. Bei dieser Begehung sollten auch die der Reichsbodenschätzung zugrunde gelegten Mustergrabungen aufgesucht und vergleichend mit den Beteiligten erörtert werden. Die eingehende Überprüfung des Untergrundes darf hier nicht übersehen werden.

Im Anschluß an die örtlichen Feststellungen in der Gemarkung sind die untersuchten Böden hinsichtlich ihrer Klassenteilung vergleichend zu beschreiben, und die besonderen Merkmale jeder einzelnen Klasse eindeutig herauszuarbeiten. Hier muß auch überprüft werden, ob die vorläufige Zusammenfassung der Wertzahlen noch vertretbar oder zu berichtigen ist. Erst dann kann der Schätzungsrahmen zuverlässig festgelegt und das Wertverhältnis der Klassen ermittelt werden.

Für die praktische Erläuterung des Schätzungstarifes mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft und den Schätzern hat es sich als zweckmäßig erwiesen, eine dem vorgesehenen Rahmen entsprechende Tabelle aufzustellen, aus welcher die Flächenveränderungen bei Verschiebung von einer in die andere Klasse ersichtlich sind.

Hierfür das folgende Beispiel eines Rahmens mit 7 Klassen mit den Wertzahlen zwischen 48 und 15.

| | I | II | III | IV | V | VI | VII |
|-----|------|------|------|------|------|------|-----|
| | 48 | 42 | 37 | 32 | 27 | 22 | 15 |
| | 14 % | 14 % | 16 % | 19 % | 23 % | 47 % | |
| | 12 % | 12 % | 14 % | 16 % | 19 % | 32 % | |
| I | 100 | 114 | 130 | 150 | 178 | 218 | 320 |
| II | 87 | 100 | 114 | 131 | 156 | 191 | 280 |
| III | 77 | 88 | 100 | 116 | 137 | 168 | 246 |
| IV | 67 | 76 | 87 | 100 | 119 | 145 | 214 |
| V | 56 | 64 | 73 | 84 | 100 | 123 | 180 |
| VI | 46 | 52 | 60 | 69 | 82 | 100 | 147 |
| VII | 31 | 36 | 41 | 47 | 56 | 68 | 100 |

Ist der Rahmen mit den Beteiligten abschließend erstellt, so empfiehlt sich nochmals eine Kontrolle darüber, ob er nun auch endgültig amtlich festgesetzt werden kann. Das ist in eindrucksvoller Form dadurch möglich, daß man die prozentualen Differenzen zwischen den einzelnen Klassen graphisch darstellt. In der Natur verlaufen die Übergänge von Klasse zu Klasse nicht sprunghaft, sondern allmählich. Auch die graphisch aufgetragene Kurve muß harmonisch verlaufen, treten größere Klassensprünge auf, muß geprüft werden, ob sie naturgebunden sind.

Abweichungen von dem festgelegten Schätzungsrahmen, der nun mit guten Gründen eingehalten werden kann und eingehalten werden muß, sind in die Niederschrift nur dann aufzunehmen, wenn die Berücksichtigung von Besonderheiten des Verfahrensgebietes das notwendig macht, und wenn sie allgemeine Bedeutung für die künftige Planung haben. Dagegen sollten Besonderheiten, die sich auf kleinere Flächen beziehen (z. B. Frostloch u. a.) in die tägliche Niederschrift des eigentlichen Schätzungsprogramms aufgenommen werden, damit man bei etwaigen Beschwerden darauf zurückgreifen kann.

Die sorgfältige Vorbereitung des Termins zur Einleitung der Schätzung und zur Festlegung des Schätzungsrahmens durch diese Vorarbeiten ist deshalb so besonders wichtig, weil damit nicht nur Zeit und langwierige Erörterungen gespart werden, sondern auch die Arbeit des eigentlichen Schätzungsvorgangs wesentlich erleichtert wird.

5. Die Bewertung von Bodenverbesserungen (das Schweizer Mehrwertverfahren)

Zu den Aufgaben der Flurbereinigung gehört nach § 37 Flurb.G. „Bodenverbesserungen vorzunehmen“. Nach § 18 Flurb.G. gehört die Ausführung der erforderlichen Bodenverbesserungen zu den Aufgaben der Teilnehmergeinschaft, soweit nicht der Flurbereinigungsplan anderes bestimmt oder die Ausführung und Unterhaltung einzelnen Beteiligten oder einem Wasser- und Bodenverband überlassen wird.

Werden Bodenverbesserungen im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens ausgeführt, unabhängig davon, ob die Teilnehmergeinschaft oder ein nach § 43 Flurb.G. gegründeter Wasser- und Bodenverband Träger ist, so werden vielfach die nicht durch Beihilfen gedeckten Kosten von den neuen Eigentümern der verbesserten Grundstücke getragen. Eine Abänderung der Schätzung ist für das Flurbereinigungsverfahren in diesem Falle nicht erforderlich und unterbleibt daher.

Es kann aber zweckmäßig sein, die Kosten der Bodenverbesserungen zunächst durch die Teilnehmergeinschaft übernehmen zu lassen, um zeitig die Maßnahmen durchführen zu können und damit eine stärkere Zusammenlegung zu erreichen.

Hier ist z. B. daran gedacht, daß bisher bedingte Grünlandflächen innerhalb größerer Ackerlagen durch eine Entwässerung nunmehr auch als Acker genutzt werden sollen. Durch eine zeitige Dränung werden Schwierigkeiten bei der Planvorlage vermieden. Auch in diesem Falle können Meliorationskosten auf die neuen Eigentümer nach § 19, 2 Flurb.G. durch eine Bestimmung des Flurbereinigungsplanes abgewälzt werden. Dann ist wiederum eine Abänderung der Schätzung nicht erforderlich und kann daher unterbleiben.

Der § 46 Flurb.G. gibt aber auch die Möglichkeit, den neuen Eigentümer nicht zu den Kosten heranzuziehen. Alsdann ist der Boden entsprechend höher zu stufen (aufzubonitieren).

Aus dem „Erlös des zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigten Landes“ (§ 46 Flurb.G.) werden die Bodenverbesserungen finanziert.

In der Schweiz wird diese Kostenaufbringung für die Bodenverbesserungen und die damit verbundene Möglichkeit zur Landbeschaffung, insbesondere im Kanton Zürich, stark ausgenutzt. T a n n e r (s. Lit.) schreibt zu diesem „Mehrwertverfahren“: „Die Erfahrungen mit dieser Methode — sie wird seit 7 Jahren im Kanton Zürich, zum Teil auch in anderen Kantonen angewendet — sind durchweg gut. Ohne ihre Zuhilfenahme wäre in vielen Fällen die Arrondierung wesentlich schlechter ausgefallen. Es wären auch bedeutend weniger Siedlungen entstanden. Vor allem aber hätten die Landansprüche des Gemeinwesens für die Zwecke der allgemeinen Planung nur zum Teil oder überhaupt nicht befriedigt werden können. So wäre der Wert der Zusammenlegung auf ein wesentlich bescheideneres Maß herabgesunken.“

H a l b l ü t z e l beschreibt (s. Lit.) das Verfahren wie folgt: „Das Land wird zunächst in unentwässertem Zustand bonitiert; nachher werden die Meliorationskosten, soweit sie nicht durch Bundes- oder Staatsbeiträge gedeckt sind, auf das entwässerte Gebiet verlegt und als sog. Mehrwert zum Bonitierenswert hinzugeschlagen. Von dem auf diese Weise erhöhten Zuteilungsanspruch beansprucht nun aber das Unternehmen einen Teil (30 oder 40 %) für sich und übernimmt dafür einen entsprechenden Teil der Meliorationskosten. Das Verfahren läuft also darauf hinaus, daß das Unternehmen die Entwässerungskosten nur zum Teil in Form von Geld vom Schuldner einzieht und sich für den anderen Teil in Form von Land bezahlt macht. Da der Eigentümer von einem entsprechenden Teil der Meliorationskosten entlastet wird, kann die teilweise Beanspruchung des Neuzuteilungsanspruchs durch das Unternehmen nicht als entschädigungsloser Entzug des Eigentums behandelt werden. In der Gesetzgebung der Schweiz ist das Verfahren noch nicht rechtlich fundiert. Diese Bestimmungen werden vielmehr in den „Statuten“ der Meliorationsgemeinschaft festgelegt.“

Nach § 46 Flurb.G. ist für eine Höherbewertung Voraussetzung, daß *größere* Teile des Flurbereinigungsgebietes durch *besondere* Maßnahmen mit erheblichen Mitteln verbessert werden und daß deren Wert *wesentlich* erhöht wird. In allen anderen Fällen ist also eine Höherbewertung nicht zulässig.

Auch das Verfahren der Schätzung ist angedeutet: „Der erhöhte Wert ist nötigenfalls durch neue Schätzung nach den §§ 28, 31 bis 33 unter Berücksichtigung der den Teilnehmern verbleibenden Kostenlast festzustellen.“ In der Praxis stößt diese Neuschätzung auf einige Schwierigkeiten. Einmal sagt schon der § 46, daß nicht der tatsächliche Tauschwert zugrunde gelegt werden soll, sondern die verbleibende Kostenlast soll berücksichtigt werden. Ist also ein Teil der von der Teilnehmergemeinschaft aufgenommenen Darlehen von den Eigentümern im Meliorationsgebiet zu verzinsen und tilgen (wie dies weiter oben beim schweizerischen Verfahren beschrieben wurde), so sind hierfür entsprechende Absetzungen vorzunehmen. Weiterhin bedürfen Meliorationsanlagen der Unterhaltung. Auch deren Kosten sind zu berücksichtigen. Die größte Schwierigkeit besteht aber darin, daß vielfach die volle Wirkung der Melioration noch gar nicht eingetreten ist. Bei einer Dränung z. B. zeigt der Boden noch lange nach erfolgter Ausführung das gleiche Bodenprofil. Erst allmählich zersetzt sich durch den Zutritt der Luft der Boden, er wird entsäuert, die Bakterientätigkeit nimmt zu. Diese Entwicklung geht aber langsam. Eine erneute Schätzung kurz nach der Durchführung mittels Bodenproben würde also zwecklos sein. Darüber hinaus kann auch eine Höherbewertung schon benötigt werden, wenn die Bodenverbesserung überhaupt noch nicht begonnen wurde. Hier kann die Aufbonitierung also nur durch häusliche Überlegungen, nicht aber durch örtliche Untersuchungen vorgenommen werden. Ein Weg hierzu bildet die Umrechnung der Bodenverbesserungskosten in Klassenunterschiede.

In einer Flurbereinigung z. B. sei der nachfolgende Schätzungsrahmen aufgestellt und der Kapitalisierungsfaktor für eine mittlere Entfernung vom Vorstand mit 6,5 festgesetzt worden:

| | | | | | | | | |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| Klassen im Acker | I | II | III | IV | V | VI | VII | |
| Klassen im Wald | | | | | | I | II | III |
| Werteinheiten je Ar | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Wert in DM je ha | 5200 | 4550 | 3900 | 3250 | 2600 | 1950 | 1300 | 650 |

In dieser Flurbereinigung seien Dränungen mit einem Kostenaufwand von 1800 DM/ha und Rodungen für 3500 DM/ha ausgeführt worden. Der Beihilfesatz betrage 50 %. Hiernach hätten die Beteiligten für die Dränung 900 DM/ha und für die Rodung 1750 DM/ha aufzuwenden. Da im vorliegenden Schätzungsrahmen die Wertdifferenz zwischen den Klassen gleichmäßig 650 DM beträgt, wäre somit für die Dränung eine Höherbewertung um rund 1½ Klassen erforderlich. Die Verbesserung des Bodens an den Rändern des Dränungsgebietes wird nicht so stark sein wie in der Mitte. Im angegebenen Beispiel wären daher die Randflächen um eine, die anderen Teilflächen um 2 Klassen zu erhöhen. So würden auch Klassensprünge an der Grenze des Dränungsgebietes vermieden.

Im Rodungsgebiet wäre eine Wertschätzung von 1750 DM, das sind fast 3 Klassen, vorzunehmen. Ein Waldboden I. Klasse = Acker VI würde nun also in Acker III umgestuft. Wenn auch eine derartige Höherbewertung in vielen Fällen unbedingt gerechtfertigt erscheint, z. B. wenn der Holzboden tiefgründig, ohne Steine ist, so tritt hier doch die Frage auf, ob in jedem Falle auch eine derartige Werterhöhung eintritt. Wird aber, was in der Praxis gar nicht selten ist, die gleiche Fläche zunächst gerodet und anschließend gedraint, so sind beide Wertverbesserungen bei der Aufschätzung zu berücksichtigen. Übersteigen in diesem Falle die Kosten für Rodung und Drainung die ortsüblichen Grundstückspreise, so sollten solche Maßnahmen nur dann durchgeführt werden, wenn dadurch Ziele der Agrarstrukturverbesserung erreicht werden sollen. Nur in diesem Falle scheinen öffentliche Beihilfen gerechtfertigt.

Ein Erlaß des Landwirtschaftsministers von Württemberg-Baden vom 18. 4. 1951 sagte hierzu:

„Bei Anwendung des § 50 RUO (jetzt § 46 Flurb.G.) wird es jedoch bei der Festsetzung des erhöhten Wertes richtig sein, die Werterhöhung nicht unter Zugrundelegung des höchstmöglichen Erfolges, sondern unter vorsichtiger Berücksichtigung aller Umstände festzulegen. Da es im Interesse einer beschleunigten Abwicklung des Umliegungsverfahrens nicht angängig ist, mit der Schätzung des erhöhten Wertes zu warten, bis sich die Auswirkungen der Dränung voll gezeigt haben, wird die Umliegungsbehörde die Werterhöhung nach vorheriger Anhörung der landwirtschaftlichen Sachverständigen, die die erste Schätzung nach § 31 Flurb.G. ausgeführt haben, und ggf. unter Beteiligung der zuständigen landwirtschaftlichen Behörde, festzusetzen haben. Die Kosten der Dränung, die nach Verrechnung der Beihilfen die mit Sicherheit zu erwartende Werterhöhung übersteigen, sind auf die Teilnehmergeinschaft zu übernehmen, so daß höchstens die sicher zu erwartende Werterhöhung in Wertklassen umzurechnen ist.“

Bei Festsetzung der zumutbaren Werterhöhung für die einzelnen Bodenverbesserungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß nicht jede Bodenart in gleichem Maße durch eine Melioration verbessert wird. Zwar liegen über ausgeführte Dränungen Erfahrungen vor. Durch Vergleich alter Schätzungen nicht dränkter Flächen mit Schätzungen derselben Flächen Jahrzehnte nach der Dränung wurde ermittelt, daß bei den meisten Böden der Dränungsgebiete eine Verbesserung um 2 Klassen eingetreten war. Hierbei waren die Schätzungsrahmen etwa wie der oben angegebene aufgebaut. Allgemeiner ausgedrückt heißt dies bei den heutigen Preisen, daß Dränungskosten meistens voll als Wert-erhöhung umgerechnet werden können, auch wenn nur eine Beihilfe von 40 % gegeben wird ($60/100 \times 1800 = 1080 - 35\%$ eine Klasse, 65 % zwei Klassen erhöht). Bei Rodungen ist die Werterhöhung besonders sorgfältig zu überprüfen. Mitunter werden Rodungen durchgeführt, um günstigere Planformen und einheitlichere Kulturarten zu erhalten. Da in diesen Fällen jedoch die Anwendung des § 46 Flurb.G. sowieso nicht statthaft sind („größere Teile des Flurbereinigungsgebietes“), sind diese Zuschnittsrodungen in diesem Zusammenhang von geringerem Interesse. Auch bei der Rodung größerer zusammenhängender Flächen muß überlegt werden, ob die tatsächliche Werterhöhung den aufgewendeten Kosten entspricht.

Ist nicht damit zu rechnen, daß eine Werterhöhung in dem Maße eintritt, wie dies auf Grund der Kosten erwartet werden müßte, so ist zu überlegen, ob das Interesse der Teilnehmergeinschaft an diesem Projekt so groß ist, daß sie bereit ist, einen Teil der Kosten zu übernehmen. Über die Verwertung des durch Aufschätzung gewonnenen Landes vgl. Abschn. X. 2. 1.

6. Besonderheiten der Schätzung im beschleunigten Zusammenlegungsverfahren

Im beschleunigten Zusammenlegungsverfahren werden grundsätzlich ganze Grundstücke getauscht. Vermessungsarbeiten sollen tunlichst vermieden werden. Es gehört, vor allem im Realteilungsgebiet mit seinen kleinen Besitzstücken, auch zur Ausnahme, daß ein Flurstück geteilt werden müßte. Es liegt daher der Gedanke nahe, unter Hinzuziehung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft in einfachster Form die Werte der einzelnen Altstücke zu ermitteln und die Zusammenlegung durch Zusammenrechnung dieser Werte vorzunehmen.

Dieses Verfahren hat sich aber nur dann bewährt, wenn es sich um kleine Verfahren mit wenig Beteiligten und um relativ gleichartige Böden handelte. In allen anderen Fällen hat sich diese einfache Methode nicht bewährt. Der Grund hierfür liegt darin,

daß für den Planer bei der Zusammenfassung der Werte kein genauer Überblick über die Bodenqualität bzw. die betriebswirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bodenlagen besteht. So tritt dann der Fall ein, daß der einzelne Beteiligte wohl wertmäßig richtig abgefunden sein kann, daß ihm aber im Neubesitz bestimmte Böden für eine ökonomische Gestaltung von Fruchtfolge und Betriebsablauf fehlen: Rübenland, Weideflächen, leichtere Böden für Kartoffelbau usw.

Wo dieses Verfahren angewandt wurde, hat sich weiter gezeigt, daß man aus der guten Vorsicht heraus, die Betriebe könnten nicht einigermaßen gleichmäßig mit guten, mittleren und geringen Lagen nach Maßgabe des Altbesitzes wieder abgefunden werden, in der Regel zu einem viel zu schwachen Zusammenlegungsverhältnis kam.

Es bleibt also auch in diesem Verfahren keine andere Wahl, als die Flächenschätzung nach Bodengüte durchzuführen. Dabei wird man häufig noch Vereinfachungen, die über die beim eigentlichen Flurbereinungsverfahren vorgeschlagenen hinausgehen, ins Auge fassen können. Die Reichsbodenschätzung leistet auch hier wertvolle Vorarbeit.

Da Wege in diesem Verfahren in der Regel nicht ausgewiesen werden, man sich vielmehr damit behilft, ganze Grundstücke oder Teile davon als Wegefläche auf die Gemeinde zu übertragen, oder auch Überfahrtsrechte an den Kopfenden der Grundstücke zu bestellen, so muß in letzterem Falle für die so durch Überfahrten belasteten Grundstücke ein entsprechender Wertabzug vorgenommen werden. Sofern nicht seitens der Gemeinde Grundstücke für die Abgeltung der Wegeflächen oder Überfahrtsrechte zur Verfügung gestellt werden, müssen diese Flächen durch einen allgemeinen Wegebeitrag wie beim Flurbereinungsverfahren aufgebracht werden.

Literatur

1. Agrarsoziale Gesellschaft e. V. Göttingen: Neuzeitliche Methoden in der Flurbereinigung (bearbeitet v. Dr. Dr. Lang, Wiesbaden) 1958
2. Effern: Reichsbodenschätzung und Umlegungsschätzung, Allgem. Verm. Nachr. 1939, Heft 1
3. Eickschen, K. Dr.: Die Abschätzung bei der Enteignung von Landgütern und Landgutteilen; Verlag: Pflug und Feder, Beuel-Bonn, 1955
4. Gentner, Ludwigsburg: Die Reichsbodenschätzung und die Verwendung ihrer Ergebnisse bei der Flurbereinigungsschätzung; Vortragsmanuskript (nicht veröffentlicht)
5. Gries, J. Dr.: Die Wertermittlung des Grund und Bodens für die Zwecke der wirtschaftlichen Zusammenlegung der Grundstücke; Diss. Bonn 1930; Verlag: Görres-Druckerei, Koblenz
6. Halblützel: Die Zusammenlegung und Landesplanung im Lichte des geltenden Rechts in „Plan“; Schweiz; Zeitschrift für Landes-, Regional- und Ortsplanung, 1951, S. 105
7. Herzog, F.: Die Bedeutung der Bodenschätzung für die Landwirtschaft, Berlin 1937
8. Hillebrand: Die praktische Anwendung der Reichsbodenschätzung für die Umlegung; Zeitschr. f. Verm.-Wesen 1950/7
9. Krebsbach H.: Die Praxis der Grundstücksbewertung, Melsungen 1922
10. Lang, Ed. Dr. Dr.: Aktuelle Probleme der Schätzung, Wegenetzgestaltung und Neueinteilung im Flurb.-Verfahren, Diss. Bonn — 1958
11. Laumeyer: Die Reichsbodenschätzung und Umlegungsschätzung, Zeitschr. f. Verm.-Wesen 1951/4
12. Naurath: Flurbereinigung und Bodenschätzung, Zeitschrift f. Verm.-Wesen 1951/8
13. Pasch: Der Betriebsanteil in den Wertzahlen der Reichsbodenschätzung bei der landw. Umlegung. Allg. Vermessungsnachrichten 1951/5
14. Reichsministerium f. Landw., Ern. und Forsten: Runderlaß: „Die Schätzung der Grundstücke im Umlegungsverfahren vom 25. 4. 1938, Reichsministerialblatt der landw. Verwaltung 1938 S. 421—428

15. Reinhardt, W. Dr.: Schaden und Entschädigung bei Entzug von Teilflächen landw. Betriebe. Verlag: Pflug und Feder, Beuel-Bonn 1956
16. Roth, H. A. Prof. Dr.: Untersuchungen über die Beziehungen zwischen den von der Bodenschätzung erfaßten natürlichen Ertragsbedingungen und den Ernteerträgen des Ackerlandes. Akademie-Verlag, Berlin 1956
17. Rothkegel W.: Flurbereinigung und Bodenschätzung. Vortrag in Heft 5 der Schriftenreihe für Flurbereinigung, Verlag: Wittwer-Stuttgart
18. Sander: Bodenschätzung und Tauschwerte im Flurb.-Verfahren, Zeitschrift für Verm.-Wesen 1952/5
19. Schütte: Anwendungsmöglichkeiten der Reichsbodenschätzungsergebnisse. Zeitschr. für Verm.-Wesen 1949/4
20. Tanner: Die Güterzusammenlegung als Planungsmittel in: „Plan“, Schweizer Zeitschrift für Landes-, Regional- und Ortsplanung 1951 S. 79
21. Waag, W.: Schwierigkeiten bei der Bewertung der Kulturarten im Flurb.-Verfahren, Landw. Jahrbuch für Bayern, Jg. 30 Heft 9 und 10 1953

VI. Die Bewertung der Böden im Bereich der Sonderkulturen

1. Das Rebland

a) Die Rechtsgrundlagen zur Abgrenzung der Rebenanbaugebiete

Nach dem statistischen Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom Januar 1958 betrug die im Ertrag stehende Rebfläche des Bundesgebietes im Jahre 1957

insgesamt 58 743 ha.

Davon entfallen auf die Länder

| | |
|---------------------|-----------|
| Nordrhein-Westfalen | 47 ha |
| Hessen | 2 411 ha |
| Rheinland-Pfalz | 40 950 ha |
| Baden-Württemberg | 12 686 ha |
| Bayern | 2 649 ha |

1910 standen in dem gleichen Gebiet noch rund 81 300 ha Rebfläche im Ertrag. Die Gründe für den Rückgang der Ertragsrebfläche sind neben dem Auftreten von Krankheiten (*Peronospera* und *Oidium*) wohl hauptsächlich darin zu suchen, daß in den außerdeutschen Anbaugebieten mit günstigeren klimatischen Bedingungen die Rebfläche erheblich ausgedehnt wurde. Gleichzeitig sind aber auch bei uns die Erträge mengen- und gütemäßig durch Verbesserung der Anbaumethoden und der Kellereiwirtschaft stark gestiegen. Da Weinbau bei uns nur da wirtschaftlich betrieben werden kann, wo sich ein Qualitätserzeugnis erzielen läßt, sind nach 1910 viele Flächen für den Weinbau ausgefallen, weil sie sich wegen der ungünstigen Verhältnisse in Klima, Bewirtschaftungsmöglichkeiten usw. zur weiteren Nutzung als Rebland nicht mehr lohnten. Da man aber gleichzeitig in den klimatisch bevorzugten Weinbaugebieten des Bundesgebietes (Pfalz, Rheinhessen, Rheingau, Nahe, Mosel) bestrebt war, die Rebflächen immer mehr zu erweitern, forderten die deutschen Weinbauverbände eine Anbauregelung, damit die Produktion den Marktbedürfnissen nach Menge und Güte gerecht werden kann.

Durch die Verordnung über den Anbau von Weinreben vom 6. 3. 1937 (RGBl. S. 297 Teil I) hatte der Reichsminister für Ernährung und Landwirtschaft den Reichsnährstand ermächtigt, den Anbau von Weinreben zu regeln. Auf Grund dieser Ermächtigung erließ das Verwaltungsamt des Reichsbauernführers die *Erste Anordnung über den Anbau von Weinreben vom 1. 4. 1937 (RNStVBl. S. 145)*.

Danach ist die weinbergsmäßige Neupflanzung von Weinreben (Europäerreben und Pfopfreben) genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird nicht erteilt, wenn

1. die Neupflanzung oder Anlage auf einem Grundstück vorgesehen ist, das nach seiner Beschaffenheit zum Anbau von Hack- oder Körnerfrüchten geeignet ist,
2. die Lage oder die Beschaffenheit des Grundstückes nur die Gewinnung minderwertiger Erzeugnisse erwarten lassen,
3. die durch die Ausführungsverordnungen zum Reblausgesetz vorgeschriebene Anmeldung bei der Ortspolizeibehörde nicht nachgewiesen wird.

Zuwiderhandlungen gegen diese Anordnung werden mit Ordnungsstrafen bis zu 10 000 Mark bedroht.

Nach 1945 wurden die Aufgaben und Befugnisse des Reichsnährstandes von den einzelnen Bundesländern durch Landesgesetze meistens auf die Landwirtschaftsministerien übertragen. Die früheren Vorschriften blieben bis zum Erlaß neuer Vorschriften bestehen, soweit sie nicht bereits ausdrücklich aufgehoben oder gegenstandslos gewor-

den waren. Zur Anbauregelung im Weinbau haben nur die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz neue Durchführungsvorschriften herausgegeben. In den übrigen Bundesländern besteht anscheinend kein Bedürfnis zur Ausweitung der Rebflächen.

In Hessen wurden die Verordnung vom 6. 3. 1937 und die Erste Anordnung vom 1. 4. 1937 vom Hessischen Minister für Landwirtschaft und Forsten durch die *Bekanntmachung über die Weinbergsabgrenzung* vom 16. 1. 1956 (Staatsanzeiger für Hessen S. 127) ausdrücklich aufrechterhalten und die Aufgaben der Weinbergsabgrenzungen den Regierungspräsidenten übertragen.

In *Rheinland-Pfalz* war die Durchführung der Anbauregelung zunächst durch den Erlaß des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten vom 7. 12. 1950 — II B 1 — und später durch den Gemeinsamen Runderlaß des Landwirtschafts- und Innenministers vom 1. 6. 1956 zur *Durchführung der Anbauregelung im Weinbau gemäß der Verordnung über den Anbau von Weinreben vom 6. 3. 1937 und ihrer Ausführungsbestimmungen* (MBl. S. 739) geregelt. Danach soll die Anbauregelung im Weinbau die Ausweitung der Rebenanbauflächen über den gegenwärtigen Stand hinaus verhindern. Zu diesem Zweck sieht sie grundsätzlich die Genehmigungspflicht für alle Weinbergsneuanlagen vor. Die Genehmigung ist allgemein für alle Grundstücke erteilt, die innerhalb der bereits früher genehmigten Weinbergsflächen liegen. Alle Neupflanzungen von Weinbergen außerhalb der zugelassenen Flächen bedürfen dagegen in jedem Falle der besonderen Genehmigung des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten. Die Vornahme und Änderung der Weinbergsabgrenzung delegierte man auf die Landwirtschaftskammern.

Da die Flurbereinigungsbehörden die Weinbergsgrenzen nach § 37 Flurb.G. aus Flurbereinigungsgründen ändern können, wurde die Zuständigkeit für die Abgrenzung des Weinbergsgebietes in Flurbereinigungsverfahren durch einen zusätzlichen Erlaß des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten — 4. 50. 32 — vom 21. 12. 1955 zwischen den Landwirtschaftskammern einerseits und den Flurbereinigungsbehörden andererseits festgelegt.

Das Bundesverfassungsgericht hat nun aber durch Beschluß vom 10. 7. 1958 die Erste Anordnung vom 1. 4. 1937 für nichtig erklärt (BGBl. I S. 588) mit der Begründung, daß der § 1 dieser Anordnung gegen rechtsstaatliche Grundsätze verstoße, weil er den Umfang der Grundstücksbeschränkung völlig dem Verwaltungsermessen überlasse. Mit diesem Beschluß ist die gesamte bisherige Anbauregelung im Weinbau hinfällig geworden.

In der Begründung zu dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichtes wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, daß mit dieser Entscheidung eine gesetzliche Neuregelung der Anbaubegrenzung nicht ausgeschlossen ist. Aus mehreren Gründen, die zum Teil auch schon vom Bundesverfassungsgericht angegeben worden sind, ist es dringend erforderlich, daß die Neuregelung des Rebenanbaues durch ein Bundesgesetz oder durch Landesgesetze recht bald erreicht wird. Dies gilt insbesondere auch für die Durchführung der Weinbergsflurbereinigung, die nur durch eine klare Einstellung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zur Weinbergsabgrenzung auf gesetzlicher Grundlage zweckentsprechend gestaltet und gefördert werden kann.

Die genaue Abgrenzung der Weinbaulagen einer Gemarkung ist auch aus Gründen der Bewertung von größter Wichtigkeit.

b) Die Schätzungsmerkmale der Reblagen

Nach der Begründung zum Bodenschätzungsgesetz vom 16. 10. 1934 (RStBl. 1935 S. 301) sollen die weinbaulich genutzten Flächen von der Bodenschätzung ausgeschlossen bleiben, weil es nicht gelungen war, die Beziehungen zwischen der Bodenbeschaffenheit in Verbindung mit den Grundwasserverhältnissen einerseits und den erzielbaren, nach Menge und Güte außerordentlich verschiedenen ausfallenden Ernten andererseits klar-

zustellen. In allen Weinbergsflurbereinigungen muß daher die Bodenschätzung für die Rebflächen nach dem Bewertungsverfahren des Flurbereinigungsgesetzes noch durchgeführt werden. Bei der Bodenwertermittlung der Reblandgrundstücke sind dementsprechend die Entfernung vom Wirtschaftshof bzw. von der Ortslage, der Kulturzustand und die wesentlichen Bestandteile der Grundstücke (Aufwuchs und dgl.), wie bei der Bodenschätzung in Flurbereinigungen vorgeschrieben, nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung der Reblandböden genügt die Feststellung und Beurteilung des Bodens nach der Beschaffenheit der Krume und des Untergrundes nicht, weil hier noch weitere Faktoren zu beachten sind, die in der übrigen Landwirtschaft nur eine geringe Bedeutung haben, für den Ertrag der Rebflächen aber von besonderem Einfluß sind.

Weinbaudirektor Carstensen hat wohl erstmalig die von den Flurbereinigungsbehörden und ihren Schätzern entwickelten Methoden in ein System gebracht, das heute mit Erfolg Anwendung findet. Es ist in seiner Abhandlung „Erfahrungen auf dem Gebiete der Weinbergsschätzung zum Zwecke der Zusammenlegung“ (s. Literatur) dargestellt. Danach werden für Rebland die folgenden 11 ertragsbestimmenden Faktoren festgelegt:

1. Höhe über N. N.,
2. Himmelsrichtung bzw. Lage zur Sonne,
3. Neigung,
4. Bewirtschaftungsmöglichkeit,
5. Frostgefahr,
6. Bodenbeschaffenheit,
 - a) Oberkrume bzw. Kulturschicht,
 - b) Untergrund,
7. Bodenbearbeitungsmöglichkeit,
8. Lebensdauer der Reben,
9. Auftreten von Krankheiten und Feinden,
10. Ertragsmenge,
11. Ertragsgüte.

Im einzelnen ist darunter folgendes zu verstehen:

1. Höhe über N. N.

Mit zunehmender Höhe über N. N. wird im allgemeinen das Klima rauher. Die Frostgefahr für die Rebanlagen wird damit größer und die Qualität der Ernte geringer. Die Höhe, in der noch mit Erfolg Weinbau betrieben werden kann, ist nicht absolut, sondern sie kann von Ort zu Ort verschieden sein. Auf diese örtliche Verschiedenheit ist bei der Bodenbewertung entsprechend Rücksicht zu nehmen.

2. Himmelsrichtung bzw. Lage zur Sonne

Die Lage zur Sonne hat einen entscheidenden Einfluß vor allem auf die Zusammensetzung des Rebensaftes und damit auf die Güte des Weines. Am günstigsten ist ein nach Süden bis Südwesten geneigtes Gelände. Die Qualität des Weines nimmt ab, je mehr die Geländeneigung von der Südrichtung nach Südwesten, Südosten, Westen, Osten oder gar nach Norden übergeht. Reine Nordlagen scheidern im allgemeinen für den Rebanbau aus.

3. Neigung

Für die Entwicklung der Trauben ist es am vorteilhaftesten, wenn die Sonnenstrahlen an möglichst vielen Tagen des Jahres senkrecht auf die Rebflächen auftreffen können. Bei einer Geländeneigung von 30° gegen die Horizontale (66 % Steigung) bestehen dazu die günstigsten Voraussetzungen. Wird der Neigungsgrad größer oder kleiner, so verschlechtert sich dadurch die Wärmewirkung der Sonneneinstrahlung mit der Größe der Abweichung von der optimalen Geländeneigung von 30°.

4. Bewirtschaftungsmöglichkeit

Für die Bewirtschaftung der Weinberge ist es wesentlich, daß die Bodenbearbeitung

mit Gespann- oder motorisierten Geräten durchgeführt werden kann. Das ist hauptsächlich vom Neigungswinkel des Geländes, den örtlich vorhandenen Böschungen, Mauern, von der Länge und Breite der Terrassen usw. abhängig. Je ebener das Gelände ist, desto günstiger läßt es sich naturgemäß bewirtschaften.

5. *Frostgefahr*

Der Frost, vor allem Spätfrost im Frühjahr, beeinträchtigt den Erfolg im Weinbau erheblich. Die frostgefährdeten Lagen sind bei der Schätzung besonders festzustellen und das Ausmaß der dadurch zu befürchtenden Ernteauffälle ist bei der Bewertung zu berücksichtigen.

6. *Bodenbeschaffenheit*

Die Eigenschaften des Bodens in der Oberschicht und im Untergrund sind für die Erträge des Reblandes selbstverständlich sehr wichtig. Das trifft insbesondere für Anbaugelände zu, die aus mehreren Bodenarten verschiedener geologischer Formationen mit ungleichen Zustandsstufen bestehen. Bei Weinbaugeländen mit völlig einheitlicher Bodenbeschaffenheit sind die anderen Schätzungsmerkmale wie die Lage zur Sonne, Neigung usw. für die Bodenbewertung ausschlaggebend. Im allgemeinen haben die Bodenarten im Reb Gelände den gleichen Einfluß auf den Ertrag wie bei der Ackernutzung. Bei sonst gleichen Verhältnissen liefern die Sandböden die geringsten und die bindigen Lehm Böden die besten Erträge im Weinbau. Ebenso sind auch die Stärke der Kulturschicht, die Beschaffenheit des Untergrundes, insbesondere die Wasserverhältnisse, Felsschichten usw., ähnlich wie bei der Ackerschätzung zu berücksichtigen. Bei dem hohen Wurzeltiefgang der Rebe kommt dem Untergrund erhöhte Bedeutung zu.

7. *Bodenbearbeitungsmöglichkeit*

Die einzelnen Bodenarten sind verschieden schwer zu bearbeiten. Bei der Rebenkultur muß der Boden ständig in einem guten Garezustand und von Unkraut frei gehalten werden. Der unterschiedliche Aufwand für die Bearbeitung der einzelnen Bodenarten muß daher bei der Bodenschätzung des Reblandes besonders zum Ausdruck kommen.

8. *Lebensdauer der Reben*

Das Lebensalter der Rebstöcke ist abhängig von den natürlichen Wachstumsbedingungen und von der Pflege der Reben. Diese Faktoren sind an sich schon in den bisher aufgeführten Schätzungsmerkmalen erfaßt. In Wirklichkeit entspricht aber die Lebensdauer der Reben nicht immer den Erwartungen aus diesen Voraussetzungen. Deswegen sind Stellen, die von diesen Erwartungen abweichen, bei der Bodenbewertung besonders herauszuheben.

9. *Auftreten von Krankheiten und Feinden*

Die notwendigen jährlichen Aufwendungen für die Bekämpfung von Krankheiten (Oidium, Peronospora usw.), der Rebenschädlinge (Reblaus, Sauerwurm, rote Spinne usw.) und sonstiger Nachteile (Wildschaden, Vogelfraß) sind je nach der Lage verschieden groß. Sie beeinflussen den Ertrag erheblich. Die Krankheiten, Schädlinge und sonstige Nachteile treten in den einzelnen Weinberglagen verschieden stark auf, so daß sie bei der Bodenbewertung berücksichtigt werden müssen.

10 und 11. *Ertragsmenge und Ertragsgüte*

Die Erträge des Reblandes sind abhängig von dem Zusammenwirken der unter 1. bis 9. aufgeführten Faktoren. Den größten Einfluß werden sicherlich die Bodenbeschaffenheit und die Lage zur Sonne auf die Menge und Güte des Ertrages haben. Die anderen Faktoren können aber die Erträge mehr oder weniger stark herabmindern, so daß man erst durch die Feststellung der Ertragsmenge und der Ertragsgüte, bezogen auf die Flächeneinheit, einen zuverlässigen Überblick für die Festlegung des Bodenwertes der abzuschätzenden Lagen erhält.

c) Das Bewertungsverfahren und der Schätzungstarif

Bei der Durchführung der Bewertung sind die einzelnen Schätzungsmerkmale nach ihrem Einfluß auf die Erträge nach Menge und Güte so gegeneinander abzuwägen, daß der Wert jedes einzelnen Grundstückes zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes richtig bestimmt wird (§ 27 Flurbereinigungs-gesetz). Es sind also keine absoluten Werte, sondern nur Vergleichswerte zu ermitteln, die eine gleichwertige Abfindung der Teilnehmer für ihre alten Grundstücke ermöglichen.

1. Bewertung nach dem Punktsystem nach Carstensen

Um zuverlässige Vergleichswerte zu erhalten, hat Carstensen die einzelnen Bewertungsfaktoren je nach ihrer Bedeutung mit einer entsprechenden Punktzahl versehen:

| | | | |
|---|----------------------|-----------------|---------------|
| I. Höhe über NN 1 bis 5 Punkte | | | |
| 80 bis 100 m über NN | | | 3 Punkte |
| 100 bis 110 m über NN | | | 4 Punkte |
| 110 bis 150 m über NN | | | 5 Punkte |
| 150 bis 170 m über NN | | | 4 Punkte |
| 150 bis 170 m über NN | | | 4 Punkte |
| 170 bis 180 m über NN | | | 3 Punkte |
| 180 bis 190 m über NN | | | 2 Punkte |
| 190 bis 200 m über NN | | | 2 Punkte |
| über 200 m über NN | | für je 10 m = 1 | Minuspunkt |
| II. Himmelsrichtung, Lage zur Sonne 1 bis 10 Punkte | | | |
| S bis SSW | | | 10 Punkte |
| SW und SSO | | | 8 Punkte |
| SSO g. SO | | | 5 Punkte |
| SW bis W | | | 4 Punkte |
| SO g. O | | | 3 Punkte |
| O | | | 1 Punkt |
| N | | | 0 Punkt |
| III. Neigung 1 bis 10 Punkte | | | |
| | % Steigung | Punktzahl | % Steigung |
| | 30 | 10 | 30 |
| | 33 | 9 | 27 |
| | 36 | 8 | 24 |
| | 39 | 7 | 21 |
| | 42 | 6 | 18 |
| | 45 | 5 | 15 |
| | 48 | 4 | 10 |
| | 50 | 3 | 5 |
| | 51 | 2 | 3 |
| | 55 | 1 | 1 |
| IV. Frostgefahr 1 bis 5 Minuspunkte | | | |
| | Stark frostgefährdet | | 5 Minuspunkte |
| | Mittel | | 3 Minuspunkte |
| | Selten | | 1 Minuspunkt |
| V. Bewirtschaftungsmöglichkeit 1 bis 10 Punkte | | | |
| | Sehr gut | | 10 Punkte |
| | Gut | | 8 Punkte |
| | Mittel | | 5 Punkte |
| | Schwieriger | | 2 Punkte |
| | Sehr schwierig | | 1 Punkt |

VI. *Bodenbeschaffenheit*a) *Kulturschicht 1 bis 20 Punkte*

| | |
|----------------------|-----------|
| Kiesig bindiger Ton | 20 Punkte |
| Kiesiger Ton | 18 Punkte |
| Lehmiger Ton | 16 Punkte |
| Kiesiger Lehm | 16 Punkte |
| Toniger Lehm | 14 Punkte |
| Milder Lehm | 12 Punkte |
| Kiesig sandiger Lehm | 10 Punkte |
| Sandiger Lehm | 8 Punkte |
| Lehmiger Sand | 4 Punkte |
| Sand | 2 Punkte |
| Kies | 1 Punkt |

b) *Untergrund 1 bis 5 Punkte*

| | |
|---|----------|
| Tiefgründiger Urboden der Kulturschicht | 5 Punkte |
| Mitteltiefgründig | 3 Punkte |
| Flachgründig | 1 Punkt |

VII. *Bodenbearbeitungsmöglichkeit 1 bis 5 Punkte*

| | |
|--------|----------|
| Gut | 5 Punkte |
| Mittel | 3 Punkte |
| Schwer | 1 Punkt |

VIII. *Lebensdauer 1 bis 3 Punkte*

| | |
|-----------------|----------|
| 55 bis 45 Jahre | 5 Punkte |
| 45 bis 35 Jahre | 4 Punkte |
| 35 bis 25 Jahre | 3 Punkte |
| 25 bis 20 Jahre | 2 Punkte |
| 20 bis 15 Jahre | 1 Punkt |

IX. *Auftreten von Krankheiten 1 bis 5 Minuspunkte*

| | |
|-----------------|---------------|
| Stark anfällig | 5 Minuspunkte |
| Anfällig | 3 Minuspunkte |
| Gering anfällig | 1 Minuspunkt |
| Normal | 0 Minuspunkte |

X. *Erträge je vha 1 bis 5 Punkte*

| | |
|--|----------|
| 900 bis 800 Liter im Durchschnitt je vha | 5 Punkte |
| 800 Liter im Durchschnitt je vha | 4 Punkte |
| 700 Liter im Durchschnitt je vha | 3 Punkte |
| 600 Liter im Durchschnitt je vha | 1 Punkt |

XI. *Güte des Ertrages 1 bis 5 Punkte*

| | |
|----------|----------|
| Sehr gut | 5 Punkte |
| Gut | 4 Punkte |
| Mittel | 3 Punkte |
| Gering | 1 Punkt |

Dieses Punktsystem ist nicht bei jeder Flurbereinigung starr anzuhalten, sondern es muß den jeweils örtlichen Verhältnissen angepaßt werden. So ist z. B. die Höhe über N. N., in der noch mit Erfolg Reben angebaut werden können, für das zu schätzende Gebiet mit der niedrigsten Punktzahl zu bewerten. Bewertungsfaktoren, die in dem Flurbereinigungsgebiet gleichmäßig vorhanden sind oder gleichmäßig fehlen, brauchen entweder überhaupt nicht oder nur mit geringerer Punktzahl in die Bewertung übernommen zu werden. Die örtlichen Besonderheiten werden bei der Einleitung der Schätzung

durch Befragen ortskundiger Personen und des Teilnehmervorstandes ermittelt, und danach wird die Bewertung der einzelnen Faktoren insgesamt mit dem Teilnehmervorstand festgelegt. Innerhalb des gleichen Flurbereinigungsgebietes müssen aber die nach den örtlichen Verhältnissen einmal festgelegten Punktzahlen für denselben Bewertungsfaktor immer gleichbleibend angehalten werden. Die Summe der Punktzahlen für die einzelnen Schätzungsmerkmale ergibt den Gesamtwert des jeweils untersuchten Reblandstandortes. Führt man diese Untersuchungen in allen typischen Lagen eines Flurbereinigungsgebietes anhand von Probelöchern durch und ordnet dann die Probelöcher in Gruppen mit gleicher oder annähernd gleicher Punktzahl, so erhält man Wertklassen, die in einem zuverlässigen Wertverhältnis zueinander stehen. Für die Durchführung der Flurbereinigung ist es zweckmäßig, die Anzahl der Klassen möglichst klein zu halten. Im allgemeinen reichen aber für die Bodenbewertung des Reblandes 10—12 Klassen aus. Die einzelnen Klassen müssen anhand der Untersuchungsergebnisse der sie bestimmenden Probelöcher genau beschrieben werden. Für jede Klasse wird eine Wertzahl festgelegt. Zur Vereinfachung der Rechenarbeiten können die für jede Klasse nach den Probelöchern sich ergebenden durchschnittlichen Punktzahlen gleichmäßig gekürzt oder vervielfacht und dann auf eine runde Zahl (möglichst 10 oder 5) festgelegt werden.

Beispiel:

| Probeloch | Anzahl der Punkte | Klasse | Wertzahl |
|-------------------|-------------------|--------|----------|
| 3 | über 73 | I | 50 |
| 1, 8, 9 | 65—72 | II | 40 |
| 2, 45 | 58—64 | III | 35 |
| 6, 12 | 52—57 | IV | 30 |
| 7, 10 | 46—51 | V | 35 |
| 11 | 40—45 | VI | 25 |
| 13 | unter 40 | VII | 15 |
| unbefestigte Wege | — | VIII | 5 |
| Unland | — | IX | 0 |

Anhand dieser Klasseneinteilung (Schätzungstarif) wird die spezielle Schätzung der gesamten Reblandflächen im Flurbereinigungsgebiet durchgeführt. Das Punktsystem wird dabei nur als Kontrolle bzw. ausnahmsweise dann angewendet, wenn Verhältnisse auftreten, die bei der Auswahl der Probelöcher nicht erfaßt wurden.

Niehuis, Bad Kreuznach, der Reblandschätzungen schon seit Beginn der Weinbergflurbereinigung im Gebiete von Rheinland-Pfalz durchführt, ist der Auffassung, (s. Lit.) daß man bei der Festlegung der Werte für Vergleichsanlagen das Punktsystem von Carstensen nur mit einigen grundsätzlichen Berechnungsänderungen verwenden kann. Er sieht einen Mangel darin, daß nach dem Verfahren von Carstensen die Punktzahlen der einzelnen Bewertungsfaktoren addiert und dabei Bewertungsfaktoren benutzt werden, die voneinander abhängig sind (z. B. Ertrag in Menge von Frost und Krankheit, Ertrag in Güte von Sonneneinstrahlung) bzw. sich gegenseitig in ihrer Wirkung aufheben (z. B. Neigung und Bewirtschaftungsmöglichkeit) oder deswegen überflüssig sind, weil sie bei dem Entwurf für die Neueinteilung der Weinbergflächen genügend berücksichtigt werden (Bewirtschaftungsmöglichkeit). Außerdem ist es nach Niehuis nicht unbedenklich, die Minussumme von der Gesamtsumme der Pluspunkte einfach abzuziehen, weil sich diese Abzüge bei verschiedenen Größen der Pluspunktsummen prozentual unterschiedlich auswirken. Nach Niehuis ist die Wurzel aus dem Wertzahlenprodukt der Faktoren

- a) Boden einschließlich Untergrund
- b) Lage (Himmelsrichtung) und
- c) Höhe über NN.

der optimale Schätzwert des untersuchten Standortes. Von diesem Schätzwert (Vergleichswert) sind diejenigen Faktoren abzuziehen, die qualitätsmindernd (ungünstige Sonnenstrahlung) oder quantitativmindernd (Frost, Krankheit usw.) sind. Die ertragsmindernden Faktoren sind aber nicht nach Punkten wie bei Carstensen, sondern nach Prozenten des optimalen Wertes abzuziehen. Als Abzüge werden folgende Ansätze vorgeschlagen:

| | |
|--|------|
| Frostgefahr: Für frostgefährdete Lagen | 5 % |
| Für stark frostgefährdete Lagen | 10 % |
| Neigung: Für eine Neigung von 20 oder 40 % | 10 % |
| von 10 oder 50 % | 20 % |
| von 0 oder 60 % | 30 % |

Benutzt man für die Bewertungsfaktoren Boden, Lage und Höhe über NN. die Punktzahlen nach Carstensen und wendet man dann die Abänderungen in der Berechnungsart nach Niehuis an, so ergeben sich Wertzahlen, die in einem anderen Tauschverhältnis zueinander als die Wertzahlen nach Carstensen stehen.

Die Abänderungen nach Niehuis sind für die Wertermittlung trotz der Anwendung der umständlichen Wurzelrechnung eine wesentliche Vereinfachung des Punktsystems von Carstensen. Das danach ermittelte Tauschverhältnis soll der Wirklichkeit besser entsprechen. Weil die Wertfaktoren aber je nach den örtlichen Gegebenheiten ganz verschieden in der Wirkung sein können, so empfiehlt es sich, bei der Einleitung der Schätzung zunächst probeweise mehrere Methoden für die Wertermittlung anzuwenden und die Ergebnisse mit den Erfahrungen der ortskundigen Personen zu vergleichen, um sich danach sicherer zu einer bestimmten Methode entschließen zu können.

2. Bewertung nach Vergleichslagen (Vergleichslagensystem)

Bei der Bewertung nach dem Punktsystem ergibt sich also die Klasseneinteilung aus der Zusammenstellung von Schätzungsmerkmalen verschiedener Grablöcher mit gleicher Punktzahl. Diese Klasseneinteilung läßt sich aber auch durch eine gruppenweise Zusammenstellung von Weinbergslagen erhalten, die von den Beteiligten als gleichwertig bezeichnet werden. (Vergleichslagen.) Jede gleichmäßige Gruppe von Lagen bildet dann eine Wertklasse. Die Anzahl der Wertklassen wird hierbei ebenfalls auf höchstens 10 bis 12 beschränkt. Das Tauschverhältnis zwischen den einzelnen Klassen wird durch eingehendes Befragen des Teilnehmervorstandes oder besonders bestimmter Ortsauskunftspersonen nach der Ertragsleistung ermittelt. Wenn man für irgendeine Klasse einen bestimmten Wert annimmt oder nach Carstensen festlegt, so ergeben sich aus dem erfragten Tauschverhältnis die Werte für die übrigen Klassen. Dabei ist es auch wieder zweckmäßig, als Klassenwerte runde Zahlen zu benutzen (100 — 90 — 80 usw. — bzw. 50 — 40 — 30 usw.). Die Klassen müssen selbstverständlich wie bei dem Punktsystem eingehend nach ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben werden. In der Klassenbeschreibung sind die Werte für die einzelnen Vergleichslagen anzugeben.

Beispiel:

- I. Kl. Vergleichswert: 100 W.E./Ar (Werteinheiten)
Toniger Lehm auf gleichem Untergrund, bei 80 cm Tiefe steiniger werdend. S- und SSW-Lage. Neigung 20 bis 30 %. Höhe bis 190 m. Vergleichslage: „Rosenheck.“
- II. Kl. Vergleichswert: 90 W.E./Ar.
Mit etwas Kies durchsetzter toniger Lehm, teilweise bei 70 bis 80 cm Tiefe auf mergeligem Untergrund. S- und SSW-Lage. Neigung 20 bis 30 %. Höhe bis 190 m. Vergleichslage: „Obere Manik“.
- III. Kl. Vergleichswert: 80 W.E./Ar.
Stärker mit Kies durchsetzter toniger Lehm. S- und SSW-Lage oder auch SSO-Lage. Neigung 20 bis 30 %. Höhe bis 190 m. Vergleichslage: „Mittlere Manik“.

- IV. Kl. Vergleichswert: 70 W.E./Ar.
Mit tonigem Lehm durchsetzter Kies in guter frostfreier Lage. S-, SSW- oder auch SSO-Lage. Neigung bis 30 %. Höhe bis 200 m. Vergleichslage: „Klopp“.
- V. Kl. Vergleichswert: 60 W.E./Ar.
Boden wie Klasse IV, jedoch in flacherer Lage. Höhe bis 200 m.
- VI. Kl. Vergleichswert: 50 W.E./Ar.
Mit tonigem Lehm durchsetzter gröberer Kies (Vergleichslage „Unteres Hofgut“) oder kräftigerer tiefgründiger Lehm in schon etwas frostgefährdeter Lage (Vergleichslage: höhere Lage vom „Loog“). Neigung bis 25 %, Höhenlage unterschiedlich.
- VII. Kl. Vergleichswert: 40 W.E./Ar.
Mit Lehm durchsetzter grobkörniger Kies, in freier, fast flacher Lage (Vergleichslage: „Vorderes Hofgut“) oder etwas kiesiger Lehm, jedoch stärkere Frostgefahr (Vergleichslage: Südhang „Loog“). Neigung bis 30 %, Höhenlage unterschiedlich.
- VIII. Kl. Vergleichswert: 30 W.E./Ar.
Kräftiger, tiefgründiger Lehm, im Untergrund meist mergelig. Ausgesprochener Nordhang (Vergleichslage „Abseits“) oder lehmiger, grober Kies in freier, flacher bis leicht nördlich geneigter Lage (Vergleichslage: hinterer Teil „Hofgut“). Neigung bis 30 %. Höhenlage unterschiedlich.
- IX. Kl. Vergleichswert: 20 W.E./Ar.
a) Tiefgründiger, im Untergrund meist mergeliger Lehm mit tiefer, stark dem Frost ausgesetzter Lage (Vergleichslage „Loog“), oder
b) lehmiger Kies in Nordlage und am Waldrand. Vergleichslage „Hofgut“. Neigung bis 40 %. Höhenlage unterschiedlich.
- X. Kl. Vergleichswert: 10 W.E./Ar.
Lehmiger Ton in Frostlage (Vergleichslage „Loog“) oder auch mit Gebüsch bewachsene kleinere Flächen in ungünstiger Lage oder Ödland, das noch kultiviert werden kann, in allen Höhen mit allen Neigungen.
- XI. Kl. Vergleichswert: 5 W.E./Ar.
Wege, Raine.
- XII. Kl. Vergleichswert: 0 W.E./Ar.
Feste Wege, Hohlwege und nicht mehr kultivierungsfähiges Unland usw.

d) Besonderheiten in den verschiedenen Anbaubereichen

In Rheinland-Pfalz werden beide Bewertungssysteme angewendet. Die Vergleichslagenschätzung wird aber immer mehr von den Kulturämtern bevorzugt.

Das Punktsystem und das Vergleichslagensystem können aber auch kombiniert angewendet werden. So wird z. B. beim Flurbereinigungsamt Würzburg grundsätzlich nach Vergleichslagen geschätzt. Bei der Bewertung der einzelnen Klassen (Gruppen gleichwertiger Lagen) wird das Punktsystem nach Carstensen mit einer entsprechenden Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten benutzt. Die Punktergebnisse für die einzelnen Lagen werden dann in dem Tarif für die Bewertung der einzelnen Klassen angehalten.

Es bestehen keine Bedenken, in ebenen Lagen, wie es vielfach schon geschieht, die Bodenwerte nach dem Ackerschätzungsrahmen der Reichsbodenschätzung zu bestimmen. An den Bodenzahlen der Probelöcher werden dann prozentuale Ab- und Zuschläge gemacht und mit den dadurch geänderten Bodenzahlen wird der Schätzungstarif wie beim Punktsystem aufgestellt. Dieses Verfahren ist besonders dann vorteilhaft, wenn in dem Flurbereinigungsgebiet ein Bedürfnis zu einem Austausch zwischen Acker- und Reb- gelände besteht und wenn die Ackerschätzung unter Verwertung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung durchgeführt wird.

Das Kulturamt Wiesbaden schätzt kleinere Reblächen nach Vergleichslagen unter Zu-

hilfenahme der Bodenkartierung. Größere Weinbergsgebiete werden aber nach dem Punktsystem von Carstensen bewertet.

In Baden-Württemberg ist im allgemeinen vor Beginn der Flurbereinigung schon ein Rebenaufbauplan aufgestellt. Dieser Rebenaufbauplan wird von besonderen örtlichen Kommissionen, zu denen die fortschrittlichsten und tatkräftigsten Winzer einer Gemeinde gehören, mit Unterstützung und Beratung des Weinbauinstituts nach vorheriger *eingebender* örtlicher Untersuchung aufgestellt. Er enthält die wichtigsten Vorschriften für den Wiederaufbau der Reblandflächen und dazu einen Katasterplan im Maßstab 1 : 2500, in dem die Abgrenzung des Reblandes mit den einzelnen Lagen und den künftig anzubauenden Rebsorten für das gesamte Rebland dargestellt sind. Der Rebsortenplan wird gleichzeitig zur Klasseneinteilung für die Aufstellung des Schätzungstarifes benutzt, also zum Beispiel:

Klasse I gute Riesling- oder beste Sylvanerlage,
 Klasse II noch gute Sylvaner- und Portugieserlage,
 Klasse III geringere Sylvaner- und Portugieserlage,
 Klasse IV Müller-Thurgau-Lage — wenig frostgefährdet,
 Klasse V Müller-Thurgau — frostgefährdete Lage.

Die Anzahl der Klassen wird auch hier möglichst beschränkt (4—5). Die einzelnen Klassen werden unter Berücksichtigung der örtlich wesentlichen Bewertungsfaktoren anhand von Probelöchern nach einem Punktsystem wie bei Carstensen bewertet. Nach dem dadurch entstandenen Tarif wird dann die Flächenschätzung innerhalb der vorkommenden Rebsortengebiete durchgeführt.

Wenn in dem zu schätzenden Weinbaugebiet nur *eine* Rebsorte angepflanzt werden darf, so entscheiden andere Bewertungsfaktoren (Boden und Lage) über die Klasseneinteilung.

Durch den Rebsortenplan ist die Reblandbewertung in Baden-Württemberg außerordentlich erleichtert. Besteht noch kein Rebenaufbauplan, so müssen die örtlichen Ermittlungen für die Aufstellung des Tarifs natürlich entsprechend eingehender durchgeführt werden.

Die Ausführungen über die praktische Anwendung der ursprünglichen Bewertungsverfahren (Punktsystem — Vergleichslagensystem) zeigen, daß viele Variationen zwischen beiden Verfahren möglich sind, die den Besonderheiten in den verschiedenen Rebanangebieten Rechnung tragen. Das ist aber auch gerade bei der Reblandbewertung sehr wichtig, weil es sich hier um meist kleine, aber besonders wertvolle Flächen handelt, und weil es hier wesentlich darauf ankommt, die Unsicherheiten, die in jeder Schätzung liegen, durch ein Bewertungssystem zu verringern, das den örtlichen Gegebenheiten und der erfahrungsmäßigen persönlichen Einstellung der Schätzer am meisten entspricht.

2. Hopfenkulturen

a) Umfang des Hopfenbaues und die Rechtsgrundlagen für den Anbau

Der Hopfen zählt zu den Kulturanlagen unserer heimischen Landwirtschaft, die zwar auf verhältnismäßig geringer Fläche angebaut werden, trotzdem aber eine bedeutende wirtschaftliche Rolle spielen. Deutschland ist bei einer Anbaufläche von nahezu 9000 ha mit 22 % an der gesamten Welthopfenernte beteiligt. Allein 90 % der deutschen Hopfenerzeugung stammen aus Bayern, kleinere Anbaugebiete liegen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. So ist es nicht verwunderlich, daß der Hopfen als das älteste und wichtigste Handelsgewächs Bayerns gilt. Er wird in der Hauptsache zur Bierherstellung benötigt, kleinere unbedeutende Mengen finden von alters her in der Heilkunde Verwendung.

In seinen Anbaugebieten beherrscht er das gesamte Landschaftsbild und beeinflusst das strukturelle Gefüge des einzelnen Betriebes entscheidend. Sein Anbau bedingt großen Kapital- und intensiven Arbeitsaufwand. Kein anderes Erzeugnis unserer heimischen Landwirtschaft ist andererseits so großen konjunkturellen Schwankungen unterworfen wie der Hopfen. Immer dann, wenn der Hopfenverkauf gute Preise bringt, machen sich Ausweitendenden bemerkbar. Neben anderen Ursachen hat das schon des öfteren den Hopfenbau beinahe zum Erliegen gebracht. Intensive Pflege und Kultur brachten in den letzten Jahren stets steigende Ernten, doch dürfte der Hopfenbau mit einer Anbaufläche von 8900 ha (1958) nunmehr seinen Höchststand zur Deckung des jetzigen Bedarfs erreicht haben.

Jahrzehntlang schon sind Staatsbehörden und Pflanzerverbände bemüht, hier regulierend einzugreifen. Seit 1933 ist die Hopfenanbaufläche gesetzlich kontingentiert, sie wird jährlich durch das BML nach Anhörung der beteiligten Wirtschaftskreise durch Verordnung festgesetzt. Zum Schutz des deutschen Edelhopfens wurde bereits 1929 die „Hopfenherkunftsverordnung“ erlassen, wonach der Hopfen, sobald er den landwirtschaftlichen Betrieb verläßt, amtlich gekennzeichnet — gesiegelt — werden muß. Hierbei wurden durch die Landesregierungen in sämtlichen Anbaugebieten sog. „Siegel-Bezirke“ festgelegt. Weitere landesrechtliche Vorschriften befassen sich mit der Schädlingsbekämpfung und dienen ebenfalls zur Sicherung der Erträge und zur Steigerung der deutschen Edelhopfenerzeugung.

b) Bewertungsmerkmale für die Hopfenlagen

Wie müssen zunächst die Böden beschaffen sein, auf denen der Hopfen gedeiht, wenn er auf der ganzen Welt nur in verhältnismäßig wenigen und eng begrenzten Gebieten angebaut wird, dort aber so intensiv, daß er dem gesamten Betriebsgefüge sein Gepräge aufdrückt? Die mechanische und chemische Beschaffenheit des Bodens ist weniger ausschlaggebend als seine Tiefgründigkeit. Es gibt genug Böden, die ebenso gut oder besser sind als in den ausgesprochenen Hopfenanbaugebieten, aber es mangelt eben an der entsprechenden Tiefgründigkeit. Ferner sind es die Einflüsse von Klima und Lage, die im Zusammenwirken mit dem Boden das Gedeihen des Hopfens erst ermöglichen.

Klima. Der Hopfen wächst dort am besten, wo der Wein gerade anfängt zu versagen. So ist es nicht verwunderlich, daß in fast allen Hopfengebieten früher Wein angebaut wurde. Der Weinbau kam zum Erliegen, weil die Wärme nicht mehr ausreichte. An seine Stelle ist der Hopfen getreten. Noch heute finden wir in vielen Gegenden, besonders in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, den Wein- und Hopfenbau nahe beieinander.

Die Ansprüche an Wärme sind geringer als beim Wein, liegen aber höher als beim Weizen. Der Hopfen ist eine Pflanze des gemäßigten Klimas, er benötigt ein Jahresmittel von 7,5—8,5° C und eine Wärmesumme von 3000° C. Wichtiger als der Jahresdurchschnitt ist aber die richtige Verteilung von Wärme (und Niederschlägen) in den Wachstumsmonaten Mai bis August. Größerer Wärmebedarf tritt in der zweiten Julihälfte auf, kühles Wetter verlangsamt das Wachstum, der Hopfen bleibt „sitzen“. Zur Zeit der Blüte und der anschließenden Doldenbildung, also etwa Ende Juli, Anfang August, besteht der größte Wärmebedarf des Hopfens mit 16—18° C Monatsdurchschnitt. Im Verein mit genügend Niederschlägen sind dann die höchsten Erträge zu erwarten. Allzu hohe Temperaturen jedoch begünstigen das Auftreten von Schädlingen (Rote Spinne). Die Hopfenpflanze ist durchaus nicht frostempfindlich, jedoch wirken sich Kälterückschläge in den Monaten Juli/August sehr nachteilig auf das Wachstum aus.

Niederschläge zur rechten Zeit sind für das Gedeihen des Hopfens von ebenso großer Bedeutung wie die Wärme. 800—900 mm jährliche Niederschlagsmenge wird für gute Erträge für notwendig gehalten. Es gibt aber Anbaugebiete und Sorten, die mit weniger Niederschlägen auskommen oder noch mehr benötigen (z. B. in Böhmen, bzw.

in Belgien und England). Doch können die jährlichen Niederschlagsmengen nicht in direkte Beziehung zum Ertrag gebracht werden. Selbst ein Vergleich der Niederschläge in den Wachstumsmonaten Mai bis August mit den Jahreserträgen führt nicht zu Erkenntnis klarer Zusammenhänge. Es gilt als Erfahrungstatsache, daß ein regenreicher Mai meist hohe Erträge erwarten läßt, während ein trockener Mai das Wachstum behindert und das Auftreten von Schädlingen fördert.

Nebel und Tau bilden eine willkommene Ergänzung der Niederschläge, zu große Feuchtigkeit allerdings begünstigt das Auftreten der *Peronospora* (falscher Mehltau), eines gefährlichen Hopfenschädlings, dessen Lebensgrundlage die Feuchtigkeit auf Blättern und Dolden bildet.

Als weitere klimatische Faktoren sind schließlich noch Licht und Wind kurz zu erwähnen. Die Hopfenpflanze benötigt zu ihrer Entwicklung genügend Licht. Bei Lichtmangel bilden sich die Dolden nur unvollständig aus. Entsprechende Steighöhe und schiefe Aufleitung tragen wesentlich zur guten Durchlichtung des Hopfens bei. Der Einfluß des Windes ist in zweierlei Hinsicht von Bedeutung. Gute Durchlüftung fördert das Wachstum der Hopfenpflanze und wirkt sich auf den Gesundheitszustand günstig aus. Kräftiger Wind und Sturm treibt die Köpfe der Pflanzen von den Steigdrähten weg, so daß sie unter Umständen von Hand wieder angebunden werden müssen. Ferner erleiden die ausgebildeten Dolden durch Windschlag große Schäden in bezug auf Menge und Güte. Zum anderen bringt starker Sturm die unter großem Geldaufwand erstellten Gerüste, die eine Höhe von 6—7 m aufweisen, trotz entsprechender Verankerung zum Einsturz, wodurch ebenfalls Schäden eintreten können. Der Einfluß des Windes steht mit der Lage des Hopfengartens in engem Zusammenhang, auf die noch näher eingegangen werden muß.

L a g e. Aus dem bisher Gesagten geht schon hervor, daß der Hopfen ein großes Bedürfnis nach Licht, Luft und Wärme hat. Er liebt freie Lagen, die aber nicht den gefährlichen Nord- und Westwinden ausgesetzt sein dürfen. Der Hopfen wird daher vornehmlich an schwach geneigten Hängen und Tallagen angebaut. Ausgesprochene Tallagen werden wegen zu großer Feuchtigkeit gemieden, andererseits sind in ausgesprochenen Höhenlagen die Erträge normalerweise nie so hoch wie in den Tallagen; die gefährlichen Einflüsse von Wind und Sturm wirken sich hier schädlich aus. Die Neigung der Hopfenfläche hat keinen besonderen Einfluß, doch ist hierbei die Erwärmbarkeit, die Bearbeitungsmöglichkeit und die vorherrschende Windrichtung zu beachten, Nordhänge sind im allgemeinen für Hopfenkulturen nicht geeignet. Dort, wo Hopfen steht, findet sich in unmittelbarer Nähe immer auch Wald, der den nötigen Windschutz bietet.

Hinsichtlich der **W a s s e r v e r h ä l t n i s s e** wäre zu sagen, daß feuchte Tallagen zur Hopfenpflanzung nicht geeignet sind. Der Hopfen verträgt keine stauende Nässe. Zwar könnte hier Abhilfe durch Dränagen geschaffen werden, doch müssen diese bedeutend tiefer, als es sonst üblich ist, angelegt werden. Neben der Aufnahme von Nährstoffen dienen die Wurzeln des Hopfens hauptsächlich der Wasserversorgung. Das Wurzelsystem erreicht bereits im ersten Jahr eine Tiefe von 1—2 m, in den folgenden Jahren bis zu 4 m und mehr. Ein Einwachsen der Wurzeln in die Dränfugen kann die Dränage wirkungslos werden lassen. Infolgedessen wird dort, wo eine Entwässerung notwendig ist, normalerweise kein Hopfen angebaut. Eine weitere Entwässerungsmöglichkeit bieten offene Gräben, doch beanspruchen diese wertvolles Land und ständigen Unterhalt. In Trockengebieten ist Bewässerung möglich, die frühzeitig, also etwa im Mai, erfolgen muß. Doch kommt eine Bewässerung des Hopfens in der Praxis selten vor.

B o d e n. Es wurde oben schon erwähnt, daß der Boden für Hopfenkulturen sehr tiefgründig sein muß. Das Wurzelsystem des Hopfens muß bis zu 4 m und mehr in den Boden eindringen können. Während man beim Ackerbau im allgemeinen einen Boden bei gleichmäßigem Profil bis zu 1 m als sehr tiefgründig bezeichnet, reicht dies beim Hopfen bei weitem nicht aus. Für gute Hopfenkulturen ist eine Gründigkeit von mindestens 3—4 m erforderlich. Dieser Boden darf keine Verdichtungen, keine Stauhorizonte

oder Zwischenschichten, die das Vordringen der Pflanzenwurzeln aufhalten können, aufweisen. Er muß gleichmäßig in die Tiefe gehen und außerdem natürlich den physikalischen und chemischen Ansprüchen genügen. Bei Beurteilung der Frage, ob es sich um einen „Hopfenboden“ handelt, ist also eine Untersuchung bis zu dieser Tiefe unerlässlich. Besonderer Wert ist hierbei auf die Wasserverhältnisse zu legen. Der Hopfenboden muß einerseits wasserdurchlässig sein, andererseits aber genügende wasserhaltende Kraft besitzen. Die günstigste pH-Zahl liegt zwischen 6,5 und 7. Demgegenüber sind Bodenart und Entstehung nicht so ausschlaggebend. Man findet Hopfenböden auf postkarbonischen Ablagerungen, auf den Verwitterungsböden von Buntsandstein, Muschelkalk und Keuper (hauptsächlich in Franken), auf Ablagerungen des schwarzen und braunen Jura, auf Böden, die im Tertiär entstanden sind, und in Gegenden, deren Oberflächen durch diluviale Löße und alluviale Schwemmlandböden geformt wurden. Unter Beachtung der bisher angeführten besonderen Eigenschaften sind also fast alle mineralischen Böden, wie bindiger Ton, Lehm, sandiger Lehm, bei wasserhaltendem Untergrund auch lehmiger Sand, durchaus zum Hopfenanbau geeignet. Der reine Löss ist meist zu alkalisch und zu wenig wasserhaltend, so daß er als Hopfenboden nicht sonderlich geeignet ist.

c) Bewertungsverfahren und Tarif

Während das Bodenschätzungsgesetz vom 16. Oktober 1934 die Weinbaugebiete ausdrücklich ausschließt, sind die mit Hopfen bestandenen Flächen zwar gesondert nachzuweisen, werden bei der Schätzung aber dem Ackerland zugerechnet. Nach § 28 (1) Flurb.G. sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren zugrunde zu legen. Hieraus kann man folgern, daß die Hopfenböden wie Ackerland nach den Bestimmungen des Flurb.G. bzw. nach den abweichenden Regelungen der Länder zu schätzen sind. Die Aufstellung eines besonderen Tarifs, wie er z. B. in Weinbaugebieten notwendig ist, erübrigt sich daher. Die Frage, inwieweit die Ergebnisse der (Reichs)-Bodenschätzung für die Flurbereinigung verwendet werden können, wurde an anderer Stelle eingehend erörtert. In bezug auf die Schätzung der Hopfengärten darf jedoch gesagt werden, daß Abweichungen von den Ergebnissen der Bodenschätzung unbedingt erforderlich erscheinen. Die dem Ackerschätzungsrahmen entnommene, wenn auch hohe Bodenzahl reicht zur Festlegung des tatsächlichen Umtauschwertes nicht ohne weiteres aus. Sie muß durch Zuschläge, die über das im Schätzungsrahmen des Bodenschätzungsgesetzes vorgesehene Maß weit hinausgehen, für besonderes Klima usw. entsprechend ergänzt werden. Beim Austausch von Hopfengärten ist ferner die Anzahl der Hopfenstöcke, Güte und Zustand des Gerüsts sowie die Ertragsfähigkeit gesondert festzustellen und nach den Grundsätzen über die Mehr- und Minderwerte auszugleichen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Hopfengarten z. B. für Wegeanlagen o. ä. ganz oder teilweise gerodet werden muß und der Teilnehmer hierfür entsprechend abzufinden ist. Es ist jedoch unmöglich, die Unterschiede an Qualität und hier besonders die Feinheit des Aromas aus der gegebenen Feldlage in einem Bewertungsverfahren zu fixieren. Die Voraussetzungen für diese Eigenschaften sind Erfahrungstatsachen, die erst später festgelegt werden können. Es müssen dabei neben den Ertragszahlen auch noch qualitative Unterschiede gemacht werden. Deswegen kann wohl die bodenmäßige und sonstige Eignung eines mit Hopfen zu bepflanzenden Grundstückes festgestellt werden, die zu erwartende Qualität ist wohl wahrscheinlich, aber nicht sicher. Daraus erklärt sich die Tatsache, daß die Lagen mit einem ausgesprochenen feinen Aroma verhältnismäßig selten sind. In dieser Beziehung bestehen Vergleichsmöglichkeiten zu bevorzugten Weinlagen, die sich bis auf das einzelne Grundstück beschränken können.

Aus all dem geht hervor, daß die Schätzung von Hopfengärten nur durch Sachverständige vorgenommen werden kann, die außer den allgemeinen landwirtschaftlichen Kenntnissen besondere Erfahrungen auf dem Gebiet des Hopfenbaues und der Ver-

wertung von Hopfengärten haben müssen. Dies ist bei der Auswahl der Schätzer nach § 31 Flurb.G. besonders zu beachten. Insbesondere für den Fall vollständiger Ablösungen von Hopfengärten ist die Hinzuziehung besonders anerkannter Sachverständiger nach § 31 (2) Flurb.G. geboten. Derartige Sachverständige können von den in allen Anbaugebieten vorhandenen Hopfenpflanzerverbänden benannt werden.

d) Praktische Fragen der Umlegung von Hopfengärten

Bei Flurbereinigungen in Hopfengebieten sind zwei Gruppen zu unterscheiden:

1. Gebiete mit geschlossenen Hopfenlagen und
2. Gebiete mit verstreut liegenden einzelnen Hopfengärten.

Hopfengärten aus geschlossenen Lagen können nur selten verlegt werden, hier sind meist nur günstige Grundstücksformen und die notwendigen Wege zu schaffen. Die Abtretungen für Wegflächen sind meist gering und bedingen für den einzelnen meist nur die Rodung einiger weniger Stöcke und allenfalls die Versetzung einiger weniger Stangen und Anker. Zusammenlegungen in diesem Gebiet können, da die Bestände an sich erhalten bleiben, meist durch freiwillige Tauschvereinbarungen geregelt werden.

Anders liegt der Fall bei den verstreuten Hopfengärten. Die Grundstücke der Teilnehmer sind zu möglichst großen und wenigen Stücken zusammenzulegen. Nicht immer ist dies dort möglich, wo gerade ein Hopfengarten des Betreffenden steht. Diese Gärten müssen also verlegt, d. h. für den Teilnehmer neu angelegt werden. Es ist im allgemeinen nicht üblich, auch junge Hopfenstöcke an einen anderen Ort zu verpflanzen, zumal die Beschaffung von Fexern keine besonderen Schwierigkeiten oder Kosten verursacht. Ebenso wenig wird ein Gerüst, das einige Jahre steht, an anderer Stelle neu aufgebaut. Zwar sind Stangen, die erst wenige Jahre stehen, noch verwendbar, die Spanndrähte aber werden hierbei größtenteils beschädigt und unbrauchbar. Die Hopfenpflanze hat im allgemeinen eine Lebensdauer von 20 Jahren, die Gerüste müssen nach Ablauf von 15—20 Jahren erneuert werden. Es finden sich aber vielfach Gärten, die 50 und mehr Jahre stehen, da einzelne schadhafte Stöcke im sog. „Plenterbetrieb“ ausgetauscht werden, weil für ein Verlegen des gesamten Gartens keine entsprechenden anderen Grundstücke zur Verfügung stehen. Nach § 24 Flurb.G. dürfen Hopfenstöcke zwar nur mit Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde entfernt werden, von viel größerer Bedeutung aber ist es, daß in Anlehnung an § 34 (1) möglichst frühzeitig durch die Flurbereinigungsbehörde oder den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft ein Verbot zur Errichtung von Neuanlagen ausgesprochen wird, mit dem Hinweis, daß trotzdem getätigte Neuanlagen bei Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens keine Berücksichtigung finden.

Um die Verlegung ohne allzugroße Kosten durchführen zu können, sind mehrjährige Übergangsregelungen notwendig, nach denen der alte Hopfengarten so lange genutzt werden kann, bis der neue Erträge liefert. Da nach der VO zur Regelung des Hopfenanbaues neue Gärten erst angelegt werden dürfen, wenn die alte Anlage beseitigt ist, sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen bei den zuständigen Behörden zu erwirken.

3. Tabakbau

In den Gebieten mit Tabakanbau ist für die Arbeit der Landeskulturbehörden folgendes wissenswert:

Die Tabakanbaufläche ist in Deutschland seit dem Jahre 1930 *kontingentierte*. Im Jahre 1957 betrug die zollamtlich festgelegte Tabakfläche im Bundesgebiet *8534,71 ha*. Diese Fläche verteilte sich auf die einzelnen Bundesländer wie folgt:

| | bebaute Fläche/ha | = | % der Gesamtanbau- fläche |
|--------------------------------|-------------------|---|------------------------------|
| 1. <i>Baden-Württemberg:</i> | 4169,31 | = | 48,85 |
| davon a) Nordbaden | 2640,20 | = | 30,93 |
| b) Südbaden | 1462,47 | = | 17,14 |
| c) Nordwürttemberg | 66,64 | = | 0,78 |
| 2. <i>Rheinland-Pfalz:</i> | 2335,88 | = | 27,37 |
| davon a) Pfalz | 292,58 | = | 26,86 |
| b) Rheinland | 43,30 | = | 0,51 |
| 3. <i>Hessen:</i> | 67,55 | = | 0,79 |
| 4. <i>Bayern:</i> | | | |
| Franken | 448,15 | = | 5,25 |
| 5. <i>Nordrhein-Westfalen:</i> | 52,95 | = | 0,62 |
| 6. <i>Niedersachsen:</i> | 1080,20 | = | 12,66 |
| 7. <i>Schleswig-Holstein:</i> | 380,67 | = | 4,46 |

Nach der Verwendungsart kommt nur der Anbau von

a) Schneidguttabaken

b) Zigarrenguttabaken

in Betracht. Im Jahre 1957 wurden angebaut, geerntet und verkauft:

| | Anbau/ha | Ernte: Ztr. | Erlös: DM |
|----------------|----------|-------------|---------------|
| a) Schneidgut | 4 539,17 | 187 769,36 | 37 923 012,79 |
| b) Zigarrengut | 3 995,54 | 240 382,07 | 48 922 697,64 |
| zusammen: | 8 534,71 | 428 151,43 | 86 845 710,43 |

Zu a): Schneidgut dient zur Herstellung von Zigaretten und Rauchtak.

Zu b): Zigarrengut wird zu Zigarren, Stumpfen, Zigarillos, als Einlage, Umblatt und Deckblatt verwendet.

Von dem gesamten Rohtabakverbrauch der Zigarrenindustrie werden zur Zeit rund 45 % des Bedarfs durch Inlandtabake gedeckt. Die Verwendung der inländischen Roh-tabake hängt neben den Eigenschaften der angepflanzten Sorten von der Beschaffenheit des Bodens, dem Klima, den Niederschlagsmengen und dem Grundwasserstand ab.

Von vornherein scheiden schwere, kalte, Lehm-, Ton-, Keuper- und Muschelkalkböden sowie alle Verwitterungsböden, Buntsandstein, Gneis-Granit-Böden, auch Niederungs- und Hochmoorböden für den Anbau von Tabak aus. Stauende Nässe im Untergrund verbietet jeglichen Qualitätstabakbau.

Für den Anbau von *Schneidgut* kommen die leichten bis leichtesten humosen Sandböden und lehmige Sande mit einer geringen wasserhaltigen Kraft in Frage. Die Niederschlagsmengen sollen sich im Durchschnitt der Jahre zwischen 450 und 550 mm bewegen. Klimatisch begünstigte Böden mit einem frühen Frühjahr und einer hohen Jahrestemperatur (10—12°) liefern bestes Schneidgutmaterial. Höhere Luftfeuchtigkeit spielt eine große Rolle. Dies zeigt der prozentual stärkere Anbau von Tabak in den kleineren und größeren Flußniederungen des Rheintals mit seinen verschiedenen Nebenflüssen und des Neckartals. Von besonderer Bedeutung ist noch die Kalkfrage zu nennen. Die Erfahrung zeigt, daß die besten Tabakböden eine schwach-saure, bis höchstens neutrale Reaktion haben, d. h. der pH-Wert soll bei 5—7 liegen.

Die Hauptanbaugebiete

Die Schneidguttobake sind in der Rheinebene auf badischer Seite zwischen Rastatt und Weinheim, in der Vorderpfalz, in Hessen südlich von Darmstadt, in Franken südlich von Nürnberg, ferner in Niedersachsen, in Schleswig-Holstein und in einem Teil von Nordrhein-Westfalen. In all diesen Gebieten sind die Böden vorwiegend Sand, humuser Sand, lehmiger Sand und sandiger Lehm. Lediglich in Niedersachsen (Kreis Duderstadt) treten teilweise anmoorige und in geringem Umfange anlehmmige Sandböden hinzu.

Allgemein liegt deren pH-Wert bei 5—7.

In den Gebieten mit sandigem Lehm, lehmigem Sand und auf Lössböden, welche eine bessere wasserhaltende Kraft, günstige Grundwasserverhältnisse, im Durchschnitt der Jahre höhere Niederschlagsmengen zwischen 600 und 700 mm und einem pH-Wert von 6—7 haben, werden *Zigarrentobake* angebaut. Hauptanbaugebiete sind das nordbadische Hügelland, das südbadische Gebiet von Rastatt bis Breisach, Nordwürttemberg, die Hinterpfalz, der Kreis Wittlich, in Niedersachsen der Kreis Nordheim sowie einige Anbauinseln in Nordrhein-Westfalen.

Ungefähr 85 % der gesamten Tabakanbaufläche liegt in den Händen von Kleinbauern, deren Betriebsgröße zwischen 2—6 ha schwankt. Im Jahre 1957 wurde in 39 560 Betrieben Tabak angepflanzt. Die durchschnittliche Tabakanbaufläche liegt im Bundesgebiet bei 22 Ar je Betrieb. In den alten Anbaugebieten wird Tabak bereits seit 300 Jahren angebaut. Lediglich in den Neuanbaugebieten von Nordwestdeutschland, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und einem Teil von Nordrhein-Westfalen, in welchen mit Unterstützung der Zigaretten- und Rauchtobakindustrie erst in der Nachkriegszeit der Tabakbau eingeführt wurde, ist die Tabakanbaufläche des einzelnen größer. Diese schwankt hier zwischen 59 bis 349 Ar.

Die Böden sind in den alten Anbaugebieten durch verschiedene Krankheitserreger stark verseucht, so daß der Tabak an Ertrag und Güte darunter leidet. Es ist daher nicht mehr möglich, im Gegensatz zu früher, denselben mehrere Jahre auf ein und demselben Grundstück anzubauen. Am besten hat es sich bewährt, wenn Tabak frühestens nach 3 Jahren wieder auf dem gleichen Grundstück angepflanzt wird. Dies hat zur Folge, daß der einzelne Pflanzler mindestens dreimal soviel Fläche in den Gewannen der Gemarkung besitzen soll, welche für die Erzeugung von qualitativ gutem Tabak am günstigsten sind, als seine Tabakanbaufläche beträgt.

So gering die im Bundesgebiet mit Tabak angebaute Fläche erscheint, so hoch sind die Hektarroherträge. Nach genauer Berechnung ergeben sie gegenüber den Durchschnittsroherträgen der übrigen Kulturgewächse auf diesen Böden etwa das „Fünffache“. In Gemeinden mit einer Tabakanbaufläche von 30 ha sind die Einnahmen aus diesem Produkt häufig entscheidend. Hinzu kommt, daß durch die gute Düngung sowie die intensive Bodenbearbeitung nach der Bepflanzung der Grundstücke und der günstigen Bodengare, welche durch die Beschattung der Blätter entsteht, der Tabak ein wichtiges Glied in der Fruchtfolge der kleinbäuerlichen Betriebe wird. Damit steht der Tabakbau in engster Beziehung zur gesamten Betriebsorganisation, so daß ohne diesen in den meisten Kleinbetrieben besonders mit leichten Böden eine rationelle Betriebsführung undenkbar erscheint.

Bei der Durchführung einer Flurbereinigung in einer tabakbautreibenden Gemeinde ist das Hauptaugenmerk darauf zu legen, daß die für den Tabakbau geeigneten Gewanne von vornherein festgelegt werden. Hierzu sind zunächst die Vorstandsmitglieder der Teilnehmergeinschaft weitgehend einzuschalten. Sollten in dem Vorstand wenig Tabakpflanzer sein, so müssen der Flurbereinigungsbehörde und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft geeignete Sachverständige aus dem Ort beigegeben werden. Diese Feststellungen sollten bereits bei der Vorplanung durchgeführt sein. Bei der Zuteilung muß Wert darauf gelegt werden, daß der einzelne Pflanzler mindestens dreimal soviel Tabakfläche erhält, als er jährlich Tabak anbaut. Die Gründe hierfür wurden oben an-

gezeigt. Dabei sollte gleichwohl versucht werden, die Zusammenlegung der Grundstücke des einzelnen Betriebes so zu gestalten, daß der Tabakpflanzler seine für ihn nötige Fläche an einem Stück erhält. Sollte dies nicht immer möglich sein, so bleibt nichts anderes übrig, als mehrere Besitzstücke dem Tabakpflanzler zu geben. So bedauerlich dies auch sein mag, so ist der Möglichkeit des Anbaues von guten verkäuflichen Tabaken gegenüber einer starken Zusammenlegung der Vorzug zu geben. Die Erzeugung von Qualitätsware ist die Hauptforderung der Zukunft, um den Tabakanbau auch im Rahmen des Europäischen Marktes in Deutschland zu erhalten.

Da sich ebenso wie im Weinbau gerade für den Kleinbetrieb eine gerechte Relation zwischen den für den Tabakbau geeigneten und den übrigen Lagen der Gemarkung im Schätzungsrahmen schlechterdings kaum festlegen läßt, führt die besondere Festlegung und Einstufung der für den Tabakbau geeigneten Lagen in der Regel allein zu brauchbaren Unterlagen für die Planung der Abfindungen. Wo der Tabakbau eingeführt ist, können die geeigneten Böden oder Lagen einen besonderen Wert besitzen. Bei einem Verzicht auf Abfindung in diesen Lagen muß der Ausgleich zu den Böden der übrigen Gemarkung nach den örtlichen Erfahrungssätzen festgelegt werden.

Wird es in Gebieten mit vorwiegendem Kleinbesitz aus strukturellen Gründen für notwendig gehalten, die kontingentierte Anbaufläche zu vergrößern und sind die boden- oder lagemäßigen Voraussetzungen für eine solche Erweiterung gegeben, so muß im Hinblick auf die gesetzlich geregelte Anbaubeschränkung mit der Finanzverwaltung — Zollbehörde — verhandelt werden.

4. Spargelanlagen

Im Zuge einer jeden Flurbereinigung müssen die Möglichkeiten untersucht werden, die geeignet sind, die Roherträge und damit im Regelfalle auch das Familieneinkommen der Betriebe zu erhöhen. Das gilt vor allem für solche Gemarkungen, in denen Kleinbetriebe mit unzureichender Ertragsleistung aus der bisherigen Nutzungsform sich befinden und die ein auskömmliches Familieneinkommen wegen ihrer unzureichenden Nutzfläche nicht gewährleisten. Überall dort, wo eine Aufstockung solcher Grenzbetriebe nicht möglich ist, muß die Frage untersucht werden, ob man durch Übergang zu einer intensiveren Wirtschaftsform, insbesondere auch durch die Einführung oder Erweiterung von Sonderkulturen, zu einer Erhöhung der Arbeitsproduktivität kommen kann.

Ob und wo Klima, Boden, Absatzmarkt und entsprechende fachtechnische Kenntnisse für einen Übergang zu solchen Dauerkulturen, wie Beerenobst, Spargel usw. angebracht erscheinen, richtet sich nach dem Einzelfalle. Solche Kulturen sind in der Regel in jeder Hinsicht anspruchsvoll und auch absatzmäßig empfindlich. Deshalb müssen im Rahmen des Verfahrens entsprechende Unterlagen und gutachtliche Stellungnahmen seitens der zuständigen wirtschaftlichen Fachbehörden oder Organisationen beschafft werden. Diese Unterlagen sollen Notwendigkeit und Möglichkeit der inneren Strukturverbesserung der Grenzbetriebe einer eingehenden Untersuchung unterziehen. Dabei ist darauf zu achten, daß die starke Ausbreitung von Pflanzenschädlingen aller Art, die erhebliche Schwankung der Marktkonjunktur und der Wechsel in den Verbraucheransprüchen heute schon alte Gebiete mit Intensivkulturen in gewisse Schwierigkeiten gebracht haben. Allerdings lagen diese im wesentlichen in der zu geringen Besitzgröße der mehr gärtnerisch organisierten Kleinbetriebe. Bei diesen allzu kleinen Betrieben bestand keine Möglichkeit zum Ausweichen in andere Kulturen, und deshalb kamen sie in diese schwierige Situation.

Zur Zeit scheint neben dem Spindelobstbau insbesondere die Anlage von Spargelkulturen eine besondere Berücksichtigung bei dem Bestreben zur Steigerung der Erzeugungsleistung von Kleinbetrieben mit unzureichendem Arbeitsertrag zu verdienen.

Unter zusagenden Boden- und Klimaverhältnissen bringt 1 ha Spargel z. Z. eine

Roheinnahme von 4000 bis 7000 DM. Der Absatz bereitet keinerlei Schwierigkeiten, weil die Tendenz des Verbrauchs, sich stärker dem Edelm Gemüse zuzuwenden, noch anhält. Die Anbaufläche, die 1934 im alten Reichsgebiet etwa 18 700 ha betrug und infolge der Kriegszusammenhänge unter die Hälfte gesunken war, deckt den Bedarf der inzwischen gestiegenen Bevölkerung noch nicht. In der Bundesrepublik wird die Anbaufläche zur Zeit bei etwa 4000 ha liegen und der Ertrag bei 29,6 dz/ha = 110 000 bis 120 000 dz. Vergleichsweise mögen für den Umfang des Bundesgebietes die Zahlen für 1938 angegeben sein. Damals waren 8128 ha im Ertrag stehende Spargelanlagen vorhanden, die bei einer Leistung von 24,2 dz/ha einen Gesamtertrag von rund 197 000 dz erbrachten.

Die Spargelanlage verlangt einen tiefgründigen, leichten Sandboden, der sich schnell im Frühjahr erwärmt und frühe Ernten mit zarten Stangen liefert. Eine Anlage ist mit Erfolg noch auf Böden möglich, die an der Grenze des Roggen-Kartoffel-Anbaues stehen. Das Klima soll dem hohen Wärmebedarf im Frühjahr Rechnung tragen und der Boden darf nicht sauer sein. Er muß einen pH-Wert von 7—7,5 aufweisen. Die ordnungsmäßig angelegte Kultur hält etwa 15 Jahre mit 12 Ertragsjahren aus.

Sind in einer Gemarkung die Voraussetzungen für die Ausweisung bestimmter Lagen zur Einführung oder Erweiterung dieser Kultur gegeben, so ist betriebswirtschaftlich noch zu beachten, daß allein die Ernte je ha 2100 Arbeitsstunden und das Sortieren des Ertrages weitere 600 Arbeitsstunden erfordern. Dieser Arbeitsaufwand verteilt sich auf einen Zeitraum von 60 Tagen von etwa Mitte April bis Mitte Juni. Eine Arbeitskraft kann daher nur etwa 30 Ar Fläche versorgen. Für die Planung ist weiter wesentlich, daß diese Kulturen nicht mit sich selbst verträglich sind und daß die Fläche etwa die gleiche Ruhezeit bis zur Wiederanlage beansprucht. Einem Betriebe muß daher mindestens die doppelte Fläche zur Verfügung stehen, die man zur Befriedigung der Roh-ertragsleistung für notwendig hält. Es ist weiter zu beachten, daß die Kulturen erst vom dritten Jahre ab einen Ertrag abwerfen.

Die Kosten für die Neuanlage — außer der Vorratsdüngung und der Pflegearbeiten für die ertraglosen Jahre — stellten sich 1958 im Heidelberger Raum auf rund 1600 DM/ha. Mit diesem Betrag wurden die Kosten für das Rigolen auf 50 cm, für die Anlage der Pflanzgruben für etwa 13 000 Setzlinge je ha (das Tausend mit 60 DM) und für die erste Schädlingsbekämpfung abgegolten.

Wird in einem Flurbereinigungsverfahren die Anlage solcher Kulturen positiv beurteilt, so muß von der Berufsvertretung verlangt werden, daß sie in der Vorplanung Angaben darüber macht, welche Anbaumöglichkeiten auf den leichten Sandböden für den Zeitraum bestehen, in denen diese nicht mit Spargeln besetzt sind. Dabei muß insbesondere auch die Frage des Arbeitsbedarfs für diese Zwischenkulturen untersucht werden.

Literatur

1. Carstensen: Erfahrungen auf dem Gebiet der Weinbergsschätzung zum Zwecke der Zusammenlegung. „Der deutsche Weinbau“ Ausgabe Januar 1937
2. Eis, F. H. Dr.: Flurbereinigung im Weinbau, Verlag Klein-Lengerich 1955 (Heft 8 der Schriftenreihe über Flurbereinigung des B. M. L.)
3. Niehuis: Das Schätzungsverfahren in Weinbergsumlegungen „Der deutsche Weinbau“ Februar 1954

VII.

Die Bewertung der Waldböden im Flurbereinigungsverfahren

1. Der Wald als Objekt der Flurbereinigung

Bis in die letzte Zeit hinein ist die Zusammenlegung von Waldgrundstücken eigentlich nur als Nebenmaßnahme der Flurbereinigung von Kulturflächen erfolgt. Waldflächen bezog man nur insoweit in das Verfahren ein, als sie für die Planung des Wegenetzes benötigt wurden oder für eine Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden sollten. Eine Umwandlung der bisherigen Übung zeigt sich an.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur kommt der Ertragsleistung aus dem Walde die gleiche Bedeutung zu wie im Landbau. Vor allem im Bauernwald liegen noch erhebliche Ertragsreserven. Vielfach scheiterte die ordnungsmäßige Bewirtschaftung dieser Flächen an ihrem geringen Umfang und an unwirtschaftlichen Formen. Vor allem in den Realteilungsgebieten sind früher sogar kleinste Waldflächen in sündhafter Weise weiter aufgeteilt worden. Sie bringen heute so gut wie keine Erträge.

Auch allgemeinwirtschaftliche Gründe zwingen uns, der Verbesserung der Ertragsverhältnisse im bäuerlichen Wald unser besonderes Augenmerk zu widmen. Abgesehen davon, daß es sich die deutsche Volkswirtschaft auf die Dauer nicht leisten kann, erhebliche Nutzflächen fast ertraglos liegen zu lassen, spielt der Wald als Klimafaktor, als Erholungsstätte und als Gestalter des Landschaftsbildes in den immer enger werdenden Wohngebieten eine weit größere Rolle als früher. Die Erkenntnis, daß man auch hier in erster Linie durch eine Flurbereinigung des zersplitterten Besitzes eine Änderung der Verhältnisse herbeiführen kann, wird immer mehr Allgemeingut der bäuerlichen Bevölkerung.

Es sind verschiedene Gründe, die die Landeskulturbehörden bisher gehindert haben, nur verhältnismäßig wenige Verfahren einer reinen Waldumlegung in Angriff zu nehmen und auch bei den allgemeinen Flurbereinigungen die Waldflächen weitgehend auszuschließen. Die derzeitige Gesetzgebung ist im wesentlichen auf die Bereinigung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgerichtet. Die Bestimmungen aus § 85 FlurbG. werden von den Landeskulturbehörden als Hemmschuh für eine großzügige Neuordnung angesehen. Vor allem ist eine großzügige Planung, die im Zuge der Strukturverbesserung eine vernünftige und wirtschaftliche Abgrenzung zwischen Waldboden und Kulturboden anstrebt, zur Zeit nicht möglich. Eine besondere Schwierigkeit der Waldumlegung liegt auch darin, daß Bodenwert und Bestandeswert getrennt ermittelt und nach verschiedenen Verfahren ausgeglichen werden. Bei einer gesetzlichen Neuregelung, die die nach dem FlurbG. jetzt schon mögliche Bildung von Gemeinschaftseigentum für die Waldwirtschaft weiter ausbaut, wird man nicht daran vorbeikommen, bei der Berechnung des Anteils am Gemeinschaftseigentum auch die Bestandeswerte mitzubersichtigen. (Daß man Gemeinschaftseigentum natürlich nur insoweit schafft, wie eine geregelte Forstwirtschaft das flächenmäßig erfordert, ist selbstverständlich.) Man wird auch für die Ausweisung des forstlichen Alleineigentums Bestimmungen vorsehen müssen, die eine gleichgerichtete forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherstellt und festlegt. Die jetzt freiwillig gebildeten Waldwirtschaftsgemeinschaften fallen vielfach auseinander, sobald die Bestände haureif werden.

Wenn sich die Erkenntnis durchsetzt, daß wir in den strukturellen Notstandsgebieten

im Interesse der bäuerlichen Familienwirtschaft die im Waldboden liegenden Ertragsreserven des bäuerlichen Eigentums stärker fördern müssen, so wird man Flurbereinigungsbehörden mit besonderer personeller Besetzung zu schaffen haben. Dabei muß, weil sich die Bereinigung im wesentlichen als beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren ganzer Grundstücke abspielt, der Vermessungsbeamte zugunsten des Forstbeamten zurücktreten. Dem Zusammenlegungsverfahren kann bei der reinen Waldumlegung wohl immer der Vorzug gegeben werden, weil die Wegeführung einfacher gestaltet werden kann und die Schaffung paralleler Grundstücksformen fortfällt.

Die Zusammenlegung im Walde ist auch aus einem anderen Grunde noch nicht recht zum Zuge gekommen: Trotzdem seit Jahrzehnten eine eingehende forstliche Literatur über die Bewertung von Waldböden und Waldbeständen vorliegt, fehlt für die Zwecke der Landeskulturarbeit eine einfach zu handhabende Methode, die hier den Tauschvorgang berücksichtigt, und die sich auch als verständlich für den im wesentlichen nur in der Bewertung des Kulturbodens geschulten Landwirt erweist.

Die in den folgenden Abschnitten gegebene Darstellung der Grundsätze, die bei der Flurbereinigung im Walde zu beachten wären, mögen daher in erster Linie auch als Anregung zur Weiterentwicklung dieses wichtigen Gebietes der Landeskulturarbeit aufgefaßt sein. Auf eine Bodenschätzung, wie sie nach den Abschnitten IV und V gegeben ist, kann nicht zurückgegriffen werden. Es ist daher notwendig, auf die wertbestimmenden Faktoren für die forstliche Ertragsleistung hier näher einzugehen.

Im Gegensatz zum Landbau mit seiner intensiven menschlichen Einflußnahme reagiert das Wirtschaftsobjekt Wald nur langsam, nichtsdestoweniger jedoch außerordentlich konsequent und eindeutig. Die häufig nur an der Oberfläche bleibende Beurteilung forstlicher Tatbestände ergibt sich aus dem Umstand, daß im Gegensatz zum Landbau nur sehr selten die jeweils lebende Generation für Fehlkonstruktionen oder Fehlinvestitionen im Walde bezahlen muß, sondern meist erst die kommende.

Grundlage forstlicher Wirtschaft ist der Bestand. Ein Bestand ist ein langlebiges Kollektiv von Bäumen mit einer je nach der Bestandesform jeweils typischen Struktur. Ein Bestand muß eine Flächengröße und Form haben, daß für sein typisches Strukturkollektiv wenigstens erträgliche Lebensverhältnisse entstehen. Auf den schmalen Bändern der Realteilungsgebiete war in der Vergangenheit die Wirtschaftsform des Niederwaldes mit Eichenlohgewinnung möglich. Die Gerbrinde ist der Chemie endgültig zum Opfer gefallen. Der heute hier als einzige nachhaltige Nutzungsform nur noch mögliche reine Brennholzbetrieb mit kurzem Produktionszeitraum steht außerhalb jeder Diskussion. Diese Schmalbänder sind wegen des überschattenden Seitendrucks, der Wurzelkonkurrenz, der Verhinderung jeder Traufbildung, der Wind- und Sturmeinflüsse, des Sonnenbrandes und der Aushagerung forstlich über eine werteschaftende Holzart nicht nutzbar. Aber auch ein Bestand einer vernünftigen Wirtschaftsholzart von etwa 100×100 m Seitenlänge, isoliert im Feld gelegen, erfüllt nicht die Forderungen nach äußerer Abschirmung, wenn der Wind von allen Seiten durchstreichen kann. (Prof. Dr. Baader hat in einer bemerkenswerten Arbeit: „Untersuchungen über Randschäden“ — Schriftenreihe der forstlichen Fakultät der Universität Göttingen, Verlag Sauerländer, Frankfurt/Main, 1952 — Einblick in die Größenordnung dieser Produktionsverluste gegeben.)

Die gegenseitige Abhängigkeit der Besitzer zersplitterten Waldbesitzes von den betrieblichen Maßnahmen der anderen kann über forstliche Zusammenschlüsse auf genossenschaftlicher Grundlage oder ähnlicher Art, durch Lehrgänge und Beratungen in ihren extremsten Schäden nur gemildert, am Prinzip der betriebswirtschaftlichen Fehlkonstruktion kann jedoch nichts geändert werden.

2. Die Wertfaktoren der Waldstandorte

Im Abschnitt III dieser Arbeit ist der Boden als Produktionsfaktor besprochen. Das dort Gesagte gilt im Prinzip auch für den Wald — mit Einschränkungen und mit Zu-

sätzen, weil natürlicherweise das Zusammenspiel zwischen dem Wald und seinem Standort anders sein muß, als das zwischen den jährlich wechselnden Feldfrüchten und ihrem Acker, der jährlich intensiv physikalisch und chemisch in Behandlung genommen wird. Waldstandorte beinhalten einen Komplex aus Klima + Boden + Relief und der Wechselwirkung dieser 3 Komponenten mit dem aufstockenden Bestand selbst.

a) *Klima*

Klimangaben von Wetterdienststellen können nicht ohne besondere Prüfung für den Wald übernommen werden. Die Meßstationen liegen in der Regel im oder am Dorf. Der Wald wächst im Bergland häufig in den höheren Lagen. Es müssen dort Zu- bzw. Abschläge gemacht werden. Die Isohyeten und Isothermen der Klimaatlanten beruhen auf extrapolierten Werten, die gut gesichert sind. Man darf aber nicht übersehen, daß diese Karten sehr großmaßstäblich sind und daß im Bergland sich schon auf verhältnismäßig kleinem Raum, beeinflußt durch das Relief, Sonderlagen ergeben können.

Innerhalb der klimatischen Grundsituation einer Landschaft ist ferner eine Sonderbetrachtung der Jahres- und der Vegetationszeitwerte notwendig. Als forstliche Vegetationszeit wird überwiegend die Zahl der Tage mit 10°C und mehr der Tagesmitteltemperatur angesehen. Da diese Feststellungen nicht überall exakt erhältlich sind, wird häufig mit der 5monatigen Vegetationszeit vom 1. 5. bis 30. 9. = 153 Tage gerechnet. Die in der Landwirtschaft übliche 3monatige Vegetationszeit ist für forstliche Betrachtungen unbrauchbar.

Man kann damit rechnen, daß im großen Bundesdurchschnitt der *Jahresniederschlag* mit 100 m Höhenzunahme um 55 mm (im Hochgebirge erheblich mehr) zunimmt. Auch hier ergeben sich für das Bergland in sehr weiten Grenzen schwankende Werte, die im wesentlichen vom Relief abhängig sind.

Der *Vegetationszeitniederschlag*, in der Regel also vom 1. 5. bis 30. 9., ist für den laufenden Wasserbedarf des Waldes von entscheidender Bedeutung. Der Prozentanteil des Vegetationszeitniederschlags ist auch im großen Durchschnitt langer Perioden landschaftlich stark differenziert. Kontinental getönte Gebiete haben Sommer-Niederschlagsmaxima, atlantisch getönte Winter-Niederschlagsmaxima. Selbst innerhalb eines Landes, z. B. Rheinland-Pfalz, schwankt der Vegetationszeitanteil von 40 bis 50 % = im Mittel 45 %. Hohe Frische- und damit auch in der Regel Niederschlagsansprüche haben Tanne und Fichte, mittlere eur. Lärche und Buche, geringere Eiche und Kiefer.

Der Wachstumsfaktor *Wärme* ist örtlich in der Regel nicht bekannt. Wetterstationen, die Temperaturmessungen vornehmen, sind in sehr weitem Raster gestreut. Es sind vornehmlich 2 Werte, die in der Regel angegeben werden: die Jahres-Durchschnittstemperatur und die Vegetationszeittemperatur. Das Jahresmittel ist wie alle großen Mittelwerte wenig eindeutig und gibt nur einen sehr allgemeinen Eindruck der Wärmeversorgung. Die Vegetationszeit-Durchschnittstemperatur hat dagegen schon einen zuverlässigeren Aussagewert, wenn sie korrekt auf die jeweilige Höhe über N.N. bezogen ist. Im großen Bundesdurchschnitt kann man unterstellen, daß die Temperatur mit 100 m Höhenanstieg um $0,6^{\circ}\text{C}$ kühler wird. Das gilt für ebene Flächen. Es ist einleuchtend, daß an Sonnen- bzw. Schatthängen andere Verhältnisse herrschen. (Untersuchungen in Rheinland-Pfalz — Forsteinrichtungsamt Koblenz — haben gezeigt, daß vom Gipfel abwärts am Sonnenhang die Temperatur je 100 m Höhenabstieg um $0,7^{\circ}\text{C}$, am Schatthang dagegen nur um $0,4^{\circ}\text{C}$ wärmer wird.)

Die Wärme spielt praktisch für die Holzarten eine z. T. scharf leistungsbegrenzende Rolle. Eiche wächst nur in der kollinen, Buche nur bis in die untere montane Stufe, ohne auf Wärmemangel deutlich mit nachlassender Leistung zu reagieren.

Windstärken und Hauptsturmrichtung sind Momente, auf die die Wirtschaft im Bergland Rücksicht nehmen muß. Die Verhältnisse sind stark vom Relief abhängig. Entsprechend gelagerte Talzüge können zu ausgesprochenen Windkanälen mit Düsenwirkung werden. Überfallwinde hinter quer zur Hauptwindrichtung gelagerten Rücken

können vernichtende Wirkung haben. Auf die Besprechung anderer Klimawerte muß verzichtet werden.

b) Boden

Da Waldböden nicht regelmäßig beackert und gedüngt werden, muß sich der Wald mit dem natürlich Gegebenen abfinden. Dabei spielen alle bereits im Abschnitt III geschilderten Einzelfaktoren eine Rolle, zu denen noch folgende typische forstliche Gesichtspunkte treten:

Gründigkeit, Steingehalt, Durchwurzelbarkeit, Trophie, zusätzlicher Hangwasserzuzug u. a. m. Auf der anderen Seite sind bei Ackerböden der menschlichen Einflußnahme Grenzen gezogen (z. B. Steingehalt, Hangneigung, extreme Staunässe u. a. m.), die in Waldböden als solche nicht oder anders wirksam werden.

Ähnliches gilt für die *Nährstoffversorgung*. Der hohe jährliche Nährstoffentzug landwirtschaftlicher Gewächse hat zur Folge, daß dieser Gesichtspunkt bei der landwirtschaftlichen Betrachtung sehr stark in den Vordergrund rückt. Bei Waldböden ist das anders zu beurteilen. Die Nährstoffansprüche der Hauptholzarten sind zwar durchaus verschieden. Basenreiche, eutrophe Böden fordert nur die Gruppe der Edellaubhölzer (Pappel, Esche, Erle, Ulme usw.), mittlere Ansprüche stellt die Buche, relativ geringe Ansprüche haben die Eiche und die Nadelhölzer. Selbstverständlich reagieren auch diese innerhalb gewisser Grenzen auf höhere Basenwerte positiv. Aber Nährstoffversorgung und Wasserversorgung sind hier eng gekoppelt und weitgehend gegeneinander deckungsfähig. Die *nachhaltige Wasserversorgung* ist für den Waldboden hinsichtlich seiner Reinertragslage daher in der Regel von sehr viel größerer Durchschlagskraft als sein Basenwert. Daher rückt alles, was mit der Wasserversorgung im Zusammenhang steht, bei der forstlichen Betrachtung stark in den Vordergrund. (Bodenart, Gründigkeit, Durchwurzelbarkeit, Steingehalt, Hangwassernachschub usw.)

Waldböden liegen, von Extremen abgesehen, stets im sauren Bereich, und zwar durchaus von Natur. Bei *pH-Werten* um 4 werden erstklassige Fichtenleistungen nachhaltig erzielt, wenn die Wasserversorgung gesichert ist. Es liegt in der gleichen Richtung, daß in *gleyartig veränderten Böden* der Staukörper dort durchaus als ein wirtschaftliches Positivum beurteilt werden muß, wenn er als Wasserabflußbremse im Unterboden die Nachhaltigkeit der Wasserversorgung stützt. Rückt der Stauhorizont allerdings höher bis in den Oberboden, so treten daneben auch negative Wirkungen, z. B. scharfer Wechsel von feucht und trocken und stark gesteigerte Windwurfgefährdung auf.

Hoher *Steingehalt* — für Ackerböden bereits ein ausschließender Faktor — spielt bei Waldböden keine oder nur eine geringe leistungsmindernde Rolle, wenn nur allgemein *Tiefgründigkeit* oder *Hangwassernachschub* gegeben sind. Selbst verhältnismäßig flach anstehendes Grundgestein ist besser zu beurteilen als der äußere Anschein zunächst vermuten läßt, wenn durch spitz einfallende Schichtung die Gründigkeit physiologisch verbessert ist.

Diese wenigen Hinweise müssen genügen, um zu zeigen, daß Waldböden ihre eigene Wertung haben müssen und nicht nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten eingeschätzt werden dürfen.

c) Geländere relief

Im Gegensatz zum Ackerboden tritt im Wald bei zunehmender Hangneigung lediglich eine Ernteerschweris ein, die im Hauerlohntarif durch Lohnzuschläge sichtbar wird. Abgesehen von Extremfällen hat der *Neigungsgrad* für die Holzproduktion an sich keine oder nur eine geringe Minderung zur Folge.

Von großer Bedeutung — ähnlich den Ackerböden — ist jedoch im Bergland die *Hanglage zur Sonne*. Häufig sind Sonnenhänge flachgründiger und damit von Haus aus trockener als Schatthänge. Immer haben sie durch die intensivere Einstrahlung einen höheren Verdunstungs-, aber auch einen höheren Transpirationsanstoß. Immer sind Sonnenhänge wärmer. Die Holzarten reagieren ganz verschieden: Eiche, Kiefer finden sich mit der Sonnenhangsituation verhältnismäßig gut ab, Fichte, Tanne sind ausge-

sprochen empfindlich sowohl gegen die Sonneneinstrahlung an sich als auch gegen die allgemein trockene Situation. Buche nimmt eine Mittelstellung ein. Die umgekehrten Verhältnisse finden sich auf den Schatthängen.

Im Bergland sind *Oberhänge* von *Mittelhängen* und *Unterhängen* zu trennen. Der Wasserhaushalt wird von oben nach unten schnell besser. Am besten sind in der Regel die Hangfüße und Hangmulden. Es häufen sich hier günstige Momente verschiedener Herkunft.

d) Wechselwirkung mit dem Waldbestand

Da der Waldboden nur in sehr langen Zeitabständen den aufstockenden Wald verliert, muß der Einfluß des Waldes selbst auf seinen Standort, der ihn trägt, sehr deutlich sein. Die Holzarten haben in dieser Hinsicht ihre ganz spezifischen Wirkungen, die zwar geringer sind, als eine lang herrschende forstliche Lehrmeinung glaubte, die aber doch nicht übersehen werden dürfen. Der Einfluß des Waldes geht über die Dosierung von Licht, Wärme und Niederschlag, die vom Boden abgesperrt — dichter Fichtenbestand — oder fast ungehindert und ungefiltert herangelassen werden — lichter Kiefernbestand. Diese Dosierung wirkt auf die mikro- und makrobiotischen Lebenserscheinungen auf dem Boden und im Oberboden. Der Bestandesabfall — Zweige, Nadeln, Blätter — liefert das Humusgrundmaterial, das umgesetzt wird. Der Verlauf dieses Prozesses ist auf gleichen Böden bei den Holzarten etwas verschieden, etwa bei Buche günstiger als bei Fichte. Diese vornehmlich mikrobiotischen Vorgänge werden aber in der Praxis weniger durch das Ausgangsmaterial als vielmehr durch die Verhältnisse der *Trophie* bestimmt, das sind die komplexen allgemeinen Lebensbedingungen auf und im Oberboden, die durch Basenversorgung, Wärme, Feuchtigkeit, Durchlüftung u. a. m. bestimmt werden. Das will letztlich heißen, daß bei ungünstiger Trophie selbst Buchenstreu sauer und zu Rohhumus wird, während bei eutrophen Verhältnissen auch aus Fichtennadeln sich Mull bildet.

Die Zustände der Trophie beeinflussen ihrerseits die Kraut- und Strauchschicht, nicht ohne daß auch diese rückwärts ihre günstigen oder ungünstigen Impulse auf das mikrobiotische Leben zur Geltung bringt. Es sind so durch die sehr lange Zeitdauer dieses Wechselspiels im Walde eine Fülle von Wirkungen tätig, die es notwendig machen, bei der Begutachtung der Waldböden sie richtig einzuschätzen und die es verbieten, sie der Einfachheit halber zu übersehen. Unvermeidliche Fehlschätzungen wären die Folge.

3. Die Bewertung der Waldstandorte

Es stellt sich die Frage, wie Waldstandorte vernünftig und praktisch eingeschätzt werden können. Bisher sind in Flurbereinigungsverfahren die Waldböden häufig zu gering bewertet worden, weil vorwiegend oder ausschließlich landwirtschaftliche Maßstäbe an sie angelegt wurden. Die Relation Wald zu Acker oder Grünland ergab dabei Tauschwerte, die schon für sich allein die Hereinnahme des Waldes in die Flurbereinigung behinderten.

Die Vorschriften aus den §§ 27—33 FlurbG. über die Bodenschätzung sind in erster Linie auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen abgestellt. Sie sind auf die Waldbodenschätzung aus dem Grunde nur beschränkt anwendbar, weil für den Wald die Reichsbodenschätzung fehlt. Daher muß sie nach der *ratio legis* an die Grundsätze der §§ 27—33 angepaßt werden, d. h. es müssen sich aus der Schätzung die gleichen Ziele ableiten lassen, auch bei den Waldböden die Teilnehmer mit Land vom gleichen Wert abfinden zu können.

Die Grundsätze, die einzuhalten wären, müssen bei der Waldbodenschätzung

- a) zu Verhältniswerten zu den landwirtschaftlich genutzten Böden führen,
- b) den nachhaltigen Ertrag als Maßstab zugrunde legen, so daß

c) die Wertzahlen der verschiedenen Bodenbenutzungsarten — Acker — Grünland — Wald — den gleichen inneren Ertragswert haben.

Die Besonderheit und Schwierigkeit der Materie macht es notwendig, daß ein forstlicher Sachverständiger zur Waldbodenschätzung herangezogen werden muß (§ 31 Abs. 2 FlurbG.).

Die Waldböden sind zunächst von den allgemeinen standörtlichen Grundlagen her zu sichten und zu ordnen, d. h. die besten und die schlechtesten Waldböden im Verfahrensgebiet sind zu ermitteln und die übrigen richtig einzupassen. Das geschieht zweckmäßig nach 3 Gesichtspunkten:

1. nach Bodenmerkmalen
2. nach pflanzensoziologischen Merkmalen
3. nach Merkmalen der Holzartenleistung.

Diese Erkundung muß sich an die Richtlinien halten, die in den Bundesländern — angepaßt an die jeweils vorherrschenden standörtlichen Sonderverhältnisse — von den forstlichen Standorterkundungsstellen aufgestellt sind. Man kann sich dabei keineswegs allein an nur eines der genannten Merkmale halten. Nur eine vernünftige, taktvolle Kombination der 3 Betrachtungsweisen führt zu gesicherten Ergebnissen. Insbesondere kann nicht auf die Holzartenleistung als Weiser verzichtet werden, weil über sie in erster Linie das Wertverhältnis zu den landwirtschaftlich genutzten Böden zu ermitteln ist. (In den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sind in den letzten Jahren aufschlußreiche Arbeiten durchgeführt worden, die der Waldbodenschätzung von der Ertragsleistung her eine gute Abstützung geben.)

Das ist um so wichtiger, weil 2 Gesichtspunkte den Übergang von der mehr abstrakten Bodenbetrachtung zur praktischen Bodenbewertung im Sinne eines nachhaltigen Reinertrages erschweren.

Zunächst kommt es gerade im kleinbäuerlichen Wald häufig vor, daß ein als Maßstab brauchbarer Holzbestand nicht vorhanden ist. Es kann sich um Ödland handeln, das unbestockt ist, und es kann sich um Stockausschlagbestände oder um Bestände einer nicht standortgemäßen Holzart handeln, die beide kein Ausdruck der potentiellen Möglichkeiten des Standortes sind. Die Wertigkeit dieser Böden muß dann über die Standorteinzelfaktoren so angesprochen werden, daß gesicherte Vergleiche zu den Bestandesleistungen gleicher Standorte möglich sind.

Zum anderen muß noch darauf hingewiesen werden, daß vor allem bei den Holzarten Fichte und Kiefer die nach der Bestandeshöhe gemessene Bonität (Ertragsklasse) häufig nicht von der Jugend bis in das Alter stabil bleibt, sondern die Neigung hat, sich zu verändern, in der Regel mit zunehmendem Alter abzusinken. Die Gründe sind mannigfacher Art. Eigentümlichkeiten des Standortes sind in der Regel stark beteiligt. Da die Gesamtlebensleistung eines Bestandes etwa in der Nähe des Wertes zu suchen ist, der der Bonität im Erntealter entspricht, führt unter Umständen eine Berechnung auf der Grundlage der höheren Bonität eines Jugendstadiums zu nicht unerheblichen Fehlern. Es kommen jedoch auch Bonitätsanstiege mit zunehmendem Alter vor, die dann allerdings häufiger auf der Art der Bestandsbehandlung als auf Standortseigentümlichkeiten beruhen.

In der Literatur (4, 5) sind verschiedene Auffassungen darüber zu finden, welche Holzart der Bewertung der Waldböden unterlegt werden soll, die jeweils örtlich vorhandene oder die standörtlich optimale. Es scheint richtig zu sein, dabei jede Einseitigkeit zu vermeiden und die Holzart zugrunde zu legen, die gegendweise die übliche ist, sofern sie nur als wirtschaftlich vertretbare Hauptholzart den allgemeinen Standortverhältnissen angepaßt ist. Sind die Standorte eines Verfahrensgebietes stark differenziert, so können auch mehrere Standardholzarten der Betrachtung zugrunde gelegt werden.

Wenn der forstliche Sachverständige sich eine gesicherte Vorstellung von der potentiellen Ertragsmöglichkeit der Waldböden seines Umlegungsobjektes verschafft hat, die letztlich in einer Fixierung des Leistungsausdruckes über Holzart und Ertragsklasse

besteht, kommt es darauf an, nun zu einer Relation zu den Acker- und Grünlandböden zu kommen. Vorläufig sehen wir nur den Umweg über den Vergleich der Verkehrswerte.

Es wird für eine ganz vordringliche Aufgabe der Flurbereinigungs- und Forstbehörden gehalten, die verschiedenen Methoden zu sichten, nach denen Schätzungsrahmen geschaffen werden können, die auch eine wirtschaftlich vertretbare Relation zwischen Waldböden und landwirtschaftlich genutzten Böden sichern. In der Literatur (4, 5, 6) hat insbesondere Krause (6) einen Weg gewiesen, der in Hessen praktisch weitgehend angewandt wird. Es werden über Acker- und Waldbodenzahlen mit Hilfe eines Kapitalisierungsfaktors die Verkehrswerte je Hektar ermittelt.

Man kann auch den direkten Weg gehen und aus Holzart und Ertragsklasse den Waldbodenwert aus einer Tabelle ableiten, um ihn mit den absoluten Werten für Acker- und Grünlandböden in Beziehung zu setzen.

Die nachstehende Tabelle ist aus den *Richtlinien des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten* für die Ermittlung und Prüfung des Wertes von land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücken — Erlaß vom 25. 7. 1953 — (Lit. 1) entnommen. Ihre Zahlen wurden auf der Grundlage von Ertragswerten ermittelt, dabei aber den Verkehrswerten entsprechend weniger stark gestaffelt. Die Tabellenwerte wurden auch in den auf der gleichen Grundlage aufgebauten *Bewertungsgrundsätzen des Bundesministers der Finanzen* — Erlaß vom 29. 11. 1957 — (Lit. 2) verankert.

| Holzart | Ertragsklasse | | | | |
|---------------------|---------------|------|--------|--------|-----|
| | I | II | III | IV | V |
| Eiche | 1400 | 900 | 600 | 400 | — |
| Buche | 1700 | 1100 | 800 | 600 | 400 |
| Fichte, Tanne | 1700 | 1400 | 1100 | 800 | 500 |
| Kiefer, Lärche | 1500 | 1200 | 900 | 600 | 400 |
| <i>Niederwald</i> | | gut | mittel | gering | |
| Eichenschälwald | | 1000 | 800 | 600 | |
| Brennholzniederwald | | 800 | 600 | 500 | |

Diese Anhaltswerte können durch Ab- oder Zurechnungen bis zu etwa 50 % berichtigt werden.

Werterhöhend wirken beispielsweise: ebene, gut aufgeschlossene Lagen, geringe Bewirtschaftungskosten, geringe Holzabfuhrkosten und niedrige Rückerlöhe, günstige Absatz- und Arbeitsverhältnisse, durch natürliche Standortverhältnisse bedingte gute Holzqualität und hohe Erträge aus Nebennutzungen.

Wertmindernd wirken: überwiegend abschüssige oder steile und unzureichend aufgeschlossene Lagen, erhebliche Kultur- und Pflegekosten, ungünstige Bedingungen für den Wegeunterhaltungsaufwand, erhebliche Gefahren für die Forstbewirtschaftung (Diebstahl, Sturm, Windbruch, Frost, Insektengefahr), ungünstige standortbedingte Holzqualität, schlechte Absatzlage u. a. m.

Die mit Hilfe derartiger Unterlagen ermittelten Waldbodengrundwerte wird man der allgemeinen Bodenpreisentwicklung der betreffenden Gegend durch einen Vergleich mit den örtlichen Verkehrswerten anzupassen haben.

Das kann auch so geschehen, daß eine Angleichung an die zur Zeit des Besitzüberganges in der Flurbereinigung geltenden Bodenpreise aus dem Wertverhältnis des landwirtschaftlichen Bodenertragswertes nach den Richtlinien von 1953 (Lit. 1) zum entsprechenden gegendüblichen landwirtschaftlichen Bodenverkehrswert am Bewertungsstichtag erfolgt. Waldflächen werden nicht so häufig verkauft, daß sich klare örtliche Verkehrswerte ergeben. Dazu kommt, daß Preise, die von der Bundesstraßenverwaltung und anderen Institutionen, z. B. der Energiewirtschaft gezahlt werden, sich oft nicht als

Vergleichspreis eignen, weil hier meist auch sonstige Vermögensnachteile der Eigentümer, die mit dem Verkauf zusammenhängen, gleichzeitig abgegolten werden und den reinen Bodenwert überdecken. Daher scheint der Bezug auf die landwirtschaftliche Bodenpreisermittlung oft zweckmäßiger.

Das folgende Beispiel mag das Gesagte erläutern: Ein landwirtschaftlicher Boden mit der Bodenzahl 100 hatte nach den Richtlinien 1953 (Lit. 1) einen Ertragswert von $315 \times 25 = 7875$.— DM pro Hektar. Ein Boden mit der Boden- oder Grünlandgrundzahl 30 besaß somit einen Wert von $7875 \times 0,3 = 2362,50$ DM. Beträgt sein Wert heute 3500.— DM, das ist 50 % mehr, so kann auch der entsprechende Waldbodenwert z. B. für Fichte II. Ertragsklasse von 1400.— DM um 50 %, also auf 2100.— DM erhöht werden.

Eine andere Möglichkeit, als über einen solchen landwirtschaftlichen Anpassungsvorschlag auch die Waldböden in einen — nur für das Umlegungsgebiet gültigen — allgemeinen Bodenschätzungsrahmen einzubauen, scheint nicht gegeben. Sie ist immer dann notwendig, wenn forst- und landwirtschaftliche Flächen miteinander ausgetauscht werden sollen. Auch K r a u s e zeigt das an einem Beispiel (Lit. 6). Die betriebswirtschaftlichen Nachteile, die sich bei der Umlegung bei unausgewogenem Verhältnis von forstlichem zu landwirtschaftlichem Bodenwert ergeben und die B e r n h a r d t (4) sehr eingehend schildert, können dann weitgehend vermieden werden.

Bei der Aufstellung von Bodenschätzungsrahmen muß jedoch vor jedem Schematismus gewarnt werden. Herrschen beispielsweise in einer Gegend beste Zuckerrüben-Weizenböden vor und haben diese seit 1953 einen verhältnismäßig hohen Preisanstieg zu verzeichnen, so ist es nicht gerechtfertigt, diesen Preisanstieg ohne weiteres und voll auch auf die Bodenwerte für die auch auf diesem Standort wachsenden, nur mäßigen forstlichen Ertrag abwerfenden Kiefern III. Ertragsklasse zu übertragen.

Die Zahl der auszuwerfenden Holzungsklassen sollte bei einem Umlegungsobjekt möglichst niedrig gehalten werden, andererseits sollte das Wertgefälle von Klasse zu Klasse etwa 20 % nicht übersteigen.

4. Die Abstimmung zwischen land- und forstwirtschaftlicher Bodenbewertung

a) Methodische Möglichkeiten

Im Hinblick auf die von der landwirtschaftlichen Bodenschätzung gelieferten Unterlagen (Ackerzahl, Grünlandzahl) besteht der Wunsch, auch für Waldböden einen derartigen Zahlenrahmen zu finden, der mit den Ackerzahlen pp. g e n e r e l l koppelungsfähig wäre. Diese Vorstellung ist kaum realisierbar. Es wurde bereits oben gezeigt, daß eine erstklassige Fichtenleistung z. B. auf basenarmem Standort starker Staunässe möglich ist, die gleiche Fläche aber für eine landw. Nutzung gar nicht oder nur beschränkt in Frage kommt. Die gleiche Fichtenleistung kann auch auf landwirtschaftlichen Hochleistungsböden eintreten. Mit anderen Worten: der gleiche Ertragswert eines Waldbodens ist auf zwei grundverschiedenen Ackerböden möglich, deren einer an der unteren Grenze der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit überhaupt liegt, und der andere landwirtschaftliche Spitzenerträge liefert.

Während die Umlegung Wald gegen Wald hinsichtlich der Bodenbewertung gar keine Schwierigkeiten bereitet, wenn nur die Ergebnisse der neuzeitlichen forstlichen Standort- und Ertragskunde verwandt werden, so läßt sich eine einfache, tabellenmäßig generell in der ganzen Bundesrepublik anwendbare Relation zwischen Wald — Acker- und Grünlandböden nicht finden. Es muß vielmehr für jedes Umlegungsgebiet diese Relation neu gesucht und gefunden werden. Hierfür bestehen verschiedene Möglich-

keiten. Die Richtlinien für die Bildung derartiger Relationen sollten so biegsam wie möglich gehalten werden, um allen Forderungen entsprechen zu können, die in dem Verfahren auftreten können und die sowohl forst- wie landwirtschaftspolitisch durchaus nicht überall die gleichen zu sein brauchen. Die Geschmeidigkeit in der Wahl des Weges setzt allerdings hohe Anforderungen an die Kenntnisse und den Überblick in den Fragen der Standort- und Ertragskunde bei dem forstlichen Sachverständigen voraus. Die Stellung des forstlichen Sachverständigen läßt keine Verlegenheitsbesetzung zu, wenn er fruchtbar wirken soll.

Ziel jeder Umlegung unter Einschluß des Waldes ist es, nicht nur die echte *Wald-Feld-Grenze* zu finden, sondern auch dem *Wald* eine betriebswirtschaftlich vernünftige Struktur zu geben. Das schließt sowohl Rodungen wie Aufforstungen ein, die also nicht nur von vermessungstechnischen Gesichtspunkten bestimmt sein sollten, wie das bisher meistens der Fall war. Zweckmäßigerweise wird bei einem derartigen Nutzungswechsel die Bodenschätzung sowohl von dem landwirtschaftlichen als auch von dem forstlichen Schätzer vorgenommen. Dann wird man mit Hilfe der Beurteilung der forstlichen Produktionsverhältnisse zu einer gerechten Bewertung der Waldböden kommen und damit dem Gedanken der Waldumlegung besser dienen als das bisher geschah, wenn die Waldböden sehr schematisch an das Ende der Ackerbodenskala angehängt wurden.

Bei einem Auseinanderklaffen der landwirtschaftlichen und forstlichen Wertigkeit — sowohl bei gleichbleibenden Bodenverhältnissen auf Grund der Verschiedenartigkeit landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Ertragsvermögens als auch bei wechselnden Bodenverhältnissen — werden Flächenausgleiche notwendig, die je nach Lage der Dinge sowohl zuungunsten wie zugunsten des Waldbodens wirksam sein können. Der im Flurb.G. festgelegte Grundsatz muß in Geltung bleiben, daß auch bei einem Nutzungswechsel derjenige, der eine Fläche abgibt, dafür soviel wiederbekommt, daß er darauf den gleichen Reinertrag erzielen kann. Das gilt sowohl für wald- wie für landwirtschaftlich genutzte Böden.

Eine Schwierigkeit besteht regelmäßig beim Übergang von forstlicher zu landwirtschaftlicher Nutzung in der Behandlung der häufig nicht unbeträchtlichen *Rodungskosten*. Es ist nicht angängig, sie einseitig dem Wald zur Last zu buchen. Die ungerechtfertigt niedrigen, am Ende des landwirtschaftlichen Schätzungsrahmens liegenden Waldbodenwerte eines objektiv wertvollen im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung befindlichen Bodens, hat man häufig mit den hohen Rodungskosten begründet. Der solche Flächen abgebende Teilnehmer würde geschädigt sein. Forstwirtschaft ist eine ebenso selbständige Form der Bodenbenutzung wie Landwirtschaft. Im Sinne des Flurb.G. sind auch die Waldböden so wie sie sind, ohne betriebsfremde Belastungen in das Wertsystem einzureihen, das zunächst jedenfalls ein reiner Ausdruck der Leistungsmöglichkeit — auch der Waldstandorte — sein muß. Wenn man bei verwilderten Waldböden oder bei Odland der *augenblicklichen* Wertminderung durch ein Herunterstufen dieser Flächen Rechnung trägt, so ist das trotzdem vertretbar, weil ja auch der bisherige Besitzer die wertmindernden Gründe zu vertreten hat.

b) Geeignete forstliche Beratung

In den Jahren nach 1945 sind in allen Ländern der Bundesrepublik forstliche Standorterkundungsarbeiten eingeleitet worden. Die entsprechenden Dienststellen — in der staatlichen Forstverwaltung in der Regel die Forsteinrichtungsämter, sonst auch gelegentlich Forstabteilungen der Landwirtschaftskammern — verfügen über einen guten Überblick über die Ansprachemöglichkeiten von Waldböden, insbesondere auch über die potentiellen Ertragsleistungen von Standorten einer Landschaft. Diese Stellen werden am ehesten in der Lage sein, durch ihre Spezialkräfte in grundsätzlichen Verfahrensfragen der Waldbodenbewertung Auskünfte zu geben.

Es wurde bereits oben darauf hingewiesen, daß ohne die Beteiligung eines quali-

fizierten forstlichen Sachverständigen eine vernünftige Einbeziehung des Waldes in die Flurbereinigung nicht möglich und nach dem Flurb.G. auch nicht statthaft ist. Das bezieht sich nicht nur auf die Waldbodenschätzung, sondern ebenso auf die Abschätzung der aufstockenden Waldbestände, die im Abschnitt VIII noch behandelt wird. Die praktische Durchführung einer Waldumlegung bringt eine Fülle rein forstlicher Probleme und Aufgaben von der Aufnahme des derzeitigen Waldzustandes bis zur Neuplanung einschließlich der Kulturmaßnahmen, Besitzübergang, Hiebsmaßnahmen während oder im Zuge der Umlegung oder anderes mehr mit sich. B e r n h a r d (4), B o t t k e (5) und Krause (6) haben hierzu interessante Ausführungen gemacht. Der Erlaß des Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16. 7. 1957 (3) hat das Wesentliche zusammengestellt.

Immer wird der volkswirtschaftliche Erfolg einer Flurbereinigung davon abhängen, ob es gelingt, forstliche und landwirtschaftliche Gesichtspunkte und Einflüsse vernünftig aufeinander abzustimmen. Die Neuordnung einer Gemarkung, auch bei Einschluß des Waldes, kann federführend nur Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde und nicht einer forstlichen Dienststelle sein. Aber ohne eine forstliche fachtechnische Mitwirkung ist jedoch nicht auszukommen. Neben der sinnvollen Einschaltung forstlicher Behörden sollte der *ernsthafte* Aufbau eigener forstlicher Sonderreferate mit gesichertem forstlichen Einfluß innerhalb der Flurbereinigungsbehörden das Ziel sein. Den Weg dieser Entwicklung haben einige Länder, z. B. Rheinland-Pfalz, durch die Beschäftigung von Forstbeamten des höheren Dienstes bei den Flurbereinigungsbehörden schon beschritten. Es steht zu erwarten, daß sich mit der Zeit aus der Erfahrung noch bessere Methoden vor allem für die schwierige Frage des Wertausgleiches zwischen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen entwickeln.

Literatur

1. Gemeinsamer Erlaß der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Finanzen und für wirtschaftlichen Besitz des Bundes vom 1. 4. 1959 (Min.Bl. B.M.L. S. 147) betreffs Bewertungsrichtlinien der Forstwirtschaft.
2. Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 29. 11. 1957: Bewertungsgrundsätze bei Inanspruchnahme von forstwirtschaftlichen Flächen nach dem Landbeschaffungsgesetz
3. Erlaß des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16. 7. 1957: Durchführung der forstlichen Flurbereinigung
4. Bernhardt: Waldumlegungen im nordwestdeutschen Raum, Allgemeine Forstzeitschrift 1958 Nr. 32
5. Bottke: Erfahrungen mit der Flurbereinigung im Bauernwald. Allgemeine Forstzeitschrift 1958 Nr. 32
6. Krause: Die Waldumlegung im Rahmen der Flurbereinigung in Hessen. Allgemeine Forstzeitschrift 1958 Nr. 33
7. Freiherr von Lüninck: Einbeziehung forstlicher Grundstücke in die Umlegung. Allgemeine Forstzeitschrift 1950, Nr. 44
8. Standortkartierung in Nordrhein-Westfalen. Sonderheft der Allgemeinen Forst- und Jagdzeitung 1957
9. Standortkartierung in Rheinland-Pfalz. Sonderheft der Allgemeinen Forst- und Jagdzeitung 1959
10. Bohte H. G. Dr.: Die Mitwirkung der Landeskulturbehörden bei der Lösung der Waldprobleme in der Flurneuordnung. Zeitschrift für Innere Kolonisation 1958 Heft 1 S. 12
11. Henrichs A. Dr.: Waldprobleme bei der Flurneuordnung. Zeitschrift für Innere Kolonisation 1957 Heft 7, S. 169

VIII. Die Einschätzung der Bestandteile und des Zubehörs

Hier wäre vorweg die Frage zu klären, ob in diesen Fällen die Bewertung nach Ertragswert oder Verkehrswert zu erfolgen hat. Der § 50 Flurb.G. sagt darüber nichts aus.

Für eine Bewertung nach Verkehrswert — man sagt wohl besser gemeinem Wert — spricht der Umstand, daß hier immer nur einzelne Beteiligte betroffen sind, ein gerechter Ausgleich wie beim Austausch der Böden nicht möglich ist und für die Erstellung des Daueraufwuchses, der Gebäude und für die Begründung von Rechten Investitionen erfolgt sind, die bare Aufwendungen erforderten. Billigkeitsgründe sprechen also dafür, daß die Entschädigung so hoch sein muß, daß dem Betroffenen eine Wiederbeschaffung möglich ist.

Die weiteren Überlegungen gehen von diesem Grundsatz aus. Es handelt sich um Holzbestände, Obstbäume, Reben, Hopfen- und Spargelanlagen, die mit dem Grundstück übergehen oder infolge der neuen Ordnung im Gelände in Fortfall kommen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen. Es war geboten, auch für die Wassernutzungsrechte und die Pachtrechte die Grundsätze der Bewertung besonders herauszustellen.

1. Holzbestände

a) Rechtsgrundlagen und Bewertungsgrundsätze

Nach § 50 Flurb.G. hat der Empfänger der Landabfindung den Aufwuchs an Holz zu übernehmen, wenn dessen Erhaltung geboten ist. Der Ausgleich zwischen Altbesitzer und Planempfänger erfolgt in Geld über die Teilnehmergeinschaft. Ob Holzbestände zu erhalten sind oder ob sie dem Altbesitzer zur Aberntung verbleiben sollen, muß im Flurbereinigungsplan festgesetzt werden. Soweit Gründe des Allgemeininteresses vorliegen (Landschaftsschutz, Fortführung einer ordnungsmäßigen Forstwirtschaft) wird die Flurbereinigungsbehörde schon gleich bei Einleitung des Verfahrens durch eine vorläufige Anordnung nach § 36 Flurb.G. eine allgemeine Nutzungsbeschränkung durchführen. Damit kann vor allem verhindert werden, daß Bestände, die noch nicht hureif sind, vorzeitig beseitigt werden.

Obwohl nach der gesetzlichen Vorschrift der Abgeber nur Anspruch auf Geldabfindung hat, auch wenn es sich um größere Bestände handelt, so muß bei reinen Waldumlegungen der Planer bestrebt sein, auch einen angemessenen Ausgleich im Holzbestand herbeizuführen. Dieser Grundsatz sollte schon bei Beginn des Verfahrens auch öffentlich verkündet werden, damit die sonst übliche wilde Waldverwüstung unterbleibt.

Sofern die auch für den zersplitterten Waldbesitz für notwendig erkannte wirtschaftliche Zusammenlegung zügig vorankommt, wird eine Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften über den Ausgleich der Holzbestände notwendig werden.

Die Wertermittlung der Bestände sollte immer durch einen forstlichen Sachverständigen erfolgen, dem der Auftrag zu geben ist, diese auf Grund der jeweiligen vom BML oder der Landesforstbehörde ergangenen Richtlinien vorzunehmen. Dabei wird man bei den leicht übersehbaren Holzbeständen auf Kleinparzellen den Aufwuchs durch Einzelschätzung bewerten lassen.

Für die Bewertung größerer Holzbestände sollte der Grundsatz gelten, daß man sie nicht als Nachhaltsbetriebe ansieht, so daß der Waldrentierungswert — der Wert-

bestimmungsmaßstab für größere Nachhaltsbetriebe — aus den Betrachtungen ausscheidet. Es sind also lediglich Einzelwerte zu berechnen.

b) Die Bestandsbewertung

1. Bestandwertformeln

Die Bestandseinzelwerte werden nach den klassischen Waldbewertungsmethoden in der Jugend als Bestandeskosten, in den mittleren Altersklassen als Bestandserwartungs- und in den ältesten als Abtriebswerte berechnet. Aus diesen Werten lassen sich Alterswertskurven bilden und Alterswertfaktoren herleiten, die die Bestandeswerte in Funktion vom Alter graphisch oder tabellenmäßig darstellen (5). Die Alterswertfaktorenverfahren drücken die Bestandeswerte in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus. Aus ihrer Reihe sind die Methode des vorm. Reichsforstamtes und die vorerwähnten Richtlinien 1959 (1) besonders hervorzuheben. Das Verfahren des vorm. Reichsforstamtes stützt sich auf die von Glaser angegebene

Formel

$$(1) H_a = (A_u - c) \times (w + c) \times RF$$

H_a = Bestandwert im Alter a ,

w = aus Tabelle zu entnehmende Alterswertfaktoren, die nach Holzarten und Bonitäten getrennt ermittelt werden,

A_u = werbungskosten- und umsatzsteuerfreier Endabtriebswert im Alter der Umtriebszeit,

c = Kulturkosten,

RF = Reduktionsfaktor für den Bestockungsgrad.

Die Richtlinien 1953 (Lit. 1) berechnen die Bestandeswerte nach der Formel

$$(2) H_a = A_u \times f \times w$$

f = Alterswertfaktor, w = wirklicher Bestockungsgrad im Alter a

Der Unterschied zwischen beiden Formeln besteht lediglich darin, daß die Kulturkosten bei den Bundesrichtlinien in die Alterswertfaktoren mit eingearbeitet sind, während sie nach der Glaser'schen Formel ausgeklammert wurden. Dies hat zur Folge, daß bei anderen als in den Tafeln unterstellten A_u -Werten für Berechnungen nach Formel (2) besondere Berichtigungsfaktoren $BF(A_u)$ angewandt werden müssen, während sich dies bei der Glaser-Formel erübrigt. (Unter der Voraussetzung, daß c konstant bleibt, müssen bei Anstieg der A_u -Werte die Berichtigungsfaktoren reduzierend wirken, und zwar um so stärker, je jünger der Bestand ist.)

Ebenso müssen auch bei von den Bonner Tafeln abweichenden Kulturkosten hier Berichtigungsfaktoren $BF(c)$ eingesetzt werden. Die vollständige Formel lautet also:

$$(2a) H_a = A_u \times f \times RF \times BF(A_u) \times BF(c)$$

Die Grundalterswerts- und Berichtigungsfaktoren, die auf den Bewertungsgrundsätzen 1957 (Lit. 2) aufbauen, entsprechen den derzeitigen forstbetriebswirtschaftlichen Gegebenheiten am besten. Es wird deshalb empfohlen, die Bestandeswertberechnungen unter Verwendung von derartigen Tafelwerten durchzuführen.

Bei Anwendung der Formeln (1), (2) und (2a) kommt es wesentlich auf die richtige Herleitung des Endabtriebswertes (A_u) an. Ist A_u richtig ermittelt, dann ergeben sich — bis auf c bzw. den Berichtigungsfaktor für c — für alle anderen Faktoren bei Vorliegen ordnungsgemäß erhobener Bestandesdaten ganz von selbst die einzusetzenden Beiträge. Abweichend von den Grundsätzen der Richtlinien 1959 ist es unter Umständen empfehlenswert, den sich aus dem Bestockungsgrad ergebenden Reduktionsfaktor (RF) gesondert zu berechnen: bei gleichmäßiger Auflockerung eines Bestandes vermögen sich

die Bestockungsgrade im Laufe der Zeit häufig wieder dem Gang der Ertragstafeln anzugleichen. Es ist deshalb zu prüfen, ob nicht die Faktoren RWP 1953 (Lit. 4) oder ähnliche Tabellen Anwendung finden sollen.

2. Die Erhebung der Bestandesdaten.

Für eine Bewertung nach Formel 1, 2 oder 2a benötigt man die ziffernmäßigen Bestandsmerkmale der Forsteinrichtung, d. i. Holzart, Alter, Bonität, Bestockungsgrad und Holzartenteilfläche. Gleichzeitig muß die wertmäßige Einstufung eines Bestandes, die in seiner vermutlichen Sortengliederung im Alter u (Au-Wert, Ziff. c) ihren Niederschlag findet, festgehalten werden. Eine wesentliche Schätzungshilfe bei der Erhebung von Bestockungsgrad und Holzartenteilfläche bieten Probeflächenaufnahmen nach der Winkelzählprobe (siehe Stöhr, [Lit. 8] 1959 Abschn. 14b S. 28!) die insbesondere bei einigermaßen gleichmäßig bestockten mittelalten Beständen, etwa vom Alter $u/2$ ab anzuwenden sind.

Bei älteren Beständen, d. i. beim Nadelholz etwa ab Alter 60 und beim Laubholz etwa ab Alter 80, können die Bestandeswerte den Abtriebswerten gleichgesetzt werden. Da diese Bestände einen relativ hohen Wert darstellen und sich nicht mehr genügend genau einschätzen lassen, sollten sie regelmäßig gekluppt werden. Ebenso kann eine starke Ungleichmäßigkeit in der Bestockung eine im Vergleich zu normalen Beständen frühzeitigere Klupplung notwendig werden lassen.

Der Bestockungsgrad ergibt sich als wahre (gekluppte) Masse dividiert durch die Ertragstafelmasse. Es ist zu beachten, daß dieselbe Ertragstafel, die auch der Berechnung der Grundalterswertfaktoren zugrunde liegt, angewandt wird. Es empfiehlt sich, den Bestockungsgrad mit einer Genauigkeit von 2 Stellen zu ermitteln.

Sehr licht bestockte und zerstreute Reste von Beständen können, sofern sie nicht erhaltungswürdig sind, auch im jüngeren Alter nur mit dem Abtriebswert angesetzt werden. Es ist zweckmäßig, die Auswahl und Zustandserfassung der erhaltungswürdigen Bestände sehr frühzeitig im Laufe des Flurbereinigungsverfahrens durchzuführen. Den betroffenen Teilnehmern können dann rechtzeitig Bescheide über eine Nutzungseinschränkung gemäß §§ 34, 85 Nr. 5 und 6 FlurbG. zugestellt und Angstschiebe unterbunden werden. (Lit. 6.)

3. Berechnung der Abtriebswerte und des Endabtriebswertes Au.

Grundsätzlich müssen die Abtriebserlöse im gesamten Umlegungsgebiet nach einheitlichen Gesichtspunkten ermittelt werden. Es sollte deshalb vor Beginn der Berechnungen mit der Teilnehnergemeinschaft Übereinstimmung darüber zustandekommen, welche Holzpreise und Werbungskosten dem Werttarif zugrunde zu legen sind. Dieser ist ggfls. nach voneinander abweichenden Holzpreis und die Aufwendungen beeinflussenden Gegebenheiten, wie Abfuhrfrage usw. zu differenzieren. Er dient dann als Grundlage für die weitere Bestandesschätzung.

Die Berechnung der Abtriebswerte und des Au-wertes kann exakt nur durch Ermittlung des Sortenanfalles und des Holzerlöses von nach sämtlichen vorbeschriebenen Bestandsmerkmalen vergleichbaren Beständen erfolgen. Stehen für die Berechnung der Abtriebs- und Au-Werte vergleichbare Abtriebserlöse nicht zur Verfügung, so können auch etwas jüngere oder ältere Bestände herangezogen werden. Die Abtriebserlöse sind dann auf die gewünschten Altersstufen mit Hilfe der Grundalterswertfaktoren umzurechnen.

4. Berechnung der Bestandeskostenwerte nach den Grundalterswertfaktorenverfahren.

Auch die Bestandeskostenwerte der unter 10jährigen Bestände können nach den Grundalterswertfaktoren ermittelt werden. Dabei ist zwischen dem Wert des 10jährigen Bestandes und dem Kulturkostenwert im Alter der Pflanzung zu interpolieren. An Kulturkosten dürfen nur die gegendüblichen, normalen Unkosten eingesetzt werden. Hohe

Nachbesserungsprozente in extrem ungünstigen Jahren sind beispielsweise nicht in die Berechnungen mit einzubeziehen.

5. Bestandeswerte für im Wachstumsgang abweichende Holzarten.

Für Holzarten, deren Wertertragsleistung offensichtlich wesentlich von der Leistung der Bestände abweicht, für die die Grundalterswertfaktoren aufgestellt sind, können diese Faktoren keine Anwendung finden. Hier müssen die Bestandeskosten- und Erwartungswerte nach den klassischen Formeln berechnet werden:

$$\text{Bestandeskostenwert } H_{Km} = \left(B + \frac{v}{0,0p} \right) \times (1,0p^m - 1) + cx 1,0p^m - (D_a \times 1,0p^{u-a} + \dots)$$

und Bestandeserwartungswert

$$H_{Em} = \frac{Au + D_a \times 1,0p^{u-a} + \dots - \left(B + \frac{v}{0,0p} \right) \times (1,0p^{u-m} - 1)}{1,0p^{u-m}}$$

| | | |
|----------------|---|--|
| m | = | Bestandesalter im Zeitpunkt der Bewertung |
| B | = | Bodenwert |
| v | = | jährl. Verwaltungskosten |
| p | = | Zinsfuß z. B. 3 % |
| c | = | Kulturkosten + Nachbesserungen |
| D _a | = | werbungskostenfreier Durchforstungsertrag im Alter a |
| a | = | Bestandesalter im Zeitpunkt der Durchforstung |
| Au | = | werbungskostenfreier Endabtriebsertrag |
| u | = | Umtriebsalter |

Die jährlichen Verwaltungskosten differieren erheblich und müssen ggfls. den örtlichen Verhältnissen angepaßt werden. Z. Z. (1. 1. 1959) dürften sie als Anhalt im Durchschnitt bei etwa 75.— DM je ha liegen. Da die Verwaltungskosten mit zunehmender Wertertragsleistung der Holzarten höher werden, ihre Staffelnung aber — ähnlich wie die der Bodenwerte, — hinter der der Holzartenleistungen zurückbleibt, trifft man die Wirklichkeit am besten, wenn man dieselben im Anhalt an die Relationen der Bodenwerte staffelt.

Bei mittelalten Beständen, z. B. für die besonders schwierig zu bewertende Pappel im Alter 25, ist sowohl der Bestandeskosten- als auch der Bestandeserwartungswert zu berechnen. Wegen der in diesen Altersstufen gegebenen langen Prolongierungs- bzw. Diskontierungszeiträume gewinnt der Zinsfuß hier eine hervorragende Bedeutung. Durch falsche Wahl des Zinssatzes können Kosten- und Erwartungswert weit auseinanderfallen. Liegt z. B. der Kostenwert über dem Ertragswert, so ist der Zinsfuß zu hoch gewählt; liegt er darunter, so ist er zu gering eingesetzt. Der Zinsfuß ist also durch Berechnung beider Werte zu kontrollieren und ggfls. zu verbessern. Bei Pappel II wird er etwa bei $p = 4\%$ liegen.

6. Niederwald

Der Niederwald pflegt bei der Waldumlegung oft einen bedeutenden Flächenanteil einzunehmen. Nach den Richtlinien 1959 kann sein Wert in Zehnteln des erntekostenfreien Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit wie folgt ermittelt werden:

| Alter des Bestandes | U = 25 | U = 20 |
|---------------------|--------|--------|
| 1 | 0,3 | 0,4 |
| 5 | 0,4 | 0,5 |
| 10 | 0,6 | 0,7 |
| 15 | 0,8 | 0,9 |
| 20 | 0,9 | 1,0 |
| 25 | 1,0 | — |

Ältere, nicht umwandlungswürdige Niederwaldbestände sind grundsätzlich mit dem Abtriebswert einzusetzen.

Auf Veranlassung des Verfassers hat Herr Forstmeister F. K. Stöhr - Zell/Mosel zu den vorstehend niedergelegten Grundsätzen ein Tabellenwerk erstellt, durch welches die Schätzung wesentlich erleichtert werden soll. Das Werk kann gegen Erstattung der Unkosten vom Kulturamt in Bernkastel bezogen werden. Voraussichtlich wird es auch als Sonderdruck im Rahmen der Schriftenreihe für Flurbereinigung - nebst einer Anleitung - veröffentlicht werden.

Literatur

1. Gemeinsamer Erlaß der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Finanzen und für wirtschaftlichen Besitz des Bundes vom 1. 4. 1959 (Min.Bl. BM 2 S. 147) betr. Bewertungsrichtlinien Forstwirtschaft.
2. Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 29. 11. 1957: Bewertungsgrundsätze bei Inanspruchnahme von forstwirtschaftlichen Flächen nach dem Landesbeschaffungsgesetz
3. Ertragstafelsammlung wichtiger Holzarten; herausgegeben von Prod. Dr. Schober, Verlag M. u. H. Schaper, Hannover 1957
4. Richtlinien für die Waldbewertung in den Privatforsten im Bereich der Landwirtschaftskammer Rheinland (RWP 1953)
5. Mantel, W.: Waldbewertung, 2. Aufl., Verlag Schmid'sche Buchhandlung Augsburg 1954
6. Bottke, F.: Erfahrungen mit der Flurbereinigung im Bauernwald, Afz. 1958 Nr. 32
7. Prodan, M.: Messung der Waldbestände, J. D. Sauerländers Verlag, Frankfurt/M. 1951
8. Stöhr, F. K.: Ein Vorschlag zur Erreichung einer höheren Genauigkeit bei Probe-flächenaufnahmen nach der Winkelzählprobe. Allgemeine Forst- und Jagdzeitung 1959, Nr. 1

2. Obstbäume und Beerenobstanlagen

a) Rechtsgrundlagen

Obstbäume und Beerensträucher sind nach § 94 BGB. wesentliche Bestandteile eines Grundstücks. Nach § 50 Abs. 1 Flurb.G. hat der Empfänger der Landabfindung die Bestandteile eines Grundstücks zu übernehmen. Die Entschädigung, die dem früheren Eigentümer zusteht und die nach Abs. 2 a.a.O. von der Teilnehmergeinschaft aufzubringen ist, muß in Geld abgefunden werden. Die Teilnehmergeinschaft kann dann von dem Empfänger der Landabfindung angemessene Erstattung verlangen. Wie später noch auszuführen sein wird, braucht die Entschädigung, die zwischen dem Abgeber und dem Empfänger der Grundstücksfläche, auf welchem der Baumbestand steht, auszugleichen ist, nicht die gleiche Höhe zu haben. Ein Ausgleich wird auch dann nur vorgenommen, wenn es sich um Bäume oder Sträucher handelt, die im Ertrag stehen. Für junge und abgängige Obstbäume wird keine Entschädigung gewährt. Der bisherige Eigentümer kann sie verpflanzen bzw. entfernen. Wenn sich Abgeber und Empfänger in dieser Hinsicht einigen, können solche Bäume natürlich auch stehen bleiben.

Eine Entschädigung wird auch dann nicht gewährt, wenn Obstbäume unfruchtbar, uneredelt oder abgängig sind. Das Gesetz bestimmt ausdrücklich, daß für alle Bäume dieser Art keine Geldentschädigung gegeben werden darf, sie werden dem Vorbesitzer „zur Entfernung“ überlassen. Dabei ist zu beachten, daß es sich wegen des Entfernens

durch den Vorbesitzer um eine Kann-Vorschrift handelt. Macht er von dieser Möglichkeit Gebrauch, so hat er die Bäume einschließlich der Wurzeln zu entfernen, d. h. er darf nicht lediglich Stamm und Krone beseitigen.

Wie ist nun zu verfahren, wenn für den Übergang solcher Bestandteile eine Entschädigung festzusetzen ist? In weiser Anpassung an die ländlichen Verhältnisse stellt der Gesetzgeber die Vereinbarung unter den Beteiligten in den Vordergrund. Bevor die Flurbereinigungsbehörde einen Sachverständigen mit der Abschätzung beauftragt, wird sie — schon aus Zweckmäßigkeitsgründen — immer erst das Zustandekommen einer solchen Vereinbarung abwarten. Die Beteiligten können untereinander z. B. auch an Stelle eines Geldbetrages sich dahin verständigen, daß der bisherige Eigentümer noch für eine bestimmte Anzahl von Jahren die Nutzung der Bäume behält. Die Flurb.-Behörde kann natürlich die Beteiligten nicht zwingen, dahin gehende Vereinbarungen zu treffen, da das Gesetz ausdrücklich die Geldentschädigung vorsieht. Auf alle Fälle muß die Flurb.Behörde in jedem Verfahren einen Termin festlegen, bis zu welchem solche Vereinbarungen unter den Beteiligten abgeschlossen sein müssen. Diese sind dann rechtsverbindlich. Ist der Termin abgelaufen und werden auf eine entsprechende Bekanntmachung zur Anmeldung übergehender Bestände entsprechende Anträge gestellt, so muß die Flurb.Behörde die Entschädigung von Amts wegen festsetzen. Sie kann natürlich auch zur Förderung der gütlichen Vereinbarung und zur Unterstützung der über die Wertverhältnisse meistens nicht unterrichteten Beteiligten schon vor diesem Termin den Beteiligten einen geeigneten Sachverständigen zur Verhandlung unter den Beteiligten zur Verfügung stellen.

Da nach § 28 Abs. 2 Flurb.G. wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, soweit erforderlich, besonders zu schätzen sind, gelten hinsichtlich der diesbezüglichen Festsetzungen durch die Flurb.-Behörde die gleichen Rechtsvorschriften wie für das Grundstück selbst. Das gilt auch für das Rechtsmittelverfahren.

b) Die Bewertungsgrundlagen

Der Obstbau ist ein hochintensiver Wirtschaftszweig des Landbaues und bringt nur dann eine Rente, wenn er als solcher betrieben wird. Die Gesamttendenz des Ertragsobstbaues läuft daher darauf hinaus, von dem unrentabel gewordenen Streuobstbau aus Hochstämmen abzukommen und zum intensiven Plantagenobstbau mit Niedrigstämmen oder Spindelbüschen überzugehen. Bei Beginn jedes Obstbaumausgleichs ist daher zu prüfen, ob die vorhandenen Bäume boden- und klimamäßig den für den Obstbau geeigneten Standort haben. Abgesehen von den Gebieten, in denen — großklimatisch gesehen — Obstbau in jeder Lage wirtschaftlich möglich und vertretbar ist, muß vorher geprüft werden, ob das Kleinklima des betreffenden Standortes für eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Flächen durch Obstbau oder Beerenanlagen ausreicht. Hier ist vor allem die Frage nach Spätfrösten zu stellen, die bei regelmäßigem Auftreten durch Zerstörung der Blüte wirtschaftliche Erträge verhindern.

Mit einer Vielzahl an Arten und Sorten ist der Obstbau ausgesprochen landschaftsgebunden und im einzelnen auf bestimmte Klimaräume angewiesen. So wird z. B. der Anbau von Pfirsichen in Deutschland, wenn überhaupt, auf wenig klimatisch begünstigte Gebiete, wie Rheingau, Bergstraße, Kaiserstuhl, Pfalz usw. beschränkt bleiben. Aber auch diese Gebiete setzen für einen rentablen Pfirsichanbau noch ganz besonders günstige Standorte voraus. Nur in solchen Verhältnissen wird die Bewertung von Pfirsichbäumen oder Kulturen im günstigen Sinne — entsprechend dem Nutzungswert — möglich sein. Dagegen ist z. B. der norddeutsche Raum für den Pfirsich ein widernatürlicher Standort, der keinen nennenswerten Nutzungswert erwarten läßt. Somit geben wir Pfirsichbäumen in solchen Verhältnissen einen niedrigeren Wert, als sie vielleicht durch ihre Wuchsleistung vortäuschen. Gerade bei so empfindlichen Kulturpflanzen wie dem Pfirsich muß den natürlichen Standortverhältnissen größte Beachtung geschenkt

werden. Eine vielversprechende Pflanzkultur kann bei Eintreten ungünstiger Umweltverhältnisse, z. B. Extremwinter, über Nacht vernichtet werden, ohne einen Nutzen gebracht zu haben. Eine Obstkultur kann auch z. B. in einem hagelgefährdeten Gebiet vollkommen wertlos sein, weil hier die Gehölze in der Regel so stark und häufig geschädigt werden, daß sie keinen Erfolg bringen.

Zur Bewertung des Standortes gehört es auch, daß dort, wo eine Vorplanung für das Verfahrensgebiet erstellt wird, immer auch Nachforschungen darüber angestellt werden, ob eine Standortkartierung zur Festlegung der für den Obstbau geeigneten Lagen bereits erstellt ist. Das ist um so notwendiger dann, wenn beabsichtigt ist, bestimmte Abschnitte der Gemarkung in Zukunft für intensive Obstkulturen vorzusehen. Erforderlichenfalls ist eine solche Standortkartierung über die zuständige landwirtschaftliche Berufsvertretung (§ 38 Flurb.G.) erstellen zu lassen. Nach den bisherigen Erfahrungen lassen sich nur bei genauer Einhaltung der Angaben einer solchen Standortkartierung, welche Klima, Lage und Boden hinsichtlich der geeigneten Obstarten festlegt, krisenfesten Kulturen erstellen. Nach durchgeführter Flurbereinigung muß das wahllose Bepflanzen der Kulturflächen mit Obstbäumen aufhören. Es sollten dann nur noch auf den als geeignet befundenen Standorten diejenigen Obstarten angebaut werden, die unter den gegebenen wirtschaftlichen Standortverhältnissen den höchstmöglichen Ertrag bringen.

Bei der Schätzung vorhandener geschlossener Obst- oder Beerenanlagen ist auch zu prüfen, inwieweit außer dem Standort auch die bisherige Pflege- und Bewirtschaftungsweise ertragsmindernden oder ertragserhöhenden Einfluß hat.

c) Die Bewertung im einzelnen

Bei der Einzelbewertung muß verlangt werden, daß in der Schätzungsliste neben der Obstart möglichst auch die Sorte angegeben wird und daneben alle übrigen wertbestimmenden Umstände. Der als Schätzer zugezogene Sachverständige hat vor der Beurteilung des Einzelstückes im Hinblick auf die gesetzlichen Vorschriften immer erst zu prüfen, ob es sich um noch verpflanzbare oder um abgängige Bäume handelt. Im letzteren Falle muß, wenn unter den Beteiligten Streit über die Frage der Abgängigkeit besteht, eine genaue Begründung hierfür, d. h. für die Wertlosigkeit, gegeben werden. Unter Umständen ist, wenn der Übernehmer damit einverstanden ist, der Brennholzwert festzulegen.

Die Methodik der Schätzung ist verschieden, ob es sich um Obstgehölze oder andere Anlagen handelt, die noch nicht im Ertrag stehen oder um solche, die bereits Erträge bringen.

1. Die Bewertung von Obstgehölzen, die noch nicht im Ertrag stehen.

Hier ist zu beachten, daß der neuzeitliche Obstbau nicht mehr wie früher auch bei Hochstämmen auf einen Ertragsbeginn nach etwa 10 Jahren wartet, sondern auch auf Sämlingsunterlagen und stark wachsenden Typenunterlagen stehende Bäume durch Maßnahmen des Schnittes und durch Einhaltung der Grundsätze über die Stammlänge schon weit früher, etwa vom 3. Standjahr an, zum Ertragsbeginn bringt. Das früher übliche langjährige Warten auf den Ertragsbeginn verbietet sich auch aus dem Grunde, weil auch die Marktansprüche hinsichtlich der Sorten sich in relativ kurzer Zeit ändern können. So setzt sich denn allgemein die Tendenz zu mittellang- und kurzlebigen Kulturen sowie zu kurzstämmigen Bäumen durch. Was diesen neuzeitlichen Ansprüchen nicht entspricht, muß in der Bewertung sich entsprechende Abstriche gefallen lassen.

Alle noch nicht tragenden Bäume werden nach den Herstellungskosten bewertet. Da heute in Deutschland von den Sachverständigen ziemlich einheitlich die bewährte Methode von Kemmer-Reinhold bei der Bewertung von Obstbäumen und verwandten Anlagen verwendet wird, wird auf deren grundlegendes Werk ausdrücklich verwiesen und hier auf die Darstellung von Einzelheiten verzichtet.

Die Herstellungskosten sind danach zu gliedern in:

1. unmittelbare Kosten

- a) Kosten für die erste Pflanzung (Baum, Pfahl, Arbeitslohn, Vorratsdüngung)
- b) Bodenrente
- c) Zinsendienst für das aufgewandte Kapital
- d) etwaige Aufwendungen für Pflege, Düngung, Schädlingsbekämpfung, Pflanzenschutz usw.

Diese Kosten lassen sich rechnungsmäßig relativ leicht ermitteln.

2. Anteilige Kosten aus der Bewirtschaftung des Gesamtbetriebes.

Diese werden jeweils von Fall zu Fall zu schätzen sein. Sie liegen nach den genannten Verfassern bei 20—30 % der Kosten zu Ziff. 1.

2. Die Bewertung von Obstgehölzen, die bereits im Ertrag stehen,

ist schwieriger und setzt schon erhebliche Sachkenntnisse voraus. Auf die Zuziehung von Sachverständigen wird man — schon im Hinblick auf das Rechtsmittelverfahren — nicht verzichten können. Um hier zu einem möglichst genauen Wert zu kommen, sind genaue Erhebungen erforderlich, und zwar:

- a) Feststellung der Sorte, Unterlage, des Alters sowie der ertragslosen Zeit des Baumes,
- b) Schätzung der noch zu erwartenden Ertragsjahre, zugleich Lebensjahre,
- c) Schätzung des zur Hauptertragszeit anfallenden jährlichen Durchschnittsertrages,
- d) Wahl der den Umständen und der Sorte am besten entsprechenden Faktorentafel für die „Gesamtertragsdauer“ (in der Arbeit Kemmer-Reinhold),
- e) Feststellung des Obstpreises frei Hof,
- f) Feststellung bzw. Schätzung des jährlichen Aufwandes für den Baum.

Zur Auswertung der so gewonnenen Unterlagen haben die genannten Verfasser eine Faktorentafel entwickelt, aus welcher ein für die geschätzte, noch zu erwartende Ertragsdauer ermittelter Faktor abgelesen werden kann. Dieses Ergebnis wird dann in Beziehung gesetzt zu dem ermittelten Reinertrag und weist im Endergebnis den Wert des Baumes aus. Der so aus mehreren Faktoren entwickelte wirtschaftliche Wert des Baumes oder Gehölzes ergibt nur dann genaue Schätzungswerte, wenn die Einzelfaktoren, die der Berechnung zugrunde liegen, genau ermittelt sind. Da eine Beanstandung des Gesamtergebnisses dieser Wertermittlung sich gegen die einzelnen Faktoren richten muß, ist es notwendig, daß in der Schätzungsniederschrift diese Einzelfaktoren genau festgehalten werden.

Kein Gebiet des Obstbaues verlangt so eingehende Kenntnisse, insbesondere auch hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten und Ertragsmöglichkeiten, wie die Wertabschätzung von Bäumen und Baumbeständen. Die Zuziehung eines Sachverständigen von hohen Qualitäten ist daher immer dann erforderlich, wenn es sich um namhafte Bestände und solche von besonderem Wert handelt.

Im übrigen muß wegen der besonders schwierigen Materie dieses Sondergebietes der landwirtschaftlichen Schätzung auf die nachstehend angegebene Literatur verwiesen werden.

Literatur hinter Abschnitt VIII, 8.

3. Rebbestände

a) Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Entschädigungsansprüche aus übergehendem oder zu beseitigendem Aufwuchs auf Rebland bedürfen deshalb einer besonderen Beleuchtung, weil hier auch andere gesetzliche Bestimmungen eine Rolle spielen, die der Bekämpfung der Reblaus dienen. Auch in diesen Fällen müssen Entschädigungsansprüche befriedigt werden. Es ist deshalb notwendig, den Entschädigungsanspruch dem Grunde nach vorweg zu betrachten.

§ 50 Flurb.G. bestimmt in den Absätzen 2 und 3 folgendes:

2. . . . Für unfruchtbare, unveredelte, noch verpflanzbare oder abgängige . . . Rebstöcke . . . wird keine Geldabfindung gegeben, der bisherige Eigentümer kann sie entfernen. Als abgängig gelten auch Rebstöcke . . ., die nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beseitigen sind; die Vorschriften über die Entschädigung nach diesen Gesetzen bleiben unberührt.
3. Die Länder können bestimmen, daß . . . Rebstöcke zu entfernen sind, wenn Bodenverbesserungen oder andere ertragsfördernde Maßnahmen, z. B. Rebenneuaufbau, sonst nicht zweckmäßig durchgeführt werden können.

Von der Ermächtigung aus Abs. 3 haben die Länder Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern Gebrauch gemacht und in ihren Ausführungsgesetzen zum Flurb.G. entsprechende Bestimmungen getroffen.

Die Flurbereinigung von Rebgelände wird in den meisten Fällen dann durchgeführt, wenn es gilt, die durch die Reblaus vernichteten oder gefährdeten Rebbestände planmäßig wieder aufzubauen. Mit dem Auftreten der Reblaus in einer Gemarkung wird der Weinbau gezwungen, früher oder später alle Rebbestände auszuhauen und durch reblausfeste Pfropfreben zu ersetzen. Der Wiederaufbau solcher Gemarkungen wird dann planmäßig durchgeführt. Auch aus der Reblausgesetzgebung und aus den Gesetzen zum Wiederaufbau reblausverseuchter Gebiete werden Entschädigungsansprüche befriedigt.

Die Entstehung der Forderungen der Beteiligten dem Grunde nach richtet sich nach den Aufgaben, die beide Maßnahmen: Flurbereinigung und Wiederaufbau zu erfüllen haben. Die Flurbereinigung legt den zersplitterten Besitz zusammen, bringt ihn in wirtschaftliche Formen, schließt ihn durch Wege auf und schafft Einrichtungen für die Wasserabführung. Gleichzeitig führt sie erforderlichenfalls auch Meliorationen durch und errichtet Stützmauern im Steilgelände. Die Aufgabe des Wiederaufbaues ist es, den Anbau auf reblausresistente Unterlagen umzustellen und alles das zu veranlassen, was zur Rationalisierung des modernen Weinbaues notwendig ist (einheitliche Sorten und Unterlagen, Zeilenabstände usw.). Rheinland-Pfalz hat sich für diesen Zweck ein eigenes Wiederaufbaugesetz geschaffen, welches die vorgenannten Aufgaben einer Wiederaufbaukasse und örtlichen Rebenaufbaugemeinschaften überträgt.

Die Wiederaufbaukasse unterstützt die einzelnen Winzer durch angemessene Kredite und die Aufbaugemeinschaften auch durch Beihilfen. Die Aufbaugemeinschaften als Träger der Maßnahmen leisten z. B. auch Bürgschaften für die den Mitgliedern gewährten Kredite, unterstützen deren Arbeiten durch gemeinsamen Bezug von Reben usw., und in der Herrichtung des Geländes durch Großmaschinen. Sie treffen auch Entscheidungen über Sortenfragen und über einheitliche Anbaumethoden. Das nähere ihrer Tätigkeit ist durch Satzungen geregelt. Soweit sich *Aufbaugemeinschaften* auf freiwilliger Grundlage nicht bilden, können sie zwangsweise errichtet werden.

Die Aufbaugemeinschaften leisten Entschädigungen für solchen Aufwuchs, der beseitigt werden muß, weil er dem planmäßigen Wiederaufbau hinderlich ist, aber nur soweit dieser auf reblausfester Unterlage stockt. Für sog. wurzelechte Reben wird im allgemeinen keine Entschädigung gewährt. Für diese Rebbestände wird auch aus dem Flurb.G. keine Entschädigung gegeben, wenn sie nach § 50 Abs. 2, Satz 2 Flurb.G. „nach anderen gesetzlichen Bestimmungen“ (hier Wiederaufbaugesetz) zu beseitigen sind und damit als abgängig gelten. Hat die Aufbaugemeinschaft in ihrer Satzung bestimmt, daß sie auch diese Stöcke vergütet, so entfällt gleichwohl die Entschädigungspflicht für die Teilnehmergeinschaft, weil sie nach dem Gesetz zu beseitigen sind.

In der Praxis hat sich die Übung herausgebildet, daß zwischen der Teilnehmergeinschaft und der Aufbaugemeinschaft ein Übereinkommen zustandekommt, wonach letztere auch die Entschädigungsverpflichtungen der Teilnehmergeinschaft übernimmt. Damit ist die notwendige Einheitlichkeit in der Bewertung gewährleistet. In Rheinland-Pfalz hat das Ausführungsgesetz zum Flurb.G. im § 3 es der Flurbereinigungsbehörde

überlassen, im Flurbereinigungsplan zu bestimmen, daß Rebstöcke zu entfernen sind. Im Flurbereinigungsplan wird dann hinsichtlich der Entschädigung folgende Bestimmung aufgenommen und festgesetzt:

„Wurzelechte Rebstöcke gelten gemäß § 50 Flurb.G. als abgängig. Sie sind im Zuge des planmäßigen Wiederaufbaues der Rebflächen zu entfernen. Seitens der Teilnehmergemeinschaft wird für diese Rebstöcke keine Entschädigung gewährt.

Rebstöcke auf Amerikaner-Unterlage (Pfropfreben) werden, soweit sie zu entfernen sind, dem bisherigen Eigentümer entschädigt. Festsetzung und Leistung der Entschädigung erfolgt durch die Aufbaugemeinschaft in . . . nach Maßgabe des § . . . der Satzungen der Aufbaugemeinschaft.“

Ob dann nachträglich eine Verrechnung zwischen den beiden Gemeinschaften erfolgt, die den gleichen Mitgliederkreis betreuen und auch in gleicher Weise aus öffentlichen Mitteln gefördert werden, ist eine reine Frage der Zweckmäßigkeit.

Die gesetzliche Grundlage für Entschädigungsansprüche bilden das Gesetz betr. die Bekämpfung der Reblaus vom 6. 7. 1904 und die dazu seitens der damaligen Länder ergangenen Ausführungsgesetze bzw. die Gesetze und Ausführungsanordnungen der jetzigen Länder der Bundesrepublik. Sie sind im Kommentar von *Steuer* zu § 50 übersichtlich zusammengestellt.

Außerdem bildet für solche Festsetzungen — neben dem Flurb.G. und den Ausführungsgesetzen hierzu — eine Grundlage die Verordnung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Bekanntgabe der reblausverseuchten, seuchenverdächtigen und seuchengefährdeten Gemeinden vom 27. 7. 1955 (Bundesanzeiger Nr. 44), die ihrerseits sich stützt auf § 13 des Gesetzes betr. die Bekämpfung der Reblaus vom 6. 7. 1904 (RGBl. S. 261) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes betr. die Bekämpfung der Reblaus vom 13. 11. 1935 (RGBl. I S. 1338) und § 11 der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes betr. die Bekämpfung der Reblaus im Weinbaugebiet vom 23. 12. 1935 (RGBl. I S. 1543) in Verbindung mit Art. 129 Abs. 1 Grundgesetz.

Nach dieser Verordnung werden die weinbautreibenden Gemeinden eingeteilt in reblausverseuchte, seuchenverdächtige bzw. seuchengefährdete Gemeinden. Durch die Landesverordnungen Rheinland-Pfalz vom 8. 5. 1950 (MBL. Sp. 397) und vom 30. 10. 1950 (MBL. Sp. 745) werden die reblausverseuchten Gemarkungen wieder unterteilt in

schwach reblausverseuchte (bis 2,5 % der Rebfläche) und
stark reblausverseuchte (über 2,5 % der Rebfläche).

Während in den *schwach reblausverseuchten* Gemarkungen die Bekämpfung der Reblaus durch Aushauen der Rebstöcke in den Reblausherden, Verbrennen der Rebstöcke und Entseuchen des Bodens durch Tränken mit Schwefelkohlenstoff durchgeführt wird, wird in den *stark reblausverseuchten* Gemarkungen eine solche direkte Bekämpfung nicht mehr durchgeführt, weil eine wirksame direkte Bekämpfung nicht mehr möglich ist. Diese Gemarkungen werden als „aufgelassene“ Gemarkungen erklärt, in denen Europäerreben nicht mehr angebaut werden dürfen. Neuanlagen dürfen in diesen Gemarkungen nur auf reblausfester Unterlage (Amerikanerunterlage) vorgenommen werden.

Vor dem 2. Weltkrieg wurde seitens des „Kommissars in Reblausangelegenheiten“ den Eigentümern von Europäerreben für das Aushauen ihrer Rebstöcke eine „Stockentschädigung“ in Höhe von etwa 0,40 RM bis 1,20 RM abzüglich 20 % für verseuchte Stöcke je nach Alter und Zustand des Aufwuchses gezahlt. Hiermit konnte der Eigentümer den wesentlichsten Anteil der Umstellungskosten auf reblausfeste Unterlage bestreiten. Seit Wiederaufnahme der Weinbergflurbereinigung nach dem 2. Weltkrieg ist diese „Stockentschädigung“ weggefallen. Dafür erhält der Eigentümer von Rebflächen, wenn seine Europäeranlagen im Flurbereinigungsgebiet ausgehauen werden, auf Antrag aus der „Wiederaufbaukasse“ über die zuständige Aufbaugemeinschaft Darlehen in Höhe von 5000 DM bis 6000 DM je 1 ha aufzubauendes Rebgelände, und zwar je nach Steil-

heit des Geländes. Dieses Darlehen ist mit 4 0/0 zu verzinsen und längstens in 10 Jahren zu tilgen. Dabei sind die ersten 4 Jahre tilgungsfrei.

Werden in schwach verseuchten Gemarkungen (unter 2,5 0/0 Verseuchung) Europäer-
reben entfernt, so werden diese noch durch ein Stockgeld seitens des Kommissars in
Reblausangelegenheiten entschädigt. In solchen Fällen wird jedoch kein Darlehen mehr
für den Wiederaufbau gewährt.

b) Bewertungsgrundsätze

Abgängige und noch verpflanzbare Rebstöcke werden nicht vergütet. Was als ab-
gängig zu gelten hat, ergibt sich aus den vorangegangenen Ausführungen. Verpflanzbar
sind Rebstöcke nur bis zum 3. Jahre nach der Anpflanzung.

Einigt man sich auf eine einheitliche Kommission für die Abschätzung der Bestände,
die einerseits die Teilnehmergemeinschaft aus Flurbereinigungsgründen, andererseits die
Aufbaugemeinschaft aus ihren Aufgaben zu vergüten hat, so muß bei der Bewertung
der Grund in der Niederschrift festgehalten werden, aus welchem die Entfernung not-
wendig ist. Für die Entschädigung d e r H ö h e n a c h werden zweckmäßig vor Be-
ginn des Schätzungsgeschäftes bestimmte Normen festgelegt. Die Höhe der Entschädi-
gung sollte von dem Grundsatz des „Preises zur Wiederbeschaffung“ ausgehen. Es ist
also neben dem Schaden, der dem Betroffenen durch den Ausfall des Ertrages von einem
bestimmten Zeitraum entsteht, der Aufwand für die Wiederanpflanzung festzusetzen.

Als ungefähren Anhalt für die Erstellungskosten einer neuen Rebanlage können fol-
gende Zahlen angenommen werden. Sie beziehen sich auf Drahtanlagen mit einem Stock-
abstand in den Zeilen von 1,10 m und einem Zeilenabstand von 1,40 m je 1 ha.
Hieraus ergibt sich ein Pfropfrebenbedarf von 6500 Stück je 1 ha. An Kosten fallen an:

| | |
|--|-----------------------|
| 1. <i>Sachliche Ausgaben</i> | |
| Pflugrodung (rigolen) | 800.— DM |
| Vorratsdüngung | 550.— DM |
| Pfropfreben (je Stück 0.80 DM) | 5 200.— DM |
| Torf | 200.— DM |
| Stickel | 2 500.— DM |
| Draht (je nach Anzahl der Drähte) | 1000.— bis 2 500.— DM |
| Heftketten, Haften, Nägel u. a. | 100.— DM |
| Spritzmittel | 600.— DM |
| Düngung im 2. Jahr | 200.— DM |
| 2. <i>Lohnaufwendungen</i> | |
| 1. Jahr Pflanzarbeit, Düngung und Pflege | 3 000.— DM |
| 2. Jahr Pflege | 2 500.— DM |
| 3. Jahr Pflege | 2 500.— DM |
| Gesamtaufwendungen: | 20 400.— DM |

Bei 6500 Stöcken je Hektar liegt demnach bei voll im Ertrag stehenden Anlagen der
Wert eines Stockes etwa bei 3.— DM.

Daß o. a. Richtsätze zeitbedingten Schwankungen unterworfen sind (z. B. Holz- und
Eisenpreise), soll nur der Vollständigkeit halber erwähnt werden.

In sehr steilen Lagen, in denen der Anteil der Handarbeit größer ist, liegen die
Lohnaufwendungen entsprechend höher.

Muß eine Neuanlage erstellt werden auf einem Gelände, das erst vor 2—3 Jahren
gerodet wurde, so kann die Neurodung unterbleiben. Es ermäßigen sich dann die o. a.
Richtsätze entsprechend.

Ist die zu entschädigende Amerikaneranlage erst 10 bis 15 Jahre alt und Stickel und
insbesondere Draht noch gut verwendbar, so kann auch hier nicht der oben genannte
volle Betrag hierfür entschädigt werden.

Ist eine Entschädigung in Höhe der Neuanlagekosten zu gewähren und wird beispielsweise der Zeilen- und Stockabstand größer als oben angegeben, so sind oben angegebene Aufwendungen ebenfalls entsprechend zu ermäßigen. Dasselbe trifft insbesondere bei der Schaffung von Breittraumanlagen zu.

c) Das Bewertungsverfahren

Im allgemeinen sind Schwierigkeiten bei der Bewertung von Rebbeständen kaum aufgetreten. In den reblausverseuchten Gebieten, die planmäßig wiederaufgebaut werden, haben sich die Beteiligten gegen den entschädigungslosen Fortfall aller wurzelrechten Reben kaum gesträubt. Handelt es sich aber um Pfropfrebenbestände, so sollte die Abschätzung nicht einem einzelnen Schätzer überlassen werden, weil die genaue Erkenntnis der Wertfaktoren nicht immer einfach ist. In Rheinland-Pfalz wird die Abschätzung in der Regel durch eine Kommission vorgenommen, die sich zusammensetzt aus:

- a) dem Kommissar in Reblausangelegenheiten als Vorsitzender
- b) 2 Staatstaxatoren
- c) 2 Winzern aus der betreffenden Gemeinde, die als Schätzer bestellt sein müssen.

Deren Urteil wird eigentlich immer anerkannt, so daß der Flurbereinigungsbehörde Entscheidungen über Beschwerden erspart bleiben.

4. Hopfenanlagen

Hopfenstöcke sind Bestandteile des Grundstücks nach § 94 BGB, während die Gerüststangen als Zubehör nach § 97 BGB zu betrachten und zu behandeln sind. Ist ihre Entfernung im Flurbereinigungsverfahren veranlaßt, so sind sie als Mehrwerte zu entschädigen. Sie sind unter Hinzuziehung von Sachverständigen genau abzuschätzen. Die Hopfenstöcke haben eine Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren. Es ist also zunächst das Alter der Stöcke und sodann der zu erwartende Ertrag festzustellen. Neuanlagen bringen im ersten Jahr 100 %, im zweiten Jahr 40—50 % Ausfall, im dritten Jahr ist wieder mit normalen Erträgen zu rechnen. Da der Hopfen ausschließlich ein Handelsgewächs ist, muß der Ertrag nach Menge und Güte und dem für längere Erntejahre erzielbaren nachhaltigen Durchschnittspreis, der großen Schwankungen unterworfen ist, (1952—1957: 300—1200 DM/Ztr.) festgesetzt werden. Des weiteren sind die Gerüstanlagen abzuschätzen. Auch hier ist das Alter zu berücksichtigen. Die Finanzbehörden legen für Abschreibungen der Gerüste eine Lebensdauer von 15 Jahren zugrunde. Die gesamte Neuanlage für 1 ha kostet ca. 15 000 DM, hierin sind ca. 1000 DM für das Aufstellen der Anlage enthalten.

Wenn eine noch ertragsfähige Anlage im Zug der Flurbereinigung vorzeitig entfernt werden muß, ergeben je Hektar sich folgende Kosten mit den zur Zeit gültigen Ansätzen (1958):

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorbereiten des Ackers (tiefackern mit Schlepper, Abschleppen und abeggen, Bifänge herstellen) | 200.— DM |
| 2. Schnüren, Pflanzenlöcher ausheben und Fehser einlegen | 200.— DM |
| 3. Fehsmaterial für 1 ha (5000 Stück à 20 Pf.) | 1000.— DM |
| 4. Nachgearbeiten | 50.— DM |
| 5. Zusätzliche Vorratsdüngung mit Stallmist und Handelsdünger, etwa | 1000.— DM |
| 6. Pflegearbeiten der Junganlage, etwa | 250.— DM |
| 7. Umstellen des Gerüsts (wobei von einem bereits bestehenden Gerüst das Holz zur Gänze, die Anker und Draht etwa zu 30 % wiederverwendungsfähig sind) | 600.— DM |
| 8. Abbauen und Aufstellen des Gerüsts etwa | 1500.— DM |
| | 4800.— DM |

Im übrigen wird man bei der Ermittlung der Werte nach den gleichen Grundsätzen verfahren können, wie bei Obstanlagen.

5. Andere Dauerkulturen; Spargelanlagen

Aus Gründen der Planung und einer großzügigen Zusammenlegung läßt es sich oft nicht vermeiden, daß Dauerkulturen mit dem Grundstück den Eigentümer wechseln müssen. Dauerkulturen, die nach einer längeren Nutzungsdauer das Feld räumen, um dieses wieder für eine Reihe von Jahren für den normalen Fruchtwechsel oder eine andere Dauerkultur freizugeben, müssen daraufhin geprüft werden, ob und wann die Anlage ordnungsmäßig erfolgt ist, ob keine Bestandschäden vorliegen und welche voraussichtliche Nutzungsdauer noch zu erwarten ist. Dem Vorbesitzer steht ein Ersatz der Kosten für die Erstellung der Anlage zu.

Als Beispiel, wie man hier vorgehen kann, mag die Abschätzung von Spargelanlagen stehen, die immerhin häufiger vorkommen. Bei Beerenobstanlagen, Baumschulen, Erdbeeranlagen usw. wird sinngemäß zu verfahren sein.

Spargel liefert einen wirtschaftlichen Ertrag erst vom 4. Pflanzjahre an. Es sind daher neben den Kosten der ersten Anlage auch die Aufwendungen für Düngung und Pflege im 2. und 3. Pflanzjahr zu ermitteln. Dabei unterstellt man, daß der im 3. Pflanzjahr schon vorhandene mäßige Ertrag und der im 4. Pflanzjahr noch nicht volle Ertrag einer Vollernte entsprechen.

Das nachstehend angeführte Beispiel ist der Praxis entnommen. Es wird deshalb so ausführlich gebracht, um die Vielgestaltigkeit der Aufwendungen für solche ordnungsmäßig hergerichtete Sonderkulturen darzulegen. Löhne und Preise sind natürlich nach dem Stand zur Zeit des Überganges und nicht zur Zeit der Anlage der Kulturen einzusetzen.

Das Verfahren gilt nur für den Ausgleich in der Flurbereinigung. Müssen solche Anlagen in anderen Fällen in Fortfall kommen, z. B. dann, wenn die Flächen zur Anlage öffentlicher Einrichtungen benötigt werden (Straßenbau pp.), und ist die Enteignung für zulässig erklärt, so muß statt der Verzinsung der Aufwendungen eine Entschädigung für den entgangenen Gewinn festgelegt werden; d. h. es sind die betriebswirtschaftlichen Umstände aus dem Fortfall der Betriebseinnahmen in vollem Umfange zu berücksichtigen.

Schema und Beispiel der Abschätzung einer ordnungsmäßig angelegten Spargelanlage von 1 ha (nach den 1957 geltenden Kostenansätzen):

A. 1. Pflanzjahr

| I. Lohnaufwendungen | St. | DM | DM |
|--|-----|------|-------|
| 1. Rigolen mit Motorpflug, 45 cm tief | — | — | 300,— |
| 2. Vermessen und Abstecken der Gräben | 60 | 1,20 | 72,— |
| 3. Ausheben der Gräben je 40 cm tief und breit | 250 | 1,30 | 325,— |
| 4. Torfmüll vorbereiten | | | |
| Zufuhr und einbringen | 50 | 1,20 | 60,— |
| 5. Markieren und Pflanzen | 180 | 1,— | 180,— |
| 6. Laden des Stallmistes, 13 Fuhren (1 F. = 15 dz) | 13 | 1,20 | 15,60 |
| 7. Fahren und Abladen des Stallmistes | — | 6,— | 78,— |
| 8. Streuen des Stallmistes | 10 | 1,20 | 12,— |
| 9. Hacken von Hand (5 mal) | 500 | 1,— | 500,— |

| | | | |
|---|--------|--------------------------------|-----------------|
| 10. Fahren von Handelsdünger Führen: | 2 | 6,— | 12,— |
| 11. Streuen von Handelsdünger (35 dz) | 17 | 1,20 | 20,40 |
| 12. Pflanzenschutz, spritzen bezw. stäuben (6 mal) | 100 | 1,20 | 120,— |
| 13. Abschneiden u. verbrennen des Krautes | 30 | 1,20 | 36,— |
| | | | <hr/> 1731,— |
| II. Sachliche Aufwendungen | | | |
| 1. Stallmist | 200 dz | 2,— | 400,— |
| 2. Handelsdünger (Volldünger) 10 dz Vorratsdünger | 25 dz | | 670,— |
| 3. Pflanzenmaterial (13 000 Pflanzen) | | 0,06 | 780,— |
| 4. Pflanzenschutzmittel (davon entfallen 60,— DM auf Engerlingsbek., 120,— DM auf Spritz- und Stäubemittel) | | | 180,— |
| 5. Torfmull 30 Ballen à 7,— DM | | | 210,— |
| | | | <hr/> 2 240,— |
| III. Allgemeine Unkosten | | | |
| 1. Material und Geräteverschleiß | | | 60,— |
| 2. Ausgaben für Pacht, Umlagen, Organisation | | | 300,— |
| | | | <hr/> 360,— |
| IV. Gesamtaufwendungen während des 1. Pflanzjahres | | | |
| 1. Lohnaufwendungen | | | DM 1731,— |
| 2. Sachliche Aufwendungen | | | DM 2240,— |
| 3. Allgemeine Unkosten | | | DM 360,— |
| | | | <hr/> DM 4331,— |
| | | Aufwendungen insgesamt: | <hr/> DM 4331,— |

B. 2. Pflanzjahr

| | | DM | DM |
|--|--------|------|---------------|
| I. Lohnaufwendungen | | | |
| 1. Laden des Stallmistes, 18 Führen (1 Fuhre = 15 dz) 18 Std. | | 1,20 | 21,60 |
| 2. Fahren und Abladen des Stallmists, 18 Führen | | 6,— | 108,— |
| 3. Streuen des Stallmists 14 Std. | | 1,20 | 16,80 |
| 4. Hacken von Hand (4 mal) 100 Std. | | 1,— | 400,— |
| 5. Hacken mit Hackpflug (2 mal) | | 50,— | 100,— |
| 6. Fahren des Handelsdüngers, 4 Führen | | 6,— | 24,— |
| 7. Streuen des Handelsdüngers, 26 Stunden | | 1,20 | 31,20 |
| 8. Pflanzenschutz, Spritzen und Stäuben (10 mal) u. Anbringen v. Papiertüten, 170 Stunden | | 1,20 | 204,— |
| 9. Abschneiden u. verbrennen d. Krautes, 50 Stunden | | 1,20 | 60,— |
| 10. Winterfurche | | | 80,— |
| | | | <hr/> 1045,60 |
| II. Sachliche Aufwendungen | | | |
| 1. Stallmist | 300 dz | 2,— | 600,— |
| 2. N-Dünger 20% | 10 dz | 24,— | 240,— |
| 3. Phosphordünger | 12 dz | 10,— | 120,— |
| 4. Kali 40% | 8 dz | 12,— | 96,— |
| 5. Pflanzenschutzmittel zus. | | | 500,— |
| | | | <hr/> 1556,— |

| | | | |
|---|-------|------|--------------|
| III. <i>Allgemeine Unkosten</i> | | | |
| 1. Material und Geräteverschleiß | | | 30,— |
| 2. Ausgaben für Pacht, Umlagen, Organisation | | | 300,— |
| | | | <hr/> 330,— |
| IV. <i>Gesamtaufwendungen während des 2. Pflanzenjahres</i> | | | |
| 1. Lohnaufwendungen | | | 1045,— |
| 2. Sachliche Aufwendungen | | | 1556,— |
| 3. Allgemeine Unkosten | | | 330,— |
| | | | <hr/> 2931,— |
| | | | |
| C. 3. <i>Pflanzjahr</i> | | DM | DM |
| I. <i>Lohnaufwendungen: a) Frühjahrsarbeiten</i> | | | |
| 1. Pflügen, 100 Ar | | 0,80 | 80,— |
| 2. Sammeln und beseitigen der Strünke, 40 Std. | | 1,20 | 48,— |
| 3. Anpflügen, 100 Ar | | 0,80 | 80,— |
| 4. Richten der Dämme und Aufarbeiten der Kopfdenden (Durchschnittspreis von Frauen- und Männerarbeitsstunden, 120 Std.) | | 1,— | 120,— |
| b) <i>Arbeiten nach der Stechzeit:</i> | | | |
| 1. Pflügen, 100 Ar | | 0,80 | 80,— |
| 2. Fahren des Handelsdüngers, 4 Fahren | | 6,— | 24,— |
| 3. Streuen des Handelsdüngers, 35 Stunden | | 1,20 | 42,— |
| 4. Einarbeiten des Handelsdüngers, 100 Stunden | | 0,50 | 50,— |
| 5. Hacken von Hand (3 mal), 300 Std. | | 1,— | 300,— |
| 6. Schädlingsbekämpfung (6 mal) 150 Std. | | 1,20 | 180,— |
| c) <i>Herbstarbeiten</i> | | | |
| 1. Abschneiden und Verbrennen des Krautes, 50 Std. | | 1,20 | 60,— |
| 2. Anpflügen, 100 Std. | | 0,80 | 80,— |
| | | | <hr/> 1144,— |
| II. <i>Sachliche Aufwendungen</i> | | | |
| 1. N.-Dünger 20% | 10 dz | 24,— | 240,— |
| 2. Phosphordünger | 12 dz | 10,— | 120,— |
| 3. Kali 40% | 8 dz | 12,— | 96,— |
| 4. Pflanzenschutzmittel | | | 250,— |
| | | | <hr/> 706,— |
| III. <i>Allgemeine Unkosten</i> | | | |
| 1. Material und Geräteverschleiß | | | 30,— |
| 2. Pacht, Umlage, Organisation | | | 300,— |
| | | | <hr/> 330,— |
| IV. <i>Gesamtaufwendungen</i> | | | |
| I. Lohnaufwendungen | | | 1144,— |
| II. Sachliche Aufwendungen | | | 706,— |
| III. Allgemeine Unkosten | | | 330,— |
| | | | <hr/> 2180,— |

| | |
|---|-----------|
| <i>Wert der Anlage von 100 Ar Spargel jeweils am Ende eines Pflanzjahres.</i> | |
| Ende des 1. Lebensjahres: Aufwand für 1. Jahr | 4331.— DM |
| Ende des 2. Lebensjahres: Aufwand für 1. Jahr | 4331.— DM |
| Aufwand für 2. Jahr | 2931.— DM |
| + 3 % Verzinsung der Aufwendungen im 1. Jahr | 130.— DM |
| Gesamtentschädigung: | 7392.— DM |
| Ende des 3. Lebensjahres: Aufwand für 1. und 2. Jahr | 7392.— DM |
| + Aufwand für das 3. Jahr | 2180.— DM |
| + 3 % Verzinsung der Aufwendungen für das 1. und 2. Jahr: | 222.— DM |
| Höchstwert bei 100 % Gesamtentschädigung: | 9794.— DM |

Bei einer normalen Ausdauer der Anlage von 14 bis 15 Jahren vom 4. Pflanzjahr an gerechnet, sind die Kosten der ersten Anpflanzung mit 7 % jährlich zu amortisieren, im Beispielfalle also um 685.— DM. Es ergaben sich dann folgende Restwerte:

| Wert am Ende des Bestandsjahrs | Schätzwert DM |
|--------------------------------|---------------|
| 3. | 9794.— |
| 4. | 9109.— |
| 5. | 8524.— |
| 6. | 7839.— |
| 7. | 7154.— |
| 8. | 6469.— |
| 9. | 5784.— |
| 10. | 5099.— |
| 11. | 4414.— |
| 12. | 3729.— |
| 13. | 3044.— |
| 14. | 2359.— |
| 15. | 1674.— |
| 16. | 989.— |
| 17. | 304.— |

Steht eine Anlage kurz vor der Aufgabe, so sind die Kosten der Wiederinstandsetzung der Fläche dann besonders in Abzug zu bringen, wenn die Ertragsleistung keinen Ausgleich mehr bietet.

6. Wassernutzungsrechte und -Anlagen

Bei der Neuordnung der Gemarkungen durch Flurbereinigung wird es oft notwendig, Wassernutzungsrechte, einerlei ob sie noch ausgenutzt werden oder nicht, in Fortfall kommen zu lassen oder auch Einschränkungen oder Erweiterungen vorzunehmen. Dabei kann es sich handeln um:

Wasserkraftnutzungen, Wasserversorgungen und um Wasserentnahmen aus Gewässern oder aus dem Grundwasser. Das entnommene Wasser kann gebraucht und dann wieder ins Gewässer eingeleitet werden, oder auch verbraucht werden.

Die Rechtsgrundlage zur Nutzung von Wasser kann als Ausfluß des Grundeigentums oder auf Grund eines gesetzlichen Hoheitsaktes (Wasserbenutzungserlaubnis, Verleihung, Genehmigung) bzw. auf Grund privatrechtlicher Erlaubnis oder Übertragung gegeben sein.

Zur Verwertung der Wassernutzungsrechte gehören dann in der Regel Wassernutzungsanlagen, die ebenfalls Gegenstand der Bewertung sein können.

Eine Bewertung der Wassernutzungsrechte wird wohl auch dann nötig sein, wenn von dem Rechte kein Gebrauch mehr gemacht wird, wie das bei stillgelegten ländlichen Kleinmühlen vielfach der Fall ist. Das gleiche gilt für nicht mehr ausgenutzte Rechte zur Wasserentnahme für Versorgungsanlagen. Die Finanzverwaltung bewertet das Wassernutzungsrecht bei stilliegender Anlage nur dann, wenn es noch einen Verkehrswert hat (Urteil des Reichsfinanzhofes vom 23. 2. 1933 RStBl. 1933 S. 698). Diesen Grundsatz wird man auch in der Flurbereinigung anhalten können, wenn die in dem Urteil niedergelegten Gründe zutreffen. Gehört ein Wassernutzungsrecht mit oder ohne Anlage zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, so veranlagt die Finanzverwaltung das Wassernutzungsrecht nicht für sich, sondern durch einen Zuschlag zu den Werten des landwirtschaftlichen Betriebes.

Bei der Finanzbehörde ist für die Entwicklung der Grundsätze der Bewertung von Wassernutzungsrechten und Wassernutzungsanlagen das Bayr. Staatsministerium der Finanzen (bzw. die Oberfinanzdirektion) in München federführend für das Bundesgebiet zuständig. Die hier angewandten Grundsätze sind zuletzt niedergelegt in den „Richtlinien für die Bewertung von Wassernutzungen bei der Vermögensteuerveranlagung 1953“ vom 8. 8. 1956. Die Richtlinien können bezogen werden durch die Juristische Buchhandlung Schweitzer Sortiment in München 2. Diese Richtlinien sind auch für eine etwa notwendig werdende Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren insofern brauchbar, als sie die Einzelfaktoren der Wertermittlung näher umschreiben. Müssen in der Flurbereinigung ausgeübte Wasserrechte, z. B. bei Großmeliorationen, ganz in Fortfall kommen, so sind über die Bewertung der Nutzungsrechte und der Nutzungsanlagen hinaus Entschädigungen für den Existenzfortfall oder die Existenzminderung festzulegen.

Die Finanzverwaltung rechnet alle Anlagen, die der Wassernutzung dienen, einschließlich der Nutzungsrechte bewertungsrechtlich innerhalb des Betriebsvermögens zum beweglichen Anlagevermögen und setzt diese Bestandteile nach § 66 des Bewertungsgesetzes mit dem Teilwert an. Als Anhaltspunkt für die Bemessung des Teilwertes dient der Aufwand für die Wiederbeschaffung der Wassernutzungsanlage in ihrem bestehenden Zustand.

Im Regelfalle wird die Flurbereinigungsbehörde für die Ermittlung des Wertes solcher Anlagen besondere Sachverständige zuziehen müssen, die die zuständige Industrie- und Handelskammer oder die Fachorganisation des Müllereigewerbes benennen kann. Die im folgenden dargestellten Werte, die die Finanzverwaltung ihrer steuerlichen Bewertung zugrunde legt, bieten dem Flurbereinigungsingenieur für die ersten planerischen Überlegungen leider keine konkreten Anhaltspunkte über die Höhe der voraussichtlich festzusetzenden Entschädigung, weil der Einzelfall hier eine besondere Rolle spielt. Sie sind trotzdem angegeben, damit dem planenden Beamten Unterlagen für die ersten Verhandlungen mit den Betroffenen zur Verfügung stehen.

Die Finanzverwaltung bewertet wie folgt:

a) Wassernutzungsrechte

Die Kraftnutzung wird je PS Ausbauleistung mit 50.— DM bewertet. Die Ausbauleistung einer Wasserkraftanlage wird bestimmt durch die größte (nicht mittlere) den Wasserkraftmaschinen zuführbare Wassermenge unter Berücksichtigung der Fallhöhe. Für die Nutzung der Wasserkraft an öffentliche Stellen abzuführende Gebühren werden mit dem Faktor 18 vom Jahresbetrag kapitalisiert und bis höchstens 40.— DM/PS abgesetzt.

Für Wasserversorgungen oder Wassernutzungen, soweit sie nicht vorübergehenden Zwecken oder dem eigenen häuslichen oder landwirtschaftlichen Bedarf dienen, werden berechnet:

| | | |
|---|---|---|
| für Entnahme von Trink- und Nutzwasser, auch für öffentliche Wasserversorgung | } je 100 l/sec: 500.— DM | Als Wassermenge gilt die durch die Anlagen (z. B. Kanäle, Rohrleitungen, Pumpen) im Dauerbetrieb ausnutzbare Höchstmenge, ggf. die durch die Einleitungs- vorrichtungen dem Gewässer zuführbare Höchstmenge |
| für Entnahme von Verbrauchswasser zum eigenen gewerblichen Betrieb | | |
| für Entnahme von Gebrauchswasser zum eigenen gewerblichen Betrieb | } je 1 m ³ /sec = 1000 l/sec: 500.— DM | |
| für gewerbliche oder öffentliche Abwasserteinleitung | | |

Müssen auch hier Gebühren abgeführt werden, so wird verfahren wie oben, jedoch mit der Maßgabe, daß mindestens 20 % des Wertes des Nutzungsrechtes in Ansatz bleiben.

b) Wassernutzungsanlagen

Stauanlagen, Kanäle, Wehre, Bauten und Betriebseinrichtungen werden seitens der Finanzverwaltung nach der Beschaffenheit und nach Umfang bewertet. Dabei wird ein Unterschied gemacht, ob es sich um größere oder kleinere Anlagen handelt.

Für Wasserkraftanlagen, die zu nicht buchführenden gewerblichen Betrieben gehören und deren Leistung nicht über 10 PS hinausgeht, wird eine vereinfachte Wertberechnung durchgeführt. Da nur diese Kleinanlagen im Rahmen der Flurbereinigungsarbeit interessieren, sollen die größeren Anlagen hier außer Betracht bleiben.

Für die kleinen Anlagen bis 10 PS Ausbauleistung werden Pauschsätze je PS festgesetzt, mit denen auch der Wert des Wassernutzungsrechts abgegolten ist. Die Pauschsätze lauten:

1. für Anlagen mit Wasserrädern *ohne* elektrische Generatoranlage 120.— DM je PS Ausbauleistung
2. für Anlagen mit Wasserrädern und mit elektrischer Generatoranlage über 5 kW 150.— DM je PS Ausbauleistung
3. für Anlagen mit Turbinen ohne elektrische Generatoranlage 150.— DM je PS Ausbauleistung
4. für Anlagen mit Turbinen und mit elektrischer Generatoranlage über 5 kW 200.— DM je PS Ausbauleistung

Wegen der Bewertung größerer Anlagen mag auf die angezogenen Richtlinien verwiesen sein, die nähere Einzelheiten enthalten.

Literatur hinter Abschnitt VIII 8.

7. Bauliche Anlagen

Anlaß:

Die Durchführung der Aufgaben der Flurbereinigungsbehörden (Landeskulturbehörden), so wie sie im § 37 des Flurb.G. vom 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 591) maßgebend in kürzester Form gekennzeichnet sind, stellt die Flurb.Behörde oft vor die Aufgabe, sich mit dem Wert von wesentlichen Bestandteilen von Grundstücken (§§ 93 ff. BGB) und Zubehör (§§ 97 ff. BGB) insbesondere mit Bauwerken jeder Art zu befassen, weil diese einem anderen gegeben, verändert oder auch beseitigt werden sollen.

Die Verwertung freigewordener, aufgegebenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe, die aus zu eng bebauten Ortslagen verlegt — ausgesiedelt — werden, die Vergrößerung der Hofraumflächen anderer Betriebe, die Veränderung der

unzweckmäßig verlaufenden alten Hofraumgrenzen, die Schaffung neuer Ortsausgänge und was dergleichen Maßnahmen mehr sein können,

„... durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe (nicht nur der landwirtschaftlichen, — Der Verf. —) verbessert werden, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert wird...“ (§ 37)

sind die häufigsten Anlässe.

Aber auch die Ausübung der Aufsichtspflicht gegenüber den Trägern von Siedlungsverfahren zur Schaffung von Neu- und Anliegersiedlungen, von Landarbeiterstellen und von Nebenerwerbsstellen zur Wiedereseßhaftmachung vertriebener Landwirte u. a. Aufgaben der Flurbereinigungsbehörden bringen es mit sich, daß sich die Behörden mit der Bewertung von Gebäuden zu befassen haben.

Wohl müssen gemäß § 31 (2) Flurb.G. Sachverständige zugezogen werden, wenn Kenntnisse erforderlich sind, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, was aber nicht ausschließen dürfte, daß sich der Bearbeiter mit der Bewertung von Bauwerken befaßt, um in der Lage zu sein, Bewertungs- und Schätzungsunterlagen auf die Grundsätze hin beurteilen zu können, die nun besonders dargestellt werden sollen.

§ 29 (1) Flurb.G. schreibt zwingend vor:

„Für bauliche Anlagen ist der gemeine Wert zu schätzen“, also der Wert, „den eine Sache für jedermann hat und der sich durch den bei der Veräußerung zu erzielenden Preis ergibt. Der Preis muß im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der sachlichen Beschaffenheit des Gegenstandes, 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.“

§ 10 des Reichsbewertungsgesetzes vom 16. 10. 1934 (Bew.G.) (RGBl. I S. 1035), geändert durch § 30 des Einführungsgesetzes zu den Realsteuergesetzen vom 1. Dezember 1936 (RGBl. I S. 968) a. a. O. und § 29 Flurb.G. übernehmen den Bewertungsgrundsatz, wenn auch in anderer, kürzerer Fassung. § 29 Flurb.G. ergänzt noch in Abs. 2, daß auch Wertänderungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung einer Flurbereinigung entstanden sind, außer Betracht zu bleiben haben, wohl, weil sie zu den „ungewöhnlichen“ Verhältnissen zu zählen sind.

Der gemeine Wert deckt sich bekanntlich im wesentlichen mit dem Verkaufswert; das ist eine Feststellung, die im Schrifttum immer wieder anzutreffen ist und die auch nach der Regel in Wissenschaft und Ausübung vertreten werden kann.

Der Verkaufswert ließe sich ohne weiteres aus einer Mehrzahl von Verkaufspreisen herleiten, die für das bebaute Grundstück selbst oder für andere vergleichbare erzielt worden sind. Voraussetzung wäre allerdings, daß sie, wie schon angedeutet, in genügend großer Zahl verfügbar wären, um einen Mittelwert bilden zu können, und daß sie als im „gewöhnlichen“ Geschäftsverkehr entstanden, und daß sie schließlich als frei von „ungewöhnlichen“ oder „persönlichen“ Einflüssen zustande gekommen erachtet werden könnten.

Es muß bezweifelt werden, daß alle diese Voraussetzungen immer erfüllt sind, und zwar aus folgenden Gründen:

Einmal war der Umsatz von bebauten Grundstücken allgemein, und besonders im ländlichen Bereich, von jeher sehr gering, und zum anderen waren große Zeitabschnitte sicher nicht frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, die einen normalen Geschäftsverkehr störten, wenn nicht unmöglich machten.

Demzufolge kann allgemein festgestellt werden, daß die Heranziehung von Kaufpreisen als Mittel zur Ermittlung des gemeinen Wertes, abgesehen von wenigen Ausnahmefällen, versagt. Damit ist die Wertermittlung auf den Weg der Schätzung verwiesen.

Ist schon für Verwaltung und Wirtschaft die Wertermittlung auf den Weg der Schätzung angewiesen, so trifft dies erst recht für die Landeskulturbehörden zu, und zwar auch noch aus anderen Gründen, die in der Eigenart ihrer Tätigkeit liegen.

Ein Kaufpreis, von dem man behaupten könnte, es sei der gemeine Wert, kann sich gar nicht bilden, weil die notwendigsten Voraussetzungen für eine Preisbildung nicht gegeben sind. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr, etwa der Wille, die Gebäude, das bebauten Grundstück, zu veräußern, liegt — wenigstens zunächst — nicht vor, sondern er wird durch einen Verwaltungsakt ersetzt; nicht Verkäufer und Käufer stehen sich auf freiem Markt gegenüber, sondern eine Behörde soll nach pflichtgemäßem Ermessen tätig werden und einen Wert festlegen, den sie als Grundlage für eine Entschädigungsfestsetzung, also einen Verwaltungsakt, benötigt, der durch Rechtsmittel angefochten werden kann. In der Tat schaltet für die handelnde Behörde damit die freie Preisbildung aus, und sie muß den Wert des bebauten Grundstückes schätzen lassen.

Das Bedürfnis, den gemeinen Wert kennenzulernen, liegt nicht nur bei den Landeskulturbehörden für ihre Zwecke, sondern oft auch bei anderen Behörden und Körperschaften, sogar bei Einzelpersonen, vor.

An erster Stelle muß hier die Finanzverwaltung aufgeführt werden, die für Steuerzwecke sehr umfangreiche Schätzungen vornimmt. Zur Entschädigung von Kriegssach- und Vertreibungsschäden werden ebenfalls Schätzungen notwendig, auch Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften haben sehr gewichtige Gründe, den derzeitigen Wert von Gebäuden — von diesen soll in den folgenden Ausführungen die Rede sein — kennenzulernen, diese, um die Beleihungsgrenze zu ermitteln und jene, um die Versicherungsprämien zu bemessen und um im Schadensfalle satzungsgemäß verfahren zu können.

Auch der Veräußerer eines bebauten Grundstückes, z. B. eine Erbengemeinschaft, wird sich oft vor die Notwendigkeit gestellt sehen, den Wert des Grundstückes in seiner Gesamtheit schätzen zu lassen, um eine möglichst zutreffende Vorstellung vom gemeinen Wert des ererbten Gutes zu gewinnen.

Bei allen, die vorstehend keinesfalls vollzählig aufgeführt sein sollen, besteht wohl zunächst das Verlangen, eine gediegene und zuverlässige Verhandlungsgrundlage zu gewinnen.

Zur Befriedigung des Bedürfnisses, den Wert kennenzulernen, sind mehrere Schätzungsverfahren entwickelt worden, die sich wohl in ihren Grundzügen weitgehend gleichen, aber doch in Einzelheiten schon um deswillen voneinander abweichen und auch abweichen müssen, weil das Ziel der Bewertung, der zu erfüllende Zweck, ein anderer ist.

Nach Sichtung und Prüfung der bekannt gewordenen Verfahren wurde im Rahmen dieser Arbeit untersucht, welches ganz oder teilweise für die Bedürfnisse der Landeskulturbehörden ausreicht und die Gewähr dafür bietet, mit dem geringsten Aufwand zuverlässige Ergebnisse zu erzielen.

Die Wahl wurde auch durch den Umstand erleichtert, daß sich die Landeskulturbehörden nur mit Bauwerken zu befassen haben, die vorwiegend im landwirtschaftlichen Bereich anzutreffen sind. Große und besonders wertvolle Bauwerke werden den L.K.-Behörden wohl kaum Anlaß geben, sich mit ihrem Wert zu befassen.

Aus diesem Grunde wurde es auch als zweckmäßig erachtet, zur Erläuterung des als verwendbar erkannten Verfahrens landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu wählen.

Bevor jedoch die Darstellung des Verfahrens unter Zuhilfenahme von Beispielen erfolgt, ist es noch notwendig, einige Begriffsumschreibungen und Fachausdrücke zu erläutern, besonders solche, die im Bauwesen häufig verwendet werden und von denen vermutet wurde, daß sie nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden können.

Begriffsumschreibungen und Fachausdrücke:

1. Gemeiner Wert

Der Begriff ist bekannt, er wird oft im Schrifttum auch als „Verkehrs- oder Verkaufswert“ erwähnt.

2. Einheitswert

Ein ermittelter Wert, der der Besteuerung dient. Die Werte, die gem. § 20 ff. RBew.G. gesondert festgestellt werden, gelten als Einheitswerte.

Die gesonderte Feststellung der Einheitswerte ist eine Art der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen (Kom. Haider-Engel-Dürschke zum RBew.G. § 20 Anm. 1).

Einheitswerte werden nur für bestimmte Vermögensarten ermittelt, zu diesen zählen die landwirtschaftlichen Vermögen neben anderen (vgl. § 19 RBew.G.).

3. Ertragswert

Gemäß § 31 (2) RBew.G. ist der Ertragswert das Fünfundzwanzigfache (jetzt das Achtzehnfache, vgl. hierzu § 3 a Abs. 2 Bew.d.V.) des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, daß der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß, gemeinüblich und mit entlohnten Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Außerdem ist zu unterstellen, daß der Betrieb schuldenfrei ist.

Von den zahlreichen Fassungen der Begriffsbeschreibung „Ertragswert“ sei die im BGB im § 2049 (2) gegebene hier noch aufgeführt:

Abs. 2: „Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.“

Die Kapitalisierung beträgt das Fünfundzwanzigfache des gesetzlichen Zinsfußes (§ 246 BGB) = 4 %.

4. Sachwert

Ein Wert, der zwei andere Werte einschließt, nämlich

- a) den Bodenwert und (s. lfd. Nr. 5)
- b) den Bauwert (s. lfd. Nr. 6)

Beide Werte treten bei der Bewertung von bebauten Grundstücken regelmäßig in Erscheinung, wenn nicht besondere Umstände vorliegen.

5. Bodenwert

Der Bodenwert ist der gemeine Wert des Grundstückes für sich allein, d. h. ausschließlich des Wertes der aufstehenden Gebäude.

Innerhalb eines Flurbereinigungsgebietes wird die Bewertung der Grundfläche in der Regel keine besonderen Schwierigkeiten bereiten, weil nicht nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen schon bewertet sind, sondern auch die als Bauland anzusehenden Flächen.

Anders liegen die Verhältnisse bei ländlichen bebauten Grundstücken, die nicht in einem Flurbereinigungsgebiet liegen, oder gar bei Grundstücken, die in städtischen, sogar großstädtischen Bereichen liegen können. Hierbei ist die Ermittlung des Bodenwertes, d. h. des gemeinen Wertes der Bodenfläche, eine nicht immer leichte Angelegenheit.

6. Bauwert

Der Bauwert schließt wieder mehrere andere Werte ein. Es sind dies

- a) die reinen Baukosten
- b) die Baunebenkosten
- c) die Baukosten für Nebenanlagen.

Zu a). In den reinen Baukosten sind enthalten alle Kosten, die aus Bauleistungen entstanden sind, die zur Errichtung der Gebäude notwendig waren, ausschließlich der Kosten unter b) und c). Aufzuführen sind hier die Preise für Baustoffe, die Löhne, der Unternehmergewinn, die Kosten der Vorhaltung von Baugeräten u. a. m.

Zu b). Baunebenkosten sind die Kosten, die in der Regel mit der Errichtung von Gebäuden in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Das können sein die Kosten für Leistungen eines Architekten, der Behörden und Kosten für die Beschaffung von Krediten sowie sonstige Nebenkosten.

Zu c). Baukosten für Nebenanlagen. Das sind die Kosten für kleinere Bauwerke oder Anlagen, die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude im Zusammenhang stehen, wie die Zuwegung zu den Gebäuden, Treppenstufen und Stütz- und Futtermauern, auch die Einfriedung des Grundstücks gehört zu den Nebenanlagen.

Lassen sich die reinen Baukosten und die Kosten unter b) und c) nicht unmittelbar aus Rechnungsbelegen oder aus den Abrechnungen des Architekten, des Bauleiters oder auf anderem Wege zusammenstellen, so muß der Bauwert durch Schätzung ermittelt werden.

Allgemein üblich ist es, von den Baupreisen des Jahres 1913 auszugehen und diese auf die Baupreise für das betreffende Jahr umzurechnen. Die Berechnung erfolgt unter Benutzung des sog. Bauindex (s. unter lfd. Nr. 7). Beispiel: 10 000 DM (Summe der Baukosten 1913) \times 300 (Baukostenindex für das Jahr 1954) : 100 = 30 000 DM (Bauwert im Jahre 1954).

Zu bemerken ist noch, daß die Baupreise im Jahre 1913 Erfahrungssätze sind, die aus Tabellen entnommen werden können und die nach Bauarten (Holz-Fachwerk- und Massivbauart) gegliedert sind.

Mit diesen allgemein üblich gewordenen Rechenverfahren ist jedenfalls eine einheitliche Grundlage geschaffen worden.

7. Baukostenindex

Eine Baukostenmeßziffer für die zeitliche Veränderung von Baukosten.

Die Veränderungen werden im Bauindex in Hundertsätzen der Baupreise von 1913 ausgedrückt.

Die Berechnung der zeitlichen Veränderungen der Baupreise wurde bis zum Jahre 1944 für das gesamte Reichsgebiet einheitlich durchgeführt und veröffentlicht. Nach 1948 werden die Veränderungen vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden berechnet und jeweils in den Monaten Februar, Mai, August und November veröffentlicht.

8. Zeitwert

Der Zeitwert wird ermittelt durch Abzug eines Hundertsatzes für Wertminderung durch Alter und Abnutzung vom Bauwert (Amortisation).

Die Höhe des Hundertsatzes ist im Schrifttum häufig erörtert worden. Allgemein üblich ist heute eine Unterscheidung zwischen einer „sehr nachlässigen“, einer „äußerst sorgfältigen“ und einer „gemeinüblichen guten“ Unterhaltung der Gebäude.

Die Abschläge können aus Tabellen entnommen werden, es ist aber unerlässlich, daß diese von dem erfahrenen Bausachverständigen nur als Hilfsmittel gewertet werden. Die Ermittlung der Abschläge muß in jedem Falle als ein wichtiger echter Schätzungsgegenstand angesehen werden, weil sie erfahrungsgemäß immer verschieden sind und das Schätzungsergebnis erheblich beeinflussen.

Werden einige Tabellenwerte einmal vergleichend gegenübergestellt, so wird ersichtlich, daß die Werte verschieden steigen.

Beispiel:

| Unterhaltung: | Lebensdauer Jahre | | | |
|------------------|-------------------|----|----|-----|
| | 5 | 10 | 50 | 100 |
| Abschreibung: | ‰ | ‰ | ‰ | ‰ |
| sehr gut | 0,25 | 1 | 25 | 100 |
| gemeinüblich gut | 3 | 6 | 38 | 100 |
| nachlässig | 5 | 10 | 50 | 100 |

Die vorstehenden Abschläge beziehen sich auf Gebäude, deren Lebensdauer auf 100 Jahre geschätzt wurde.

Der „Gebrauchswert“ von Gebäuden, ein Begriff, den die Richtlinien BML vom 15. IV. 1958 (Ziff. 10 b) für die Bewertung der vom Aussiedler abzustoßenden Altgebäude einführen, dürfte im Regelfalle mit dem Zeitwert identisch sein.

9. Lebensdauer

(Die „Lebensdauer“ eines Gebäudes darf nicht mit dem „Lebensalter“ verwechselt werden.)

Die Lebensdauer ist gleich dem Lebensalter und der Restnutzungsdauer.

Im Bauwesen wird noch die „technische“ und die „wirtschaftliche“ Lebensdauer unterschieden. Die technische Lebensdauer ist abhängig von der Güte des verwendeten Baumaterials und der Konstruktion, von der Bauausführung und der Benutzung und Beanspruchung der Gebäude. Sie ist Schätzungsgegenstand und wird für städtische und ländliche Gebiete verschieden hoch angesetzt, weil davon ausgegangen wird, daß das Ausmaß der Erschütterungen in den Städten größer als in den Landgemeinden ist. Gleichermaßen wird die technische Lebensdauer für verschiedene Bauarten, z. B. für Holz- und Massivbauart verschieden bemessen.

Die wirtschaftliche Lebensdauer deckt sich nicht ohne weiteres mit der technischen Lebensdauer. Hierüber weiteren Ausführungen Raum zu geben, erübrigt sich wohl, weil die wirtschaftliche Lebensdauer fast ausschließlich in städtischen Verhältnissen bei größeren Gebäuden beachtet werden muß. Erwähnt seien kurz: große Hotels, Warenhäuser, Villen und andere Großwohnungen, deren baulicher Zustand noch einwandfrei ist, die aber nur noch sehr schwer zu verwerten sind, weil sie den neuzeitlichen Anforderungen, z. B. an die Wohnkultur, nicht mehr entsprechen.

Es erscheint aber doch notwendig, darauf hinzuweisen, daß auch bei landwirtschaftlichen Gebäuden wirtschaftliche Unzulänglichkeit festgestellt werden kann. Es ist z. B. durchaus möglich, daß sich ein Großviehstall in einem technisch einwandfreien Zustand befindet und daß seine „technische“ Lebensdauer mit der „wirtschaftlichen“ nicht mehr übereinstimmt, weil die neuzeitlichen Anforderungen an Stallgebäude sich stark geändert haben (Standfläche, Fensterlicht usw.).

10. Restnutzungsdauer

Unter Restnutzungsdauer ist zu verstehen der Zeitabschnitt Lebensdauer minus Lebensalter.

Beispiel: Geschätzte Lebensdauer (s. u. lfd. Nr. 9) = 80 Jahre, hiervon ab Lebensalter (das Gebäude wurde im Jahre 1908 erbaut) = 48 Jahre; hat also im Schätzungsjahr 1956 noch eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

11. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die aus der laufenden Instandhaltung des Gebäudes entstehen, also für die kleinen gewöhnlichen Reparaturen, die erfahrungsgemäß an jedem Gebäude ausgeführt werden müssen.

Die Instandhaltungskosten halten die fortschreitende Wertminderung der Gebäude durch Alter und Abnutzung nicht auf.

12. Instandsetzungskosten

Im Gegensatz zu den Instandhaltungskosten wird die Wertminderung durch Alter und Abnutzung bei den Instandsetzungskosten aufgehalten, weil bei der Instandsetzung Bauteile, z. B. Dach, Türen, Fenster, Fußböden u. a. durch neue Teile ersetzt werden.

Die Instandsetzung (teilweise Erneuerung) verändert die Lebensdauer.

13. Umbauter Raum

Die Regeln für die Berechnung des umbauten Raumes sind im Normblatt DIN 277 in zahlreichen Einzelheiten festgelegt. Diese alle hier aufzuführen und zu erläutern, würde den Rahmen der Arbeit überschreiten, zumal sich viele Einzelheiten auf Gebäude beziehen, die fast nur im städtischen Bereich anzutreffen sind und deren Aufführung im Rahmen dieser Ausarbeitung verwirrend wirken könnte.

Die nachstehende Auswahl wird als ausreichend erachtet, um dem Ablauf des Schätzungsgeschäftes in den folgenden Beispielen verständnisvoll folgen zu können.

Voll anzurechnen ist der berechnete umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen ist:

seitlich von den Außenflächen der umfassenden Wände nach Rohbaumaßen,
unten bei unterkellerten Gebäuden von der Oberfläche der untersten Geschosfußböden,
unten bei nicht unterkellerten Gebäuden von der Geschoßfläche des Geländes,
oben bei nicht ausgebautem Dachgeschoß von der Oberfläche des Fußbodens über dem obersten Vollgeschoß.

Mit einem Drittel des berechneten umbauten Raumes eines Gebäudes ist anzurechnen: der nicht ausgebauter Dachraum, der umschlossen wird von der Oberfläche des Fußbodens über dem obersten Vollgeschoß und den Außenflächen des Daches.

Eine Ausnahme besteht bei der Berechnung des umbauten Raumes für Scheunen. Hier wird der vorgeschriebene Raum unter dem Dach nicht nur zu einem Drittel, sondern voll, d. h. zu drei Dritteln eingesetzt.

Sonderberechnungen:

Besonders für sich zu berechnen ist der umbaute Raum für alle Kellergeschosse von Gebäuden, und zwar nach den Rohbaumaßnahmen

seitlich der Außenwände,

unten des Kellerbodens,

oben der Oberfläche des Fußbodens des untersten Geschosses.

Weiter sind gesondert zu berechnen: der umbaute Raum für Teile von Gebäuden, die in einer anderen Bauart ausgeführt worden sind, etwa dergestalt, daß das Erdgeschoß in Massiv- und das oder die Obergeschosse in Fachwerk- oder Holzbauweise ausgeführt wurden. Für die Entnahme der Maße gelten die eingangs dieses Abschnittes gegebenen Grundsätze.

Bei älteren Fachwerkhäusern muß häufig festgestellt werden, daß einzelne Wände bei der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten (s. unter lfd. Nr. 12) erneuert wurden.

Die Berücksichtigung solcher Änderungen kann zweckmäßig durch Sonderzuschläge zum Schätzungsergebnis erfolgen.

Es ist äußerst zweckmäßig, für die Berechnung des umbauten Raumes eines Gebäudes eine zeichnerische Darstellung des Grundrisses und eines Vertikalschnittes mit den benötigten Maßen zu fertigen und zur Hand zu haben, die den Berechnungsgang erkennen läßt und die Prüfung und rechnerische Feststellung erleichtert. Die Berechnung und Schätzung kann immer in folgender Form erfolgen, die die Behörde, falls sie nicht im Einvernehmen mit den Beteiligten selbst die Ermittlungen vornimmt, auch von dem berufenen Sachverständigen fordern sollte.

Beispiel 1:

Schätzung der Feldscheune in A Feldweg.

Eigentümer des Grundstücks: Siedlungsgesellschaft in B.

Besitzer des Gebäudes: Landwirt C in A.

Baujahr: 1906.

Zweck der Schätzung: Ermittlung des gemeinen Wertes der Feldscheune.

Der Schätzung werden zugrunde gelegt:

DIN 277 für die Berechnung des umbauten Raumes.

Leitfaden zur Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden

Ortsbesichtigung am 26. November 1954.

1. Ermittlung des Bodenwertes:

Eine Bewertung des Bodens ist nicht gefordert, da das Land nicht getauscht werden soll.

2. Ermittlung des Bauwertes!

Bebaute Fläche: $17,15 \times 15,10 = 259,00$ qm

Umbauter Raum: $259,00 \times 8,70 = 2250,00$ cbm

Berechnung nach den ortsüblichen Preisen von 1914:

| | | |
|--|---------------------|------------------|
| Umfassungswände: Holzverkleidung als Stützschalung, Stiele und Konstruktion als Rundholz in kräftiger Ausführung | | |
| $(17,15/15,10) \times 2 = 64,30 \times 8,30 = 535,00 \text{ qm} \times 5,25$ | = | 2800,00 M |
| Dachfläche: Doppelpappdach auf Rauhspundschalung und Holzsparren | | |
| $17,15 \times 2 \times 8,00 = 275,00 \text{ qm} \times 5,00$ | = | 1375,00 M |
| | | <u>4175,00 M</u> |
| Dachrinne und Fallrohre: Zink | | |
| $2 \times 17,15 + 8,00 + 20,00 = 62,30 \text{ lfdm} \times 3,00 = \text{rd.}$ | | 190,00 M |
| Sockelmauerwerk: 38 cm stark, Klinkermauerwerk | | |
| $0,45 \times 0,38 \times 55,00 \text{ m} + \text{Vorlagen} = 10,00 \text{ cbm} \times 30,00$ | = | 300,00 M |
| Fundamente: Kiesbeton mit Feldsteinen | | |
| $0,80 \times 0,45 \times 64,50 = 23,00 \text{ cbm} \times 13,00$ | = | 300,00 M |
| Zuschlag für 2 Schiebetore: $2 \times 5,00 \times 5,50 = 55,00 \text{ qm} \times 3,00$ | = | 160,00 M |
| | | <u>5125,00 M</u> |
| Bauwert 1914 | | |
| Bauindex 1954: 297 | $5125 \times 297 =$ | 15 200,— DM |

Ermittlung der Wertminderung: Baujahr 1906, Lebensdauer 80 Jahre, Lebensalter 48 Jahre, Restnutzungsdauer 32 Jahre, Wertminderung durch Alter und Abnutzung 48 %, Wertminderung durch teilweisen Befall der tragenden Konstruktion mit Hausbock und Wurm 10 %, zusammen 58 %

Der Bauwert 1914 je qm bebauter Fläche beträgt $5125,00 : 259,00 = 19,75 \text{ M}$
 Der Bauwert 1914 je cbm umbautem Raum beträgt $5125,00 : 2250,00 = 2,27 \text{ M}$
 Ermittlung des Zeitwertes 1954:

| | | |
|--------------------|---|-------------------|
| Bauwert 1954 | = | 15 200.— DM |
| Wertminderung 58 % | = | 8 800.— DM |
| Zeitwert 1954 | | <u>6 400.— DM</u> |

3. Gemeiner Wert.

Den gemeinen Wert der Feldscheune schätze ich heute am 26. November 1954 unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der landwirtschaftlichen Gebäude im besonderen auf 7000 DM, in Worten: Siebentausend Deutsche Mark.

Der Sachverständige:
 N N
 vereidigter Sachverständiger
 für Bauwesen und Grundstücksschätzungen.

Das vorstehende Beispiel, das aus dem Schrifttum entnommen wurde (Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden von F. W. Ross, neubearbeitet von R. Brachmann, Th. Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode) läßt erkennen, daß in einfachen Fällen, das sind solche Fälle, bei denen es der Schätzer bei der Ermittlung des Bauwertes von 1914 nur mit wenigen Einzelposten zu tun hat, wie Fundamente, Seitenwände, Dach, Wasserrinnen und Scheunentore, auch die bekannten Einzelpreise von 1914 eingesetzt und summiert werden können, um den Bauwert zu finden.

Weiter fällt auf, daß Durchschnittspreise für einen Quadratmeter bebaute Fläche und für einen Kubikmeter des umbauten Raumes ermittelt wurden. Diese Angaben werden oft auch für andere Zwecke benötigt.

Literatur hinter Abschnitt VIII 8.

8. Pachtrechte

Nach den §§ 70 und 71 Flurb.G. ist die Flurbereinigungsbehörde für eine Neufestsetzung der Pachtzinsen dann zuständig, wenn ein Wertunterschied zwischen dem alten und dem neuen Besitz durch Erhöhung oder Minderung des Pachtzinses oder in anderer Weise ausgeglichen werden muß. Die Behörde kann aber nur dann eine Entscheidung treffen, wenn der Pächter spätestens 3 Monate nach Erlaß der Ausführungsanordnung einen entsprechenden Antrag stellt. Sie wird auch nur dann tätig, wenn das Pachtverhältnis auf den Ersatzgrundstücken fortgesetzt werden soll.

Nach § 70 Abs. 2 besteht nämlich die gesetzliche Möglichkeit, das Pachtverhältnis zum Ende des bei Erlaß der Ausführungsanordnung laufenden oder des darauffolgenden ersten Pachtjahres aufzulösen, wenn der Pachtbesitz durch die Flurbereinigung so erheblich geändert ist, daß für den Pächter „die Bewirtschaftung wesentlich erschwert ist“. Von dieser Möglichkeit werden im Streitfalle vor allem geschlossene Pachtbetriebe Gebrauch machen. Fällt die Behörde eine Entscheidung im Sinne dieser Bestimmung, so ist die Begründung eines neuen Pachtvertrages und die Höhe des Pachtzinses nicht mehr Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde. Der Abschluß hat sich dann nach den Grundsätzen des Bürgerlichen Rechts und der Pachtenschutzgesetzgebung zu richten.

Bei den Pachtverträgen über Einzelparzellen wird sich im allgemeinen eine gütliche Einigung zwischen Verpächter und Pächter erzielen lassen. Es ist aber notwendig, die Grundsätze herauszustellen, die seitens der Flurbereinigungsbehörde zu beachten sind, wenn sie im Streitfalle von den Beteiligten um eine Entscheidung angegangen wird.

Mit Recht wird der Grundeigentümer als Verpächter verlangen, daß ihm die Aufwendungen, die er für die Durchführung der Flurbereinigung gehabt hat, von dem Pächter seiner Grundstücke angemessen verzinst werden bzw. daß der Pächter sich an der Aufbringung dieser Aufwendungen in irgendeiner Form beteiligt. Dieses Begehren des Verpächters ist — auf dessen Gesamtbesitz bezogen — grundsätzlich gerechtfertigt. Auch der Parzellenpächter hat schon durch die wegemäßige Erschließung des Flurbereinigungsgebietes einen Vorteil, selbst wenn eine wesentliche Änderung in Form und Lage der neuen Besitzstücke nicht eingetreten ist. Aus dem gleichen Grunde wird sich der Pächter gefallen lassen müssen, daß auch die um den eingehaltenen Wegebeitrag verkleinerte neue Fläche den bisherigen Pachtpreis erbringen muß.

Für die im Streitfalle notwendige Entscheidung über die Höhe des Pachtpreises für die neue Abfindung des Verpächters sollte die Behörde von folgenden Grundsätzen ausgehen: Es ist nicht darüber zu entscheiden, ob der zwischen den Parteien früher ausgehandelte Pachtpreis angemessen war oder nicht. Die Neufestsetzung des Pachtpreises darf also auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit vorgenommen werden. Der Pachtpreis war seinerzeit unter den Parteien frei vereinbart, und es bestand kein Streit darüber, ob derselbe objektiv zu hoch oder zu niedrig sei. Die Behörde hat also lediglich zu entscheiden, ob eine Erhöhung oder Minderung des Pachtzinses infolge der Verbesserung oder Verschlechterung des Pachtobjektes notwendig ist, und zwar unter Zugrundelegung des früher vereinbarten Pachtpreises. Von diesem Grundsatz geht auch das Landpachtgesetz aus.

Der Pachtzins muß aus dem Rohertrag eines Grundstückes gedeckt werden. Für die Entscheidung ist deshalb wesentlich, zunächst festzustellen, welchen Anteil die Pachtleistung vom Rohertrag des Grundstückes vor der Flurbereinigung ausmachte. Dann ist der neue Pachtzins im gleichen Verhältnis zu der Rohertragsleistung nach der Flurbereinigung festzusetzen. Dabei sind auch alle anderen Vorteile, die sich aus der Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes für die Bodennutzung ergeben, mit zu berücksichtigen.

Abgesehen von den Pachtverträgen, die die öffentliche Hand oder größere private Verwaltungen langfristig abschließen, besteht über den Pachtpreis und seine Beziehung zur Ertragsleistung der Grundstücke keinerlei Einheitlichkeit. Man kann vor allem in

den nicht zusammengelegten Gemarkungen Pachtpreise feststellen, die in keinem Verhältnis zu den Leistungen der Grundstücke stehen. Wirtschaftlich unberechtigte Überpreise werden vor allem dann gezahlt, wenn ein Pächter auf ein bestimmtes Grundstück angewiesen ist, das er z. B. zur Arrondierung des eigenen Besitzes, zur Erlangung des Wasseranschlusses bei Viehweiden, der Ermöglichung der Überfahrt zu eigenen Grundstücken oder aus anderen zwingenden Gründen benötigt. Andererseits werden in den stark zersplitterten Gemarkungen für unwirtschaftlich geformte, flächenmäßig kleine Grundstücke oft ungewöhnlich niedrige Pachtpreise gezahlt oder auch entschädigungslos anderen überlassen.

Bei der Festsetzung des Pachtzinses für die Ersatzgrundstücke hat die Behörde deshalb immer auch zu prüfen, ob es sich im vorliegenden Falle um solche Extreme handelt. Bei Überpreisen, die durch eine Zwangslage begründet waren, die aber durch die Flurbereinigung fortfällt, wird der Pächter von der Möglichkeit nach § 70, 2 Gebrauch machen können, da ihm die Bewirtschaftung des Ersatzgrundstückes, welches die Vorteile des bisherigen Besitzes nicht mehr bietet, nicht zugemutet werden kann.

Bei dem anderen Extrem, also bisheriger niedriger Pachthöhe, wie dies vielfach bei der Gefälligkeitpacht von Verwandtenland zutrifft, sollte der Grundsatz, daß auch die neue Pacht in dem früheren vereinbarten Verhältnis zur Rohertragsleistung des Grundstückes zu stehen hat, nicht verlassen werden. Das ist rechtlich vertretbar und dient der Verbesserung der Besitzstruktur. Wie in anderem Zusammenhang ausgeführt, muß es ein Nebenziel der Flurbereinigung bleiben, die aus den sündhaften Teilungen früherer Generationen zerschlagenen bäuerlichen Betriebe auch besitzmäßig wieder zusammenzubringen. Eine nach obigem Grundsatz festgelegte Pacht erhöht den Abgabewillen für den ohnehin mit dem Boden nicht mehr verwachsenen Grundeigentümer. Sonst würde nämlich kein Streit bestehen.

Werden in einem Flurbereinigungsverfahren im größeren Umfange Anträge auf Regulierung der Pachtverhältnisse gestellt, so empfiehlt es sich, die Vorstandsmitglieder der Teilnehmergemeinschaften mit den vorgenannten Grundsätzen bekannt zu machen und diese zu veranlassen, auf dem Verhandlungswege unter den Beteiligten Vereinbarungen zustande zu bringen. Die aus der Kenntnis der örtlichen und persönlichen Verhältnisse gemachten Vorschläge führen eher zum Ziel als umständliche betriebswirtschaftliche Berechnungen.

Handelt es sich aber um die Pachtfestsetzung für ganze Betriebe, so ist die Erstellung eines betriebswirtschaftlichen Gutachtens nicht zu vermeiden. Dieses muß zunächst den Grad der Zusammenlegung ermitteln, die veränderten Wege-, Steigungs- und Oberflächenverhältnisse, die Durchschnittsentfernung vom Wirtschaftshof vorher und nachher, etwaige Änderungen im Kulturartenverhältnis und erforderlichenfalls die Änderungen in der Bodengüte, soweit dadurch der Anbauplan beeinflusst ist. Alsdann ist die bisherige Pachtleistung in Beziehung zu setzen zu der bisherigen Rohertragsleistung des Betriebes. Die Festsetzung der neuen Pachtleistung muß dann im gleichen Verhältnis zu der Rohertragsleistung aus dem neuen Zustand erfolgen. Dabei muß grundsätzlich die bisherige Wirtschaftsform zugrunde gelegt werden. Hat der Verpächter eine Abfindung gewünscht oder angenommen, die zu einer grundsätzlichen Änderung der bisherigen Wirtschaftsform führen muß, um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes sicherzustellen, und begründet der Pächter die Neufestsetzung niedrigerer Pachtleistungen mit der Unmöglichkeit, den Betrieb entsprechend umzustellen, so bleibt nur die Entscheidung nach § 70, 2. Der Termin für die Auflösung des Pachtverhältnisses muß in der Entscheidung dann festgelegt werden.

Da es sich bei allen Entscheidungen aus den §§ 70 und 71 Flurb.G. um anfechtbare Verwaltungsakte der Flurbereinigungsbehörde handelt, sind die Entscheidungen ausreichend zu begründen und mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Literatur

1. Christ und Junge: Anleitung für die Wert- und Rentabilitätsberechnung für Obstkulturen, 1905
2. H. Ellenberg, K. F. Schreiber, R. Silbereisen, F. Weller und F. Winter: Grundlagen und Methoden der Obstbau-Standortkartierung; Der Obstbau, Nr. 5, 6 und 7/56
3. H. Heiber: Arbeitsaufwand und Kostengestaltung in Apfelniederstammanlagen der Nordrheinprovinz; Wissenschaftliche Schriftenreihe des AID, Heft XII
4. E. Kemmer und J. Reinhold: Die Wertabschätzung im Obstbau, 3. Auflage 1949, Eugen-Ulmer-Verlag, Stuttgart
5. Laur/Howald: Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft, Parey-Verlag, Berlin 1957
6. Lotz: Betriebswirtschaftliches über den Obstbau; Schriftenreihe des AID, Heft 51
7. W. Mante: Der Obstbau in der Bauernwirtschaft; Arbeit aus dem Institut für Obstbau der Technischen Universität Berlin-Charlottenburg (Direktor Prof. Dr. h. c. Kemmer)
8. Oberfinanzdirektion München: Bewertung von Wassernutzungen, Rundschreiben vom 12. 9. 1941 in Heft 71 des Archivs für Wasserwirtschaft, Frank'sche Verlagsbuchhandlung, Berlin
9. O. Zeller: Ökologische Obstsortengruppen und ihre Bedeutung für eine standortgemäße Planung im Obstbau; Der Obstbau, Nr. 4, 5, 8/1953
10. Verband der Landwirtschaftskammern: Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen; Verlag: Pflug und Feder, Beuel-Bonn (DIN A 5, 11 S., 1958)

IX. Das Bauland und seine Bewertung im Flurbereinigungsverfahren

1. Agrarstruktur und Erschließung von Baulagen im ländlichen Raum

Die Behandlung der Baulagen und des Baulandes im Flurbereinigungsverfahren hat eine weit größere Bedeutung erlangt als früher. Wir haben dieses Problem heute in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Agrarstruktur zu sehen. Das Landvolk ist bei uns auf dem Wege, den Übergang von der traditionellen Agrarverfassung zu neuen Formen zu suchen, die der Situation der heutigen Wirtschaft und Gesellschaft entsprechen. Wir haben vor allem auch die Notwendigkeit erkannt, den Siedlungsraum unseres Volkes so zu gestalten, daß die industriellen Ballungsräume sich nicht ins Unerträgliche ausdehnen, und daß das flache Land nicht noch stärker entvölkert wird, sondern wieder stärker als Wohngebiet in Anspruch zu nehmen ist. Zu den Zielen der Verbesserung der ländlichen Wirtschafts- und Gesellschaftsstruktur ist das Problem der Raumordnung und der Raumschließung getreten.

In dem gleichen Maße, wie sich der bisherige landwirtschaftliche Kleinbetrieb durch eine Landzulage oder durch eine Verbesserung seines Betriebsgefüges den Status eines echten Familienbetriebes gibt, wird Arbeitskraft freigesetzt, sei es im eigenen Betrieb infolge der Maßnahmen aus der Flurbereinigung, oder sei es durch die Übernahme bisher selbst genutzter Flächen von den Nachbarn, die nun ihrerseits der gewinnbringenderen gewerblichen Tätigkeit zustreben.

Das Flurbereinigungsgesetz trägt diesen Zielen insofern Rechnung, als im § 1 als Aufgabe der Flurbereinigung neben der Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe auch die Verbesserung der *a l l g e m e i n e n L a n d e s k u l t u r* herausgestellt wird. Im § 37 wird für die Neugestaltung der Flurbereinigungsgebiete gefordert, daß sich diese nach den Erfordernissen des Wohles der Allgemeinheit zu richten habe. Wenn im gleichen Paragraphen unter Abs. 1 gesagt ist, daß durch Baugebietspläne, Bebauungspläne und ähnliche Planungen die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen sei, so fehlt eigentlich nach unseren heutigen Erkenntnissen über die Verbesserung der Agrarstruktur hier der Hinweis, daß diese in einem angelaufenen Verfahren zu erstellen sind, wenn sie bisher fehlten.

Es bedarf dabei eigentlich keines Hinweises, daß der ländliche Raum bestimmten Eigentümern gehört und daß diese durch die Erschließung von Baulagen, sei es für gewerbliche, öffentliche oder private Zwecke — nicht geschädigt werden dürfen. An der Gestaltung des Raumes aber, auch für bauliche Zwecke, darf der Planer nicht vorübergehen. In welcher Weise und in welchem Umfange das zu geschehen hat, wird später darzustellen sein.

Durch die Regelung des Grundstücksverkehrs, des Pachtwesens, des Erbrechts usw. erstrebt der Gesetzgeber eine Bodenordnung, auf der sich eine gesunde Agrarstruktur für die auf dem Lande wohnenden Menschen aufbauen läßt. So wird heute unbestritten vor allem das Eigenheim als ideale Wohnform erstrebt, das möglichst mit erweiterter Bodenfläche für den Kleingartenbau und die Kleintierhaltung ausgestattet ist. Behörden und Organisationen, die sich mit der Raumordnung und der Sozialstruktur unserer arbeitenden Bevölkerung befassen, sind sich in diesen Bestrebungen einig. Bei der Industrie selbst sind die ersten Ansätze erkennbar, daß sie gewillt ist, die weitere Konzentration der Produktionsstätten zu vermeiden und die dafür geeigneten Produktionen zur Arbeitskraft hinaus aufs Land zu bringen. Die grundsätzlichen Ausführungen, die

der Präsident des Bundesverbandes der deutschen Industrie letzthin wiederholt, so auch bei der 1958er-Tagung der CEA in Wien, gemacht hat, zeigen auch auf dieser Seite ein tiefes Verständnis für die Bestrebungen zur Neuordnung des ländlichen Raums.

Nicht nur die heutigen Gegebenheiten, vor allem auch die zu erwartenden Auswirkungen des Gemeinsamen Europäischen Marktes, machen die gewerbliche Erschließung des Landes zu einer vordringlichen Angelegenheit. Dabei muß in erster Linie an diejenigen landwirtschaftlichen Gebiete gedacht werden, die aus der Bodengrundlage heraus allein ihrer Bevölkerung kein ausreichendes Einkommen bieten können.

Den Planungsbehörden der Länder sind diese Räume bekannt. Sie sind vielfach durch eine über das Erträgliche hinausgehende Ausweitung des Fernpendelverkehrs gekennzeichnet. Die Vorschläge und Planungen gehen darauf aus, die Industrialisierung der ländlichen Räume mehr schwerpunktmäßig zu betreiben. Dabei gewinnen die Dorfgemeinden des Umlandes, in denen die Arbeitskräfte bleiben oder sich niederlassen, durch eine Vermehrung der Bevölkerung, und die für eine gewerbliche oder industrielle Niederlassung ausgewählten fleckenartigen oder städtischen Gemeinden eine Stärkung ihrer Zentralfunktion in Form von Steuergewinnen, Verbesserung der Handels- und Handwerksumsätze, der öffentlichen Dienste, der Kultur-, Sozial- und Versorgungseinrichtungen. Wo in dieser Weise planvoll vorgegangen wird, können ländliche Gemeinden wieder echte Bauerngemeinden werden, in denen auch die im benachbarten industriellen Schwerpunkt Beschäftigten ihre Heimat behalten oder erlangen. Die Kleinbetriebe können durch eine weitere Verkleinerung zugunsten der aufzustockenden übrigen Kleinbetriebe zu echten Nebenerwerbsstellen umgewandelt werden. Dabei kann der Haupterwerb des Inhabers in der Industrie, im Handwerk, Handel oder im öffentlichen Dienst des zentralen Ortes gefunden werden.

Daß im ländlichen Raum noch vielfach ungenutzte volkswirtschaftliche Potenz brachliegt, aus der sich notfalls Gebiete eigener, meist ungesunder Prägung entwickeln, ist bekannt. Bei den Planungen und Maßnahmen der Landeskulturbehörden sollten immer auch Erhebungen darüber angestellt werden, ob die den Verfahrensgemeinden benachbarten Marktstellen und Landstädte, die vielfach mit Namen, Tradition, Geschichte und eigenständiger Kultur ausgestattet, aber wirtschaftlich klein und zurückgeblieben sind, weiter stagnieren, d. h. die ihnen obliegende Zentralfunktion für den landwirtschaftlichen Einzugsbereich wirtschaftlich und kulturell nicht mehr ausreichend erfüllen. Dabei ist vor allem zu prüfen, ob sie den jährlich heranwachsenden Arbeitskräfteüberhang der eigenen Gemeinde und des Umlandes unterbringen können. Von der Antwort auf diese Frage hängt es weitgehend ab, ob sich die agrarstrukturellen Zielsetzungen, hier insbesondere durch eine Flurbereinigung, überhaupt erreichen lassen oder nicht.

Von dem Ergebnis einer solchen Betrachtung der Wirtschaftskräfte eines Raumes hängt es ab, inwieweit Baulagen für die Verbesserung und die Erweiterung der Wohnfläche vorgesehen werden müssen. In den zu bearbeitenden Gemeinden werden die Gründe für die Entscheidungen große Unterschiede aufweisen. Die einmalige Gelegenheit, bei der wegemäßigen Aufschließung des Geländes auch die künftige bauliche Entwicklung in die Planung einzubeziehen, darf nicht ungenutzt bleiben.

2. Die derzeitigen Gesetze und Verordnungen zur baulichen Erschließung und Ordnung des ländlichen Raumes

Außerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens gibt es in der Bundesrepublik Deutschland kein einheitliches Recht zur Erschließung und Ordnung des ländlichen Raumes.

Die Materie ist weitgehend in Landesgesetzen geregelt, deren Entstehungszeit bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreicht. Früher ist die bauliche und wirtschaftliche Ausnutzung des Bodens nur wenig gelenkt worden.

Die Planung und Ordnung des ländlichen Raumes hat sich im Laufe der Zeit im wesentlichen als eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden herausgebildet. Gewisse Ansätze zur Schaffung einer Raumordnung zeigen sich im Fluchtlinienrecht und im Recht der Ansiedlungsgenehmigung.

Nach dem Preuß. Gesetz vom 7. Juli 1875 betr. die Anlegung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Fluchtliniengesetz) — P. GS. S. 561 — in der Fassung des Art. 1 des Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 — P. GS. S. 23 — mit Änderungen vom 3. September 1932 — GS. S. 283 — werden Straßen und Plätze in ihrer Lage durch Fluchtlinien bestimmt. Hiernach gibt es verschiedene Arten von Fluchtlinien, die in einem bestimmten Verfahren festgestellt werden. Diese Feststellung hat rechtliche Folgen für den Straßenlanderwerb und den Erwerb angrenzender Grundstücke. Das Gesetz ermöglicht auch Bauverbote und regelt die Erhebung von Straßenbaukosten.

Das Preuß. Gesetz betr. die Gründung neuer Ansiedlungen (Ansiedlungsgesetz) vom 10. August 1904 — P. GS. S. 227 — und 18. Dezember 1923 — P. GS. S. 555 — geht auf das Preuß. Ansiedlungsgesetz von 1845 zurück, das seine Rechtfertigung in der Notwendigkeit einer Beschränkung der grundsätzlichen Ansiedlungsfreiheit findet, denn nach dem Edikt betr. den erleichterten Besitz und dem freien Gebrauch des Grundeigentums von 1817 und dem Edikt wegen der Förderung der Landeskultur von 1811 war die Ansiedlungsfreiheit garantiert. Das Ansiedlungsgesetz galt ursprünglich nur für die östlichen Preußischen Provinzen, wurde dann aber durch Gesetz vom 5. Mai 1920 — P. GS. S. 286 — und 23. Mai 1930 — P. GS. S. 99 — auch auf die ehemalige Rheinprovinz, Hannover, Schleswig-Holstein und Hessen-Nassau ausgedehnt. Es dient dazu, die Wohnbebauung außerhalb der Siedlungskerne der Städte und ländlichen Ortschaften zu beschränken und zu lenken. Es unterstellt den Neubau von Wohnhäusern außerhalb der Ortskerne einer Genehmigungspflicht, enthält Auflagemöglichkeiten und zählt die Gründe auf, die zur Versagung einer Ansiedlungsgenehmigung führen. Außerdem bestimmt es die Fälle, auf die dieses Gesetz keine Anwendung findet und enthält Verfahrensvorschriften. Die Ansiedlungsgenehmigung ist dann nicht erforderlich, wenn Siedlungen auf Grund des Reichssiedlungsgesetzes (vom 11. August 1919 — RGBl. I S. 1429 — in der Fassung der Gesetze vom 7. Juni 1923 — RGBl. I S. 364 — und 8. Juli 1926 — RGBl. I S. 398) von gemeinnützigen Siedlungsunternehmen oder unter Mitwirkung der Landeskulturbehörden errichtet werden. Hier tritt die Genehmigung nach dem Preuß. Ausführungsgesetz RSG vom 1. März 1923 — GS. S. 49 — an die Stelle der Genehmigung nach dem Ansiedlungsgesetz.

An weiteren gesetzlichen Bestimmungen, die auch für die bauliche Ordnung des ländlichen Raumes Bedeutung haben, ist das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 — RGBl. I S. 659 — zu nennen. Dieses Gesetz ist in Rheinland-Pfalz aufgehoben, gilt aber noch in den übrigen Ländern der Bundesrepublik. Es ist seiner Technik nach ein Grundstücksverkehrsgesetz, enthält aber für die Planung und Bebauung des Bodens entscheidende Vorschriften. Es gilt nicht unmittelbar, sondern findet nur Anwendung auf solche Gebiete, die kraft einer besonderen Verordnung zu Wohnsiedlungsgebieten erklärt worden sind. Ist ein bestimmtes Gebiet zum Wohnsiedlungsgebiet erklärt, so ist von der unteren Verwaltungsbehörde (Landkreis, kreisfreie Stadt), ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der die geordnete Nutzung des Bodens, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft sowie der Industrie, des Verkehrs und der Bebauung in seinen Grundzügen zu regeln hat.

Weitere Beschränkungen bezüglich der Nutzung des Bodens, die bei der Planung beachtet werden müssen, sind in dem Reichsnaturschutzgesetz vom 26. Juni 1935 — RGBl. I S. 821 — und in Vorschriften über den Waldschutz enthalten.

Schließlich haben die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 — RGBl. I S. 104 —, die auf Grund des Gesetzes über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 — RGBl. I S. 582 —

bzw. 23. Oktober 1935 — RGBl. I S. 1253 erlassen ist, sowie die Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 — RGBl. I S. 930 — baurechtliche Bedeutung.

Alle diese gesetzlichen Vorschriften bieten jedoch keine ausreichende Handhabe zur Lösung der Probleme, die heute auf dem Gebiet des Städtebaues und der Neuordnung des ländlichen Raumes bestehen. Daher ergab sich die Notwendigkeit, neue gesetzliche Vorschriften zu schaffen.

Zur Wahrung der Rechtseinheit hat das Zentralamt für Arbeit in Lemgo unter Hinzuziehung von Sachverständigen der Länder und der Städte im Jahre 1947 den Entwurf eines Aufbaugesetzes ausgearbeitet, der dann die Grundlage zu den Aufbaugesetzen der Bundesländer wurde. In sämtlichen Bundesländern, mit Ausnahme von Bayern und Bremen wurden Aufbaugesetze erlassen, die jedoch in einzelnen Punkten voneinander abweichen. Diese Gesetze lassen das bisher geltende Recht fortbestehen, so daß die Rechtszersplitterung und Unübersichtlichkeit auf diesem Gebiet besonders groß ist. Es fehlt nicht an Entwürfen, ein für die Bundesrepublik einheitlich geltendes Bundesbaugesetz zu erlassen. Bis jetzt ist allerdings das Bundesbaugesetz, das u. a. die Aufbaugesetze der Länder ablösen soll, noch nicht verabschiedet. Die Kenntnis der Landesaufbaugesetze mit ihren Durchführungsverordnungen ist deshalb für Maßnahmen, die im Zuge einer Flurbereinigung zur Neuordnung auch des ländlichen Raumes durchgeführt werden, von Bedeutung; sie sind sowohl für den städtischen Aufbau wie auch für die ländlichen Gemeinden maßgebend.

Folgende Aufbaugesetze bestehen in den einzelnen Ländern der Bundesrepublik:

1. Badisches Aufbaugesetz vom 25. 11. 1949 (GVBl. 1950/29).
Durchführungsverordnung dazu vom 1. 10. 1951 (GVBl. S. 155).
2. Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11. 4. 1949 (GVBl. S. 45).
 1. Durchführungsverordnung dazu vom 9. 8. 1949 (GVBl. S. 178).
 2. Durchführungsverordnung dazu vom 9. 8. 1949 (GVBl. S. 182).
 3. Durchführungsverordnung dazu vom 3. 7. 1951 (GVBl. S. 101).
 4. Durchführungsverordnung dazu vom 28. 10. 1952 (GVBl. S. 233).
3. Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen vom 25. 10. 1948 (GVBl. S. 139) in der Fassung des Gesetzes vom 23. 11. 1949 (GVBl. S. 164).
 1. Durchführungsverordnung dazu vom 16. 3. 1950 (GVBl. S. 56).
4. Niedersächsisches Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden vom 9. Mai 1949 (GVBl. S. 107) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 28. März 1951 (GVBl. S. 97).
 1. Durchführungsverordnung dazu vom 17. 6. 1949 (GVBl. S. 126).
 2. Durchführungsverordnung dazu vom 26. 6. 1950 (GVBl. S. 33).
 3. Durchführungsverordnung dazu vom 25. 9. 1950 (GVBl. S. 60).
 4. Durchführungsverordnung dazu vom 11. 7. 1951 (GVBl. S. 145).
5. Nordrhein-Westfälisches Gesetz über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden vom 29. 4. 1950 (GVBl. S. 78) in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GVBl. S. 75).
 1. Durchführungsverordnung dazu vom 13. 6. 1950 (GVBl. S. 95).
 2. Durchführungsverordnung dazu vom 9. 10. 1951 (GVBl. S. 131).
 3. Durchführungsverordnung dazu vom 14. 5. 1952 (GVBl. S. 87).
 4. Durchführungsverordnung dazu vom 9. 8. 1952 (GVBl. S. 166).

Dazu „Richtlinien zum Aufbaugesetz“ = Rderl. d. Min. f. W.-Aufbau v. 25. 9. 1952 (Min.Bl. NW 1952, S. 1307).
6. Landesgesetz Rheinland-Pfalz über den Aufbau in den Gemeinden vom 1. 8. 1949 (GVBl. S. 317).
Durchführungsverordnung dazu vom 21. 3. 1950 (GVBl. S. 129).
7. Gesetz über den Aufbau in den schleswig-holsteinischen Gemeinden vom 21. 5. 1949 (GVBl. S. 93).
 1. Durchführungsverordnung dazu vom 26. 6. 1950 (GVBl. S. 203).
 2. Durchführungsverordnung dazu vom 31. 8. 1951 (GVBl. S. 159).

8. Württemberg-Badisches Gesetz Nr. 329 (Aufbaugesetz) vom 18. 8. 1948 (Reg.Bl. S. 127).

Die Aufbaugesetze, die bei dem Neuaufbau, dem Wiederaufbau und dem Umbau der Gemeinden Anwendung finden, enthalten neben allgemeinen Verfahrensvorschriften die für die Planung des Aufbaues, die Ordnung des Grund und Bodens sowie für die Bebauung notwendigen Rechtsnormen. Die Durchführung der Aufbaugesetze obliegt den Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe. Auf ihren Antrag wird das Gemeindegebiet oder Teile desselben zum Aufbauegebiet erklärt, um damit das Aufbaugesetz für die Planung und Vorbereitung des Aufbaues anwenden zu können.

Weiterhin ist zu beachten das Wohnsiedlungsgesetz (W.S.G.) = Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 1933, RGBl. I S. 659, in der Fassung des Gesetzes vom 27. 9. 1938, RGBl. I S. 1246, mit Ausf.VO. vom 25. 2. 1933, RGBl. I S. 292, *soweit diese Bestimmungen nicht durch die Aufbaugesetze der Länder aufgehoben sind.*

Für die Erschließung und Abgrenzung von Baugrundstücken ist weiterhin die Kenntnis der bestehenden Bauordnungen erforderlich, da diese eine Reihe nachbarrechtlicher Bestimmungen enthalten, die bei der Planung und Neuordnung zu beachten sind.

Folgende Bauordnungen haben in den einzelnen Ländern der Bundesrepublik noch Gültigkeit:

1. Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 8. 6. 1938 (VOBl. S. 69).
2. Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 21. 10. 1906.
3. Badische Landesbauordnung in der Fassung vom 26. 7. 1935 (GVBl. S. 187).
4. Württembergische Bauordnung vom 28. 6. 1910 (Reg.Bl. S. 333).
5. In Bayern: Bauordnung vom 17. 2. 1901 (GVBl. S. 87).
6. In Hessen: Hessische Bauordnung vom 6. 7. 1957 (GVBl. S. 101).
7. In Rheinland-Pfalz:
 - a) in Rheinhessen:
 - das Hessische Gesetz, die Allgemeine Bauordnung betreffend, vom 30. 4. 1881 (Reg.Bl. Nr. 13) und die zu dessen Ausführung erlassene Verordnung vom 1. 2. 1882 (Reg.Bl. Nr. 3);
 - b) in der Pfalz:
 - die Bayerische Bauordnung vom 17. 2. 1901 (GVBl. S. 87);
 - c) im Regierungsbezirk Koblenz:
 - die Baupolizeiverordnung vom 17. 12. 1956 (Staatsanz., Jahrgang 8, Nr. 1, S. 4 ff.);
 - d) im Regierungsbezirk Trier:
 - die Baupolizeiverordnung vom 20. 8. 1953 (Sonderbeilage zum Amtsblatt der Bezirksregierung Trier vom 15. 10. 1953);
 - e) im Regierungsbezirk Montabaur:
 - die Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Wiesbaden vom 15. 8. 1932 (Sonderbeilage zum Amtsblatt der Preußischen Regierung zu Wiesbaden vom 3. 9. 1932).
8. In Schleswig-Holstein: Landesbauordnung vom 1. 8. 1950 (GVBl. S. 225).
9. In Nordrhein-Westfalen gilt noch einschließlich des ehemaligen Landes Lippe das Gesetz über baupolizeiliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933. GS. S. 491. Außerdem gelten noch die Verordnung zur Regelung der Bebauung vom 15. 2. 1936, RGBl. I S. 104, die Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936, RGBl. I S. 938, sowie das Preuß. Wohnungsgesetz vom 27. 3. 1918 (GS. S. 23). In Nordrhein-Westfalen gelten Bauordnungen für die Regierungsbezirke, den Bezirk des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (Bauordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk [Preuß. Gesetz vom 5. 5. 1920, GS. S. 286], „Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk“ vom 24. 12. 1938, in der Fassung vom 1. 6. 1946, mit Änderung durch Polizeiverordnung des Ministers für Wiederaufbau — Außenstelle Essen — vom 1. 12. 1951 [GVBl. NW. 1952 S. 5]) so-

- wie für mehrere kreisfreie Städte. Diese Bauordnungen sind erlassen:
 entweder nach dem „Preuß. Entwurf zu einer Bauordnung für Städte und stadt-
 ähnliche Landgemeinden“ (sog. Einheitsbauordnung für Städte) vom
 25. 4. 1919,
 oder nach dem „Preuß. Entwurf zu einer Bauordnung für das platte Land“
 (sog. Einheitsbauordnung für das platte Land) vom 22. 3. 1931 (beide
 Bauordnungen zuletzt geändert und veröffentlicht im Rd.Erl. preuß. Fin.-
 Min. vom 7. 2. 1938 [Pr. Fin.Min.Bl. S.52]).
10. In Niedersachsen ist das Baupolizeirecht stark zersplittert. Auf Grund der nach
 1919 erlassenen Ermächtigungsgesetze bestehen für die Regierungsbezirke, z. T. auch
 für einzelne Kreise und Städte Baupolizeiverordnungen. Da eine einheitliche Landes-
 bauverordnung zur Zeit in Vorbereitung ist, wird von einer Aufzählung der derzeit
 gültigen 25 Bauordnungen bzw. Baustatuten abgesehen.

3. Die Wechselbeziehungen zwischen Flurbereinigungsrecht und den Zielen der bestehenden Baugesetze

Die Anwendung der vorstehend aufgezeigten Gesetze und Verordnungen bringt noch nicht die notwendige Änderung der Struktur des Landes. Erst in Verbindung mit der Flurbereinigung können die strukturellen Verhältnisse des ländlichen Raumes auf breiter Grundlage verbessert werden; denn die Flurbereinigung, die eine zentrale Stellung zur Verbesserung der Agrarstruktur einnimmt, wird heute als Integralmelioration angesehen, die sich nicht nur auf die Zusammenlegung von Grundstücken beschränkt, sondern mit ihren Gesamtmaßnahmen die Umgestaltung und Neuordnung der Landwirtschaft schlechthin erstrebt. Zu ihren vielfältigen Aufgaben gehört auch die Erschließung von Baulandgrundstücken und die Einbeziehung des bereits vorhandenen Baulandes in die Planung. Das Flurbereinigungsgesetz enthält für die Erschließung von Bauland keine von den vorgenannten Gesetzen und Verordnungen abweichenden Bestimmungen und keine spezielle Vorschrift, die die Ausweisung von Baulandgrundstücken normiert. Die Zulässigkeit und Notwendigkeit dieser Maßnahmen findet aber ihre Rechtsgrundlage in der Generalklausel des § 37 Flurb.G., wonach u. a. die Ortslage aufzulockern ist und die Flurbereinigungsbehörden alle Maßnahmen zu treffen haben, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden.

Es dürfte keinem Zweifel unterliegen, daß erst durch die im Sinne der Landesplanung liegende Erschließung und Ausweisung von Baulandgrundstücken eine wichtige agrarpolitische Aufgabe der Flurbereinigung gelöst werden kann; denn die Flurbereinigung eröffnet die einmalige Möglichkeit, die bäuerlichen und nicht-bäuerlichen Interessensphären durch eine zweckmäßige Raumordnung voneinander abzugrenzen und durch Austausch von Grundstücken zwischen den einzelnen Interessengebieten dem beiderseitigen Wohl zu dienen. Hierbei ist vor allem daran zu denken, landwirtschaftliche Betriebe aus der engen Dorflage in Weilern anzusiedeln und den Streubesitz von Einzelparzellen in der Hand von Nichtlandwirten in neuen Baulagen dann auszuweisen, wenn im Interesse der Strukturverbesserung auf den übrigen Teil des landwirtschaftlich nutzbaren Eigentums verzichtet wird.

Die Lösung dieser vielfältigen Aufgaben darf aber nur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Die Flurbereinigungsbehörde muß deshalb im Rahmen der Flurbereinigung die neue Raumordnung in Verbindung mit der Erschließung und Ausweisung von Baulandgrundstücken auf eine gesetzlich fundierte Grundlage stellen. Dies hat bei der Aufstellung der allgemeinen Grundsätze zur Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes gemäß § 38 Flurb.G. zu erfolgen. In diesen Terminen sind alle Fragen zu behandeln, die sich auf die Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes beziehen. Es ist

also eine Verteilung der Bodenflächen nach ihrer Nutzungsart im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft, der Industrie, des Verkehrs usw. vorzunehmen, wie es in ähnlicher Form in einem Wirtschafts- oder Flächennutzungsplan nach den Aufbaugesetzen der Länder geschieht. Dabei ist die Auflockerung der Ortslage, die Ausweisung neuer Ortsausgänge sowie die Aufschließung von Baugelände eingehend zu behandeln. Ergibt sich hierbei, daß bereits ein Wirtschafts- oder Bauleitplan für die Flurbereinigungsgemeinde vorliegt, so wird in der Regel dieser Plan bei der Neuordnung Berücksichtigung finden. Fehlt ein solcher Plan, so ist auf beschleunigte Erstellung bei den Gemeinden bzw. Gemeindeaufsichtsbehörden zu bestehen. Zweckmäßigerweise sind die hierbei notwendigen Feststellungen bereits vor Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens zu treffen. Ist aber bei Beginn der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes ein Wirtschafts- bzw. Bauleitplan nicht vorhanden, so muß die Flurbereinigungsbehörde unter Hinzuziehung der Gemeinde- und Bauplanungsbehörde Erhebungen anstellen, in welcher Lage und in welchem Umfang Baulagen erschlossen werden sollen. Hierbei sind auch die erforderlichen Feststellungen für bereits vorhandene Baulandgrundstücke zu ermitteln. Ist hiernach im einzelnen festgelegt, welche Lagen bisher als Bauland anzusprechen waren und an welcher Stelle neue Baugrundstücke erschlossen und ausgewiesen werden sollen, so stehen damit zugleich die Grundstücke fest, die bei der Schätzung des Flurbereinigungsgebietes (§§ 27 ff. Flurb.G.) und bei der Landabfindung besonders berücksichtigt werden müssen.

4. Bewertungsgrundsätze für Baulagen

Die Bewertung von Baugrundstücken in einem Flurbereinigungsverfahren ist nach anderen Grundsätzen durchzuführen als die der übrigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Das hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 21. Juli 1955 (RdL. 1955/334) eindeutig ausgesprochen: Es hat dabei folgende Grundsätze aufgestellt:

1. Baugrundstücke sind entsprechend ihrem Verkehrswert zu bewerten, wobei unter Baugrundstücke solche zu verstehen sind, deren Baulandeigenschaft sich im Verkehrswert ausdrückt.
 2. Der Verkehrswert muß in der Bewertung, d. h. also bei der Schätzung gemäß §§ 27 ff. Flurb.G., seinen Ausdruck finden.
 3. Es genügt nicht, die Baulandeigenschaft eines Grundstückes erst im Rahmen des § 48 RUO bzw. § 44 Flurb.G. — also erst bei der Planabfindung — zu berücksichtigen. Vor dem Bekanntwerden des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts wurden im wesentlichen in Westdeutschland drei Methoden angewandt:
 1. In Norddeutschland einschließlich der ehemaligen preußischen Gebiete wurden die Baugrundstücke wie die übrigen Grundstücke nach ihrem landwirtschaftlichen Nutzen bewertet und der Baulandcharakter fand bei der Landabfindung im Rahmen des § 48 RUO bzw. § 44 Flurb.G. Berücksichtigung.
 2. Vornehmlich in Hessen und einigen südwestdeutschen Gebieten erhielten die Baugrundstücke neben ihrem landwirtschaftlichen Wert einen „Baulandzuschlag“. Bei einem Austausch erfolgte die Landabfindung nach dem landwirtschaftlichen Wert, während der Baulandzuschlag in Geld ausgeglichen wurde.
 3. In Bayern stellte man für Baugrundstücke einen besonderen Verkehrswert fest und erhöhte die Wertzahlen, die den landwirtschaftlichen Wert der Grundstücke ausdrückten, entsprechend. Bei der Bestimmung der Landabfindung legte man den erhöhten Wert zugrunde, wobei auch eine Afindung des Verkehrswertzuschlages mit Einwilligung des Teilnehmers in Geld erfolgen konnte.
- Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ist die unter 1. aufgezeigte Verfahrensweise nicht mehr zulässig, dagegen dürften die unter 2. und 3. angegebenen Methoden der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes gerecht werden.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hat sich die Landeskulturverwaltung eingehend auseinandergesetzt. Zunächst traten Wachendorf (s. Lit.) und Heckenbach (s. Lit.) der in der bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidung vertretenen Auffassung mit beachtlichen Einwänden entgegen. Sie wiesen vor allem auf die praktische Undurchführbarkeit der geforderten Bewertung der Baugrundstücke hin. Dennoch hat das Bundesverwaltungsgericht in einem späteren Urteil vom 6. Dezember 1956 (entnommen: Recht der Landwirtschaft 1957/110) unter Ablehnung des von Wachendorf vertretenen Standpunktes an den Grundsätzen, die es in seiner früheren Entscheidung aufgestellt hat, festgehalten und erneut verlangt, daß der Baulandcharakter der alten Grundstücke bei der Schätzung zu berücksichtigen sei. Das Bundesverwaltungsgericht führte in dieser Entscheidung noch weiter an, daß das Flurbereinigungsgesetz nur Gültigkeit im Rahmen des Artikels 14 (Grundgesetz) habe. Damit soll zum Ausdruck kommen, daß das Eigentum verfassungsrechtlichen Schutz genießt mit der Folge, daß Art. 14 Grundgesetz bei der Anwendung und Durchführung sämtlicher Gesetze — also auch des Flurbereinigungsgesetzes — zu beachten sei. Diesen Grundsatz haben die Flurbereinigungsbehörden auch bisher immer beachtet.

Es hat nicht an Versuchen gefehlt, die praktische Durchführung der Baulandbewertung in der Flurbereinigung unter Beachtung der genannten Grundsätze aufzuzeigen (vgl. Lurz in Neue Juristische Wochenschrift 1956/1865; Großmann in Zeitschrift für das gesamte Siedlungswesen 1956/69; Heyer in Zeitschrift für das gesamte Siedlungswesen 1958/62 ff.; Kehrl in RdL. 1958/57 ff.; Leikam in RdL. 1958 225 ff.).

Auch in Tagungen der Landeskulturverwaltung wurde die durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts entstandene Problematik der Bewertung des Baulandes in der Flurbereinigung erörtert, wobei teilweise die Tragweite der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts überschätzt worden ist. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt nur für solche Grundstücke eine Bewertung nach dem Verkehrswert, deren Baulandeigenschaft sich im Verkehrswert ausdrückt, d. h. also, es wird sich in der Regel um baureife Baulandgrundstücke handeln, die diese Eigenschaft im Zeitpunkt der Schätzung der Grundstücke haben. Das Bundesverwaltungsgericht sagt ausdrücklich, daß für solche Grundstücke, die in diesem Zeitpunkt einen Verkehrswert als Baugrundstücke noch nicht haben, aber später einen solchen Wert — und sei es durch Flurbereinigung — erlangen könnten, keine besondere Bewertung nach dem Verkehrswert zu erfolgen hat. Diese Umstände seien vielmehr bei der Gesamtplanabfindung im Rahmen des § 44 Flurb.G. zu berücksichtigen. Allerdings ist es nicht notwendig, daß das Grundstück, dessen Baulandeigenschaft sich im Verkehrswert ausdrückt, bebauungsfähig ist. Es genügt, daß es in einer Baulandlage liegt. Was aber die Baulandlage ist, läßt sich nur von Fall zu Fall feststellen. Damit ist aber zugleich der äußere Rahmen abgesteckt, den die Flurbereinigungsbehörden bei der Ermittlung der sog. alten Baugrundstücke zu beachten haben.

Liegt ein Wirtschafts- oder Bauleitplan vor, so haben sämtliche innerhalb des Baugebietes liegenden Grundstücke Baulandcharakter und demzufolge auch Baulandwert. Hierbei ist es nicht entscheidend, daß diese Grundstücke erst durch das neue Wegenetz aufgeschlossen und baureif gemacht werden. Der Baulandcharakter entsteht vielmehr aus der Lage und Eignung des Grundstückes innerhalb des Bebauungsgebietes (so auch Hess. VGH-Urteil vom 31. Januar 1957 — F III 17/55 —).

Sind keine Baugebietspläne oder ähnliche Planungen vorhanden, so erstreckt sich die Bewertung nach dem Verkehrswert nur auf solche Grundstücke, die infolge ihrer Lage für eine Bebauung in Frage kommen. Welche Grundstücke hierunter fallen, bedarf allerdings besonderer Erhebungen. Werden dagegen erst durch den Flurbereinigungsplan in einer neu erschlossenen Lage Baulandgrundstücke in entsprechender Form ausgewiesen, war diese Lage bisher für eine Bebauung aber nicht geeignet, so entfällt für die dort liegenden Altparzellen eine besondere Bewertung nach dem Verkehrswert.

5. Das Verfahren zur Wertermittlung von Bauland

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die als Bauland anzusprechen sind, wird in der Regel nicht einfach sein. Bei der Bewertung der Baulandgrundstücke müssen alle Faktoren zum Ausdruck kommen, die den Wert jedes einzelnen Baugrundstückes beeinflussen. Es sind also Größe, Baubreite, Bautiefe, Form, Wegeaufschluß und Lage jeder einzelnen Parzelle zu berücksichtigen, um den tatsächlichen Verkehrswert dieser Flächen zu ermitteln. Hierbei empfiehlt es sich, sog. Bauzonen mit mehreren Schätzungsklassen zu bilden, wobei auch ein Schätzungsrahmen festzulegen wäre. Bei einer Bewertung nach Bauzonen wird für die sog. Vorderlandzone der höchste und für die Hinterlandzone der niedrigste Durchschnittswert angenommen. Die Quadratmeter-Durchschnittssätze der abgestuften Zonen müssen dabei in einer festen Relation zu dem Quadratmeter-Durchschnittssatz des Vorderlandes stehen. Wird im Flurbereinigungsplan bereits das erforderliche Straßenland bereitgestellt und dadurch die bauliche Ausnutzbarkeit der Vorderlandzone eines in alter Lage abgefundenen Teilnehmers infolge ihrer Verschiebung in die bisherige Hinterlandzone nicht beeinträchtigt, so ist die ausgeschiedene Straßenfläche nach dem Wert, der auf die Hinterlandzone entfällt, zu bemessen. Oft wird es sich nicht umgehen lassen, erfahrene Baulandsachverständige, die zugleich auch mit der landwirtschaftlichen Schätzung vertraut sind, mit der Bewertung der Baulandgrundstücke zu beauftragen. Die hiernach ermittelten Werte drücken den Verkehrswert einer bestimmten Bauland-Altbesitzfläche aus.

Für den Planer besteht die Schwierigkeit nun darin, daß der Wert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, der bekanntlich nach dem Ertragswert ohne Rücksicht auf die Entfernung, Lage, Wegeanschluß und Form des Grundstücks ermittelt wird, mit dem nach dem Verkehrswert ermittelten Wert der Baugrundstücke nicht ohne weiteres in Beziehung gebracht werden kann. Dieses „Auf-einen-Nenner-Bringen“ ist aber gerade die Voraussetzung für eine Zusammenlegung und einen Austausch von Grundstücken unter Beachtung des Grundsatzes der wertgleichen Abfindung, den das Gesetz verwirklicht wissen will. Der Austausch zwischen Baulandgrundstücken und den nach dem Ertragswert ermittelten Grundstücken läßt sich also nicht schematisch nach den Wertzahlen durchführen. Hierauf hat auch Heckenbach in seinem bereits zitierten Aufsatz hingewiesen und ausgeführt, die Forderung des Bundesverwaltungsgerichts, die Grundstücke nach verschiedenen Grundsätzen zu bewerten, je nachdem, ob sie Baugrundstücke sind oder nicht, laufe darauf hinaus, daß zwei Wertmaßstäbe für denselben Vorgang benutzt würden, was dem Gesetz der Logik widerspreche.

Dieser Schwierigkeit kann man aber dadurch entgehen, daß die Baulandflächen unter Zugrundelegung eines Umrechnungsfaktors für die Werte der übrigen Verfahrensgrundstücke als landwirtschaftliche Ertragswerte umgerechnet werden, um so einen Austausch mit anderen Grundstücken, die nicht nach dem Verkehrswert bewertet sind, durchführen zu können.

Es ist auch darauf hinzuweisen, daß die Bewertung des Baulandes nicht nach dem absoluten Verkehrswert zu erfolgen braucht. Es steht den Flurbereinigungsbehörden frei, die Bewertung der Baugrundstücke unter Zuhilfenahme von Verhältniszahlen durchzuführen.

Zweckmäßig kann bei der Notwendigkeit zur Ausweisung größerer Baulagen die Bildung von Sondergebieten für Bauland sein. Hier kann ein speziell für dieses Gebiet geltender Schätzungsrahmen aufgestellt werden, der dann zu dem für die übrigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestehenden Schätzungsrahmen in Beziehung zu bringen ist. Die Bildung von solchen Sondergebieten hat auch den Vorteil, den Wegebeitrag für die Flurbereinigung getrennt für dieses Gebiet festzustellen. Damit wird zugleich eine ungerechtfertigt hohe Belastung mit Wege- und Kostenbeiträgen vermieden, die bei Nichtbestehen von Sondergebieten vorhanden wäre; denn die im Flurbereinigungsgebiet liegenden Baulandflächen sind durch ihre Bewertung nach dem Verkehrs-

wert erheblich höher eingestuft als die übrigen nach dem Ertragswert eingeschätzten Grundstücke, was dazu führt, daß sie zwangsläufig zu erhöhten Wegebeiträgen und Ausführungskosten herangezogen werden müßten, ohne daß man ohne weiteres von der Ermächtigung des § 19 Abs. 3 und § 47 Abs. 3 Flurb.G., einen Teil der Beiträge zu erlassen, Gebrauch machen könnte.

Die Frage, ob es zulässig ist, die neugeschaffenen Baulandflächen gemäß § 46 Flurb.G. aufzubonitieren, wird man bejahen können, wenn es sich um größere Baugebiete handelt, die mit erheblichen öffentlichen Mitteln erschlossen worden sind, und wenn der Wert der neuen Baugrundstücke wesentlich höher ist als bei den in dieser Lage untergegangenen Altparzellen.

Liegen die Voraussetzungen für eine Aufbonitierung nicht vor, so ist es nicht zu umgehen, für die im Flurbereinigungsplan neu auszuweisenden Baugrundstücke eine neue Bewertung nach dem Verkehrswert vorzunehmen. Die Altparzellen mit ihren speziellen Werten sind ja untergegangen und die neu ausgewiesenen Baugrundstücke mit ihrer anderen Form, Größe und ihrem Wegeanschluß haben einen anderen Verkehrswert.

Dabei tritt das Problem auf, ob der Mehrwert, den die im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke gegenüber den untergegangenen Altparzellen haben, abgeschöpft werden oder den Anspruchsberechtigten ausschließlich zugute kommen soll. Geht man davon aus, daß jeder Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 44 Flurb.G. nur einen Anspruch auf wertgleiche Abfindung entsprechend seinem Altbesitz hat, so wäre es rechtlich nicht zu beanstanden, den erhöhten Wert der neuen Baugrundstücke abzuschöpfen. Dies kann man einmal durch entsprechende Erhöhung des Wegebeitrages erreichen, zum andern kann die Werterhöhung in Geld ausgeglichen werden. Die Erhöhung des Wegebeitrages hat den Vorteil, auch anderen Teilnehmern ein Baugrundstück zuzuteilen, die keinen Altbesitz in der Baulandlage hatten. In diesem Zusammenhang ist auf das von Pohl (s. Lit.) auf dem 4. Deutschen Volksheimstättentag in Köln 1955 gehaltene Referat über „Der Planungswertausgleich im System eines freiheitlichen Bau- und Bodenrechts“ zu verweisen, der sich mit dem Problem des Wertausgleiches und der Mehrwertabschöpfung im künftigen Bundesbaugesetz eingehend auseinandersetzt und Wege aufzeigt, wie der Zuwachs an Bodenwert abgeschöpft werden kann.

Die Landesaufbaugesetze verwirklichen ebenfalls die Forderung nach Wertausgleich und Mehrwertabschöpfung, indem sie bei neu zu erschließendem Baugelände bzw. bei Durchführung eines Umlegungsverfahrens eine Abtretung von Land bis zu 35 % des Altbesitzes für zulässig erklären, um jedem möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert, den sein bisheriges Grundstück hatte, zuzuteilen. Treten dennoch Wertunterschiede auf, so sind diese in Geld auszugleichen.

Unter diesem Gesichtspunkt empfiehlt es sich nicht, — wie wiederholt angeregt — das bei der schweizerischen Güterzusammenlegung entwickelte Verfahren in diesem Falle bei uns einzuführen. Hiernach ist dem Altbesitzer bei einem Grundstücksverkauf ein nach dem Zeitablauf gestaffelter Anteil des Kaufpreises zu vergüten, wenn der neue Eigentümer einen den landwirtschaftlichen Wert übersteigenden Erlös erzielt hat.

Die Bewertung der im Flurbereinigungsplan erschlossenen und neu ausgewiesenen Baugrundstücke ist am zweckmäßigsten den Beteiligten zusammen mit dem Flurbereinigungsplan zur Anerkennung vorzulegen. Ein solches Verfahren würde auch nicht den von dem Bundesverwaltungsgericht aufgestellter Grundsätzen widersprechen, zumal sich eventuelle Beschwerden über Baulandgrundstücke im Regelfalle gegen die Bewertung richten dürften. Gerade der Umstand, daß die neuen Baugrundstücke andere Verkehrswerte als die in dieser Lage befindlichen Altparzellen haben, wird dazu führen, daß man die Beteiligten mit Schätzungsbeschwerden gegen die neuen Grundstücke nicht ausschließen kann, da insofern eine Anerkennung gemäß § 32 Flurb.G. nicht vorliegt.

Für die im Flurbereinigungsverfahren vorzunehmenden Baulandzuteilungen kommen nicht nur Beteiligte in Frage, die Altbesitz in den neu ausgewiesenen Baulagen haben.

Hier ist wieder die Unterscheidung von Bedeutung, ob bereits vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes Bauland vorhanden war oder dieses erst durch den Flurbereinigungsplan geschaffen worden ist. Im ersteren Falle hat der Teilnehmer, der in der Baulage Altbesitz hatte, einen Anspruch auf Zuteilung entsprechend seinem eingeworfenen, im Verkehrswert festgestellten Land. Verzichtet er auf eine Abfindung in der Baulage, so bemißt sich die Landzuweisung an anderer Stelle nach dem erhöhten Baulandabfindungsanspruch, wobei auch mit Einwilligung des Teilnehmers die Differenz zwischen dem nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert festgestellten und dem nach dem Verkehrswert ermittelten Baulandabfindungsanspruch in Geld ausgeglichen werden kann.

Werden dagegen erst durch den Flurbereinigungsplan neue Baugrundstücke erschlossen und ausgewiesen, so haben die Teilnehmer, die in dieser Lage Altbesitz hatten, keinen Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Beantragen sie die Zuteilung eines Bauplatzes, so müssen sie entweder eine wertentsprechende Fläche aus ihrem nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert festgestellten Altbesitz zur Verfügung stellen oder die Differenz in Geld ausgleichen.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, daß es Möglichkeiten gibt, befriedigende Lösungen für die im Flurbereinigungsverfahren angestrebte Erschließung von Bauland zu finden. Gerade die Flurbereinigung sollte die Aufgabe haben, die Unbeweglichkeit des Grund und Bodens zu neutralisieren und im Einvernehmen mit den Planungsbehörden eine Raumordnung vorzubereiten, die die Wirtschaftskraft der ländlichen Gebiete hebt und diese als Wohn- und Gesundheitsgebiete erhält und verbessert.

Literatur

Entscheidungen:

1. BVerwG.: Urteil vom 21. 6. 1955 — BVerwGE 2/154 — RdL 1955/334 mit Anmerkung von Wachendorf (RdL 1955/336)
2. BVerwG.: Urteil vom 6. 12. 1956 — RdL 1957/110
3. Hess. VGH: Urteil vom 31. 1. 1957 — F III 17/55 — nicht veröffentlicht

Aufsätze und Vorträge:

4. Heckenbach: „Die Bewertung von Baugrundstücken in der Flurbereinigung“ (Zeitschrift für das gesamte Siedlungswesen 1955/244)
5. Großmann: „Zur Bewertung von Baugrundstücken in der Flurbereinigung“ (Zeitschrift für Innere Kolonisation 1956/69)
6. Heyer: „Bewertung von Baulandgrundstücken im Flurbereinigungsverfahren“ (Zeitschrift für Innere Kolonisation 1958/62)
7. Kehrl: „Baulandbewertung in d. Flurbereinigung“ (Recht d. Landwirtschaft 1958/57)
8. Leikam: „Die Baulandbewertung in der Flurbereinigung“ (Recht der Landwirtschaft 1958/225)
9. Lurz: „Die wertgleiche Abfindung in der Flurbereinigung“ (Neue Juristische Wochenschrift 1956/1865)
10. v. Nell-Breuning, S. J.: Bodenrecht und Bodeneigentum in „Grundeigentum und bauliche Ordnung“, Domus-Verlag, Bonn 1955
11. Pohl: „Der Planungswertausgleich im System eines freiheitlichen Bau- und Bodenrechts“, Domus-Verlag GmbH., Bonn 1955
12. Wachendorf: Verfahrensvorschriften in alten Umlegungssachen (Recht der Landwirtschaft 1955 S. 36)

X. Wertbegriffe und Schätzungsverfahren bei Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Flurbereinigungs- und Zusammenlegungsverfahren

1. Allgemeines über diese Maßnahmen

In den bisherigen Abschnitten dieser Arbeit konnten alle Fragen erörtert werden, die für das Wertdenken bei der engeren Abwicklung eines Flurbereinigungs- oder Zusammenlegungsverfahrens von Bedeutung sind. Es wurden die Grundsätze herausgestellt, die zu beachten sind, um die mit den Verfahren angestrebten wirtschaftlichen Verbesserungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu erreichen, und andererseits auch, um den am Verfahren Beteiligten rechtlich vor Fehlentscheidungen zu schützen. Zumindest muß bei allen Entscheidungen verhindert werden, daß für den Beteiligten eine Verschlechterung der Bodengrundlage und der übrigen bisherigen wirtschaftlichen Möglichkeiten des Betriebes erfolgt. Bekanntlich geht der den einzelnen Teilnehmern zustehende Rechtsschutz nur so weit, daß diesem der Wertstand des bisherigen Betriebes nach durchgeführtem Verfahren gewahrt bleibt. Damit wird sich aber keine Behörde zufriedengeben, sondern bestrebt sein, möglichst allen Betrieben die beabsichtigten Verbesserungen zugutekommen zu lassen.

Nun haben zwar alle Betriebe in der Regel von den durchgeführten Verfahren Vorteile, aber nicht alle Grundeigentümer können, auf den Pfennig genau berechnet, die gleichen Vorteile haben. Das liegt in der Natur der Sache, weil schon im Altbesitz die Struktur der Wirtschaften recht verschieden ist: Grad der Arrondierung, Kulturartenverhältnis, Entfernung der Böden vom Gehöft u. a. m.

Zum Verständnis dieses Abschnittes mag wiederholt sein, daß das Verfahren in erster Linie die innerbetriebliche Struktur verbessern soll, d. h. die Möglichkeiten schaffen, künftig mit weniger Aufwand zu wirtschaften, den Anbauplan ertragsteigernd zu ändern und allgemein im bäuerlichen Betriebe die Produktionsziele so zu gestalten, daß ein höherer Arbeitsertrag für die Familie bleibt.

Unstreitig wird allein schon durch die bessere Gestaltung der Bodengrundlage für alle Betriebe, die flächenmäßig an der Grenze einer Ackernahrung stehen, eine weitgehende Sanierung erreicht. Sie liegt vor allem in der Einsparung von Arbeitskräften und in der Möglichkeit, die Ackerwirtschaft stärker zu mechanisieren. Die beste Gestaltung der Bodengrundlage muß aber ein Stückwerk bleiben, wenn die Hofraumverhältnisse ein ordnungsmäßiges Wirtschaften nicht zulassen. Das ist aber in unseren Haufendörfern weit weniger der Fall, als der Nichtfachmann ahnen kann. In jedem Verfahren muß geprüft werden, ob auch die Hofstellen, auf denen die Bodenerzeugnisse gelagert, verarbeitet und in tierische Erzeugnisse umgesetzt werden müssen, den heutigen Ansprüchen genügen. Das wird vielfach nicht der Fall sein. Den beteiligten Betriebsinhabern muß die Überzeugung beigebracht werden, daß allein die Aussiedlung ihrer Betriebe aus der engen Dorflage in die freie Feldmark und unter weitgehender Zusammenlegung den erstrebten privatwirtschaftlichen Erfolg einer Flurbereinigung oder Zusammenlegung ausmacht. Notwendig ist der Hinweis, daß diese Aussiedlungen auch im volkswirtschaftlichen Interesse lägen und daher durch Mittel aus der öffentlichen Hand weitgehend gefördert würden. Die Aufstockung der schwachen Betriebe und die Aussiedlung ganzer Gehöfte stellen so erhebliche Ansprüche an das Wertdenken des Fachmanns, daß es geboten erschien, diese Fragen hier besonders zu erörtern.

Die **Aufstockung** der Betriebe mit unzureichender Bodengrundlage ist, soweit in den Verfahrensgebieten Land hierfür zur Verfügung steht, oder verfügbar gemacht werden kann, ein Ziel, welches der Gesetzgeber durch die Vorschrift in den §§ 1, 37 und 44 Flurb.G. fordert und durch § 55 Flurb.G. verfahrensmäßig weitgehend erleichtert. Neben der Aufstockung geht die **Aussiedlung** für den gleichen Betrieb oft Hand in Hand. Zusammenlegung und Verbesserung der Hoflage und des Gebäudeumfanges bringen erst die ideale Neugestaltung des Betriebsgefüges = Verbesserung der **Betriebsstruktur**, und wo nötig, auch die Verbesserung der Betriebsgröße = Verbesserung der **Besitzstruktur**. Beide Maßnahmen sind Bestandteile der größeren Ziele der Verbesserung der **Agrarstruktur**.

Unter Verbesserung der Agrarstruktur darf aber nicht nur die bessere Gestaltung der wirtschaftlichen Grundlagen der Betriebe verstanden werden, „damit die in der Landwirtschaft Tätigen durch eigene Leistung ein angemessenes Einkommen ohne Arbeitsüberlastung erreichen und eine mit anderen Berufstätigen gleichwertige soziale Situation finden können; wir müssen auch danach trachten, daß der ländliche Raum nicht entvölkert wird und daß möglichst viele Familien dem Lande durch nebenberufliche Landwirtschaft verbunden bleiben“. (Definition des Ausschusses zur Verbesserung der Agrarstruktur beim BML.)

Aus der Statistik können wir den Grad der Besitzersplitterung in den einzelnen Ländern des Bundesgebietes auf Grund einer Zählung der Grundstücke, die jeder Betrieb bewirtschaftet, feststellen. Wir haben aber keinerlei Anhaltspunkte dafür, wieviel Betriebe mit unzureichenden Gebäuden, vor allem Stallungen, ausgestattet sind. Auch darüber, wieviel Betriebe nun tatsächlich flächenmäßig so klein sind, daß sie auch nach Umstellung in der Produktionsrichtung nicht in der Lage sind, zwei Arbeitskräfte voll zu entlohnen, gibt es keine exakten Erhebungen. Wir sind hier auf Näherungswerte angewiesen. Sobald aber ein Verfahren eingeleitet ist, kann man sich über diese 3 Fragen für das begrenzte Dorfgebiet unstreitig einen genauen Überblick verschaffen. Das muß bei der Vorplanung geschehen.

Unabhängig von den gezielten Maßnahmen der Landeskulturarbeit geht seit einigen Jahren die allgemeine Tendenz dahin, daß die Zahl der Betriebe in den Größenklassen unter 10 ha abnimmt und andererseits in den Größenklassen über 10 ha zunimmt. Diese Entwicklung geht wirksamer und rascher vonstatten, wo der ländliche Raum stärker mit Industrie durchsetzt ist. Der in der Industrie beschäftigte Inhaber eines kleinen Betriebes ist geneigt, diesen soweit als möglich einzuschränken und den Boden dem Nachbarn zu überlassen, der Voll-Landwirt werden will. Wie sehr die Nachbarschaft der Industrie auf die strukturelle Entwicklung der Landwirtschaft einwirkt, mag an dem Beispiel der beiden Regierungsbezirke Koblenz und Trier dargetan sein. Beide Bezirke sind gekennzeichnet durch das starke Vorherrschen des Kleinbesitzes. Der Bezirk Trier ist aber weit weniger mit Industrie durchsetzt als der Bezirk Koblenz. In dem Zeitraum von 1949—1957 nahm die Zahl der Betriebe unter 10 ha im Raume Trier um 3,8 %, dagegen im Raume Koblenz um 13,8 % ab. Dagegen vermehrte sich im gleichen Zeitraum die Zahl der Betriebe über 10 ha im Raume Trier um 10,2 %, im Raume Koblenz aber um 30,9 %. Noch stärker als im Raume Koblenz ist die Entwicklung in dem benachbarten Regierungsbezirk Montabaur, welcher noch stärker industriell durchsetzt ist als Koblenz. Hier nahmen die Grenzbetriebe unter 10 ha um rund 14 % ab, während die Betriebe über 10 ha sogar um 47,2 % zunahmen. Der Trend dieser Betriebsgrößenumschichtung dürfte im ganzen Gebiet der Bundesrepublik der gleiche sein.

Was sich hier im ländlichen Raum auf freiwilliger Grundlage und gefördert durch die günstige Konjunktur im gewerblichen und industriellen Arbeitsbereich vollzieht, muß aber als Ganzheitsaufgabe dort richtig gesteuert werden, wo die Landeskulturbehörde durch die Einleitung von Verfahren tätig wird. Bei einer wilden Entwicklung besteht die Gefahr, daß durch die Abwanderung von Nebenerwerbslandwirten, die ihren Betrieb ganz aufgeben, eine Entvölkerung des ländlichen Raumes eintritt. Erkennbar wird

diese Entwicklung daran, daß infolge der Aufgabe ganzer Betriebe der Boden unbefruchtbar durch Pacht oder Kauf wegen ihrer Kleinheit nicht übernommen, oft fehlen Nachbarn durch Pacht oder Kauf wegen ihrer Kleinheit nicht übernommen, oft fehlen auch Betriebe der entsprechenden Größe, die sie übernehmen könnten. Hier ist wesentlich, daß die Arbeit der Landeskulturbehörde in den so gekennzeichneten Räumen im richtigen Zeitpunkt einsetzt. In der Regel läßt sich die volkswirtschaftlich und siedlungspolitisch notwendige Lösung nur durch eine Neuordnung der Gemarkung durch Flurbereinigung und ein Auffangen des Landes für aufzustockende oder neu zu schaffende bäuerliche Betriebe erreichen.

Das gleiche gilt sinngemäß für die schwach besiedelten Gebiete Norddeutschlands, wo noch größere kultivierungswürdige Flächen vorhanden sind, die man durch „Siedlung vom Hofe aus“ oder durch „Absiedlung“ für neue Gehöfte und Betriebe verwertet. Unstreitig wird damit dem ländlichen Raum ein wirtschaftlich und soziologisch günstigeres Gepräge gegeben.

Die Entscheidung darüber, ob in einer Gemeinde die Aussiedlung von Gehöften oder die Aufstockung von Betrieben durchzuführen sind, muß in einem möglichst frühen Zeitpunkt des Verfahrens gefällt werden. In der Vorplanung müssen darüber konkrete Vorschläge niedergelegt sein. Die in Frage kommenden Beteiligten müssen ermittelt und auf ihre Anträge verbindlich festgelegt sein. Es muß auch ein erster Überblick darüber geschaffen werden, in welchem Umfange das Land für eine Aufstockung verfügbar sein wird. Das erleichtert die Arbeit der Planung und richtet diese von vornherein auf diese Nebenziele des Verfahrens aus. Dem gleichen Ziele dient auch ein möglichst früh schon abgehaltener Termin zur Entgegennahme der Planwünsche, um einen ersten Überblick über die Zahl der Aussiedlungswilligen und deren Auffassungen über den späteren Standort der Gehöfte kennenzulernen. Von dem Umfang der vorzusehenden Aussiedlungen ist oft auch die Gestaltung des Wegenetzes abhängig. Das gilt insbesondere dann, wenn Teile einer Gemarkung für eine Weilerbildung in Aussicht genommen werden müssen und die Unterschiede in Bodengüte und Bodenart von vornherein andere Entschlüsse für die Neueinteilung der betreffenden Gemarkungsteile wegen der stärkeren Arrondierung erfordern. Das Wegenetz kann dann weitmaschiger gestaltet werden, als wenn viele Betriebe vom Dorfe aus die betreffenden Feldlagen bewirtschaften sollen und mit entsprechend kleineren Flächen abgefunden werden müssen.

Auch in finanzieller Hinsicht bieten Aussiedlung und Aufstockung für den Planer besondere Gesichtspunkte. So werden den Aussiedlern in der Regel erhebliche Beihilfen zur Aufschließung der Gehöfte sowie zur Befestigung der Wege und zur Beseitigung der Abwässer gegeben. Dadurch wird erreicht, daß spezielle Aufwendungen für die Aussiedlung nicht auf Kosten der Teilnehmergemeinschaft vorgenommen zu werden brauchen. Wenn nicht besondere Umstände vorliegen, wird der Ausbau des Wegenetzes mit dem Bau der Zuwegung zu den Aussiedlungsgehöften gekoppelt. Auch hier ist eine Fühlungnahme zwischen dem Planer und dem Betreuer des Aussiedlers notwendig. Wegen dem Standort des zu errichtenden Gehöftes ist zu beachten, daß in der Nähe ein fester Weg vorbeiführt, daß das Gehöft leicht mit Licht und Wasser zu versorgen ist, und daß das Gelände für die bauliche Gestaltung günstig ist. Nach Möglichkeit sollte natürliches oder sicheres künstliches Grünland für Viehweiden in Hofnähe angelegt werden können. In Gemarkungen mit starken Höhenunterschieden wird oftmals die Frage zu entscheiden sein, ob man den Standort des Gehöftes ins Tal oder auf ein Bergplateau legt. Abgesehen von der Möglichkeit, die Talwiesen als Weideland nutzen zu können, ist es auch vom Transportproblem her gesehen zweckmäßiger, den Hof im Tal zu errichten, da mehr *zum* Hof als *vom* Hof transportiert wird.

Für den Flurbereinigungsingenieur ist auch die Frage von Bedeutung, ob der für den neuen Gehöftsstandort ausgewiesene Plan (Baugelände) bei der Zuteilung die alte Einschätzung als landwirtschaftliche Nutzfläche behält oder ob er als Hofraum aufbonitiert werden soll. Die praktische Erfahrung hat folgende Gründe, keine Auf-

bonitierung vorzunehmen:

- a) Aus den Beihilfen für die Aufschließung des neuen Hof- oder Weilergrundes kommen der Teilnehmergeinschaft Beträge zu für den zusätzlichen Wegeausbau.
- b) Durch die Aussiedlung wird die Mehrheit der Teilnehmer in der Regel entfernungsmäßig hinsichtlich der Abfindung eher begünstigt als benachteiligt.
- c) Der Anreiz zur Aussiedlung würde vermindert, wenn eine Aufbonitierung vorgenommen würde, was eine gewisse Schwächung der Bodengrundlage des Betriebes bedeutet.
- d) Die Voraussetzungen zur Aufbonitierung nach § 46 Flurb.G. sind in der Regel nicht gegeben.

Zur Frage der Betriebsgrößenstruktur darf noch auf folgendes hingewiesen werden:

Bestrebungen, die Existenzgrundlage von Familienbetrieben durch Erweiterung der Bodengrundlage zu verbessern, haben auch früher schon bestanden. Seit Erlass des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. 8. 1919 (RGBl. S. 1429) wurde „Anliegersiedlung“ durch die Siedlungsbehörden und die Siedlungsträger betrieben. Vorläufer war das sog. Zukaufrentengut nach der Preussischen Rentengutgesetzgebung (Gesetz über Rentengüter vom 27. 6. 1890 GS S. 209). Für die Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes gaben die Ausführungsgesetze der Länder bestimmte Richtlinien, die auch heute noch Anwendung finden. Im übrigen sind Ergänzungen zum Reichssiedlungsgesetz insbesondere nach 1945 durch den landwirtschaftlichen Teil des Bundesvertriebenengesetzes vom 19. 5. 1953 (BGBl. I S. 201) erfolgt. Für die Anwendung des Reichssiedlungsgesetzes galten aber früher im wesentlichen Verwaltungsvorschriften.

Nach dem Kriege haben die einzelnen Länder gesetzliche Regelungen zur Erleichterung der Bildung echter Familienbetriebe getroffen. Darunter wird heute allgemein eine Wirtschaft verstanden, die mit Gebäuden, Land und Inventar ausgestattet, die Existenzgrundlage für die kleinste Arbeitseinheit, die Familie, bildet. Dabei wird unterstellt, daß diese aus zwei auf dem Hofe lebenden Generationen besteht und daß deren Arbeitskapazität bei durchschnittlich zwei Arbeitskräften liegt.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß auch außerhalb der Flurbereinigung die Aufstockung und Aussiedlung durch Bund und Länder weitgehend gefördert wird. Mit den Richtlinien des BML über die Gewährung von Krediten und Zuschüssen für die Aussiedlung und Aufstockung außerhalb eines behördlichen Verfahrens vom 12. 6. 1956 wurde ein neuer Weg zur Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beschritten. Hierhin gehören auch die seit 1954 jährlich neu erlassenen Richtlinien des BML für die Zinsverbilligung von Darlehen zur Förderung vordringlicher agrar- und ernährungswirtschaftlicher Maßnahmen. Die zur Zeit geltenden Richtlinien des BML vom 15. 4. 1958 bringen eine weitgehende Einheitlichkeit der Finanzierung der behördlich geleiteten und der nicht behördlichen Verfahren.

2. Der Erwerb und die Verwertung von Masseland

Die im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens gleichzeitig durchführbaren sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur hängen stark von dem Umfang des freiwerdenden Grund und Bodens ab. Aus älteren Umlegungs- und Zusammenlegungsgesetzen ist in der Praxis der Begriff Masseland üblich geworden. Unter Masseland wird in der Regel das zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigte Land verstanden, nachdem der Bedarf für Wege und sonstige öffentliche Maßnahmen gedeckt ist. Die Umlegungspraxis ist seit jeher davon ausgegangen, daß nicht ein Direkttausch zwischen verschiedenen Grundstücken stattfand, sondern daß sämtliche alten Grundstücke als Masse eingeworfen wurden und für die Neuzuteilung neue Pläne entstanden. Sofern nach

Befriedigung der Beteiligten Land übrig blieb, konnte über dieses von der Flurbereinigungsbehörde im Zusammenwirken mit dem Teilnehmervorstand verfügt werden.

a) Herkunft des Masselandes

Das Flurbereinigungs-gesetz enthält eine Reihe von Bestimmungen, die dazu führen können, Masseland zur freien Verfügung der Teilnehmergeinschaft zu gewinnen.

1. Der § 46 Flurb.G. sieht vor, daß Werterhöhungen von Teilen eines Flurbereinigungsgebietes durch Bodenverbesserungen den Teilnehmern der Abfindung wertmäßig angerechnet werden können. Voraussetzung für die Anwendung des § 46 ist, daß es sich um größere Teile eines Flurbereinigungsgebietes handeln muß, die durch die Bodenverbesserung eine Werterhöhung erfahren. Der Begriff „größere Teile“ ist jedoch relativ aufzufassen, d. h. es ist nicht nur die effektive Fläche in Vergleich zu setzen, sondern auch die Höhe der Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten des Flurbereinigungsverfahrens. Weiter ist Voraussetzung, daß die Bodenverbesserung durch besondere Maßnahmen, die mit erheblichen öffentlichen Mitteln vorgenommen werden, erfolgt ist. Damit ist gesagt, daß die normale Bedarfsdrainage sowie die Anlage von Gräben und Vorflutern nicht als besondere Maßnahme, sondern als übliche Maßnahme zur Bodenverbesserung zu betrachten ist. Besondere Maßnahmen im Sinne des § 46 werden systematische Entwässerungen größeren Umfangs, Bewässerungsanlagen, Rodungen, Ödlandkultivierungen u. ä. sein, die im Zuge der Flurbereinigung durchgeführt werden. Die Gesamtfinanzierung der Bodenverbesserungen muß schließlich erkennen lassen, daß über den Rahmen der üblichen Finanzierung hinaus erhebliche öffentliche Gelder bereitgestellt worden sind. Schließlich muß durch die Bodenverbesserung der Wert der Grundstücke wesentlich erhöht worden sein. Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist es in das Ermessen der Flurbereinigungsbehörde gestellt, von der sog. Aufschätzung nach § 46 Gebrauch zu machen. Dies kommt durch die Kannvorschrift der Gesetzesfassung zum Ausdruck. Die Entscheidung, ob der erhöhte Wert bei der Bemessung der Abfindung gemäß § 46 zugrunde gelegt werden soll, ist ausschließlich von der Flurbereinigungsbehörde zu fällen. Gemäß § 25 Abs. 2 ist die Entscheidung jedoch nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft zu fällen, da es sich um eine wichtige gemeinschaftliche Angelegenheit handelt.

Nach dem Gesetzestext ist für die Werterhöhung durch Bodenverbesserung der „erhöhte Wert“ zu schätzen. Eine Definition zu diesem Begriff gibt das Gesetz nicht. Wohl wird bezüglich der Aufschätzung auf das Bewertungsverfahren nach den §§ 28 ff. verwiesen. Daraus kann gefolgert werden, daß auch die Aufschätzung nicht nach dem Verkehrswert der verbesserten Grundstücke erfolgen soll, sondern daß sie lediglich von Tauschwerten nach dem nachhaltigen Nutzen auszugehen hat. In der Praxis ist dieses auch die einfachste Möglichkeit, da die erste Schätzung der nichtverbesserten Grundstücke nach Tauschwerten erfolgt ist und nur so die verbesserten Tauschwerte durch Nachschätzung ermittelt werden können.

Die Methode der Nachschätzung ist nicht einheitlich. In der Schweiz wird seit längerer Zeit mit Erfolg das sog. Mehrwertverfahren praktiziert, das an anderer Stelle dieser Arbeit besprochen wurde (Abschnitt V, 5.). In der Praxis der deutschen Flurbereinigungsbehörden wird in der Regel der Mehrwert durch Aufbonitierung der Grundstücke um eine bis zwei Klassen festgesetzt. Dieses Verfahren ist jedoch recht schematisch und kommt den Forderungen des Gesetzes nur näherungsweise entgegen. Das Gesetz verlangt nämlich, daß der Mehrwert durch Berechnung ermittelt werden muß, da die den Teilnehmern verbleibenden Kosten für die Bodenverbesserung (Lasten an einen Wasser- und Bodenverband, zusätzliche Hebebeiträge) bei der Ermittlung der Wertverbesserung berücksichtigt werden müssen. Hinzu kommt, daß die Nachschätzung aus plantech-nischen Gründen in der Regel schon bald nach der Meliorationsmaßnahme erfolgen muß, also zu einem Zeitpunkt, zu dem die ertragssteigernden Wirkungen mehr ver-

mutet als effektiv ermittelt werden können. Für die Praxis scheint es daher empfehlenswert, vor Anwendung des § 46 eingehend die erforderlichen Voraussetzungen zu prüfen, die Ermittlung des Mehrwertes genau zu kontrollieren und die neuen Ergebnisse so festzusetzen, daß ein gewisser Spielraum für die den Teilnehmern verbleibenden Kostenlasten und mögliche Fehlschätzungen verbleibt. Die Aufbonitierung darf keinesfalls zu hoch nach oben erfolgen.

Für die Ergebnisse der Nachschätzung gilt § 32 Flurb.G., d. h. die Nachschätzungsergebnisse sind den Beteiligten zur Einsichtnahme aufzulegen und ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Die Anfechtung der Feststellung ist gemäß § 141 ff. zulässig.

Durch die Aufbonitierung infolge Bodenverbesserungen erwachsen der Teilnehmergemeinschaft Flächengewinne, die vorweg zur Deckung der Kosten der Bodenverbesserung benutzt werden sollen. Die Verwendung des Landes hat gem. § 54 Abs. 2 zu erfolgen, d. h. zu einem Zweck, der der Flurbereinigung entspricht oder der Siedlung dient. Im letzteren Fall ist der Begriff Siedlung nicht im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes auszulegen, sondern es kommen auch Maßnahmen in Betracht, die, wie z. B. die außerbehördlichen Aussiedlungen und Aufstockungen Siedlungen im landläufigen Sinne, nicht jedoch im siedlungsrechtlichen Sinne darstellen.

2. Der § 47 Abs. 1 gibt die gesetzliche Grundlage für den sog. Wegebeitrag. Alle Teilnehmer haben nach dem Wertverhältnis ihrer alten Grundstücke zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen Flächen aufzubringen, soweit dieser Bedarf nicht durch Anlagen gleicher Art oder Neumessungsüberschuß bzw. Zurverfügungstellung von einzelnen Teilnehmern gedeckt wird. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich zugelassen, daß dieser Anteil für unvorhergesehene Zwecke und zum Ausgleich von Mißformen mäßig erhöht werden kann. Durch diese Erhöhung können Massestücke entstehen. Es darf jedoch durch die Erhöhung nicht von vornherein das Ziel angestrebt werden, solches Masseland zu erreichen. Andererseits darf der Wegebeitrag nicht so scharf kalkuliert werden, daß gem. § 44 Abs. 3 von Minderausweisungen Gebrauch gemacht werden muß. Der Gesetzgeber wünscht vielmehr, daß zum Ausgleich eher eine gewisse Mehrabfindung vorgenommen werden soll. Daraus folgt, daß der § 47 Abs. 1, was die geringfügige Erhöhung des Wegebeitrages anbelangt, eng ausgelegt werden muß.

Hierhin gehört auch die Frage, ob Landabzüge eine Enteignung im Sinne des Art. 14 GG darstellen. Mehrere Urteile des Bundesverwaltungsgerichts haben hier die grundlegende Klärung geschaffen, daß der nach § 47 ermittelte Abzug in der Regel keine Enteignung darstellt. Es sei denn, die Flurbereinigungsbehörde begeht einen Ermessensmißbrauch, indem sie unbillige Härten einzelner Teilnehmer nicht durch Herabsetzung oder gänzliche Befreiung vom Wegebeitrag mildert.

3. Aus plantechischen Gründen ist § 44 Abs. 3 Flurb.G. beibehalten, der unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land durch Geldausgleiche zuläßt. In diesem Zusammenhang interessieren nur die Minderabfindungen, da durch sie eine gewisse Landreserve entsteht, die in die zunächst unverwertete Masse (Masseland) einfließt. Im Flurbereinigungsverfahren ist der Begriff „unvermeidbar“ sehr eng auszulegen, da in den meisten Fällen durch die Möglichkeit, die Grenzen zu verändern, Mehr- oder Minderabfindungen selten sind. Im Zusammenlegungsverfahren, für das bzgl. der Abfindungsgrundsätze die gleichen Vorschriften gelten, ist das Wort „unvermeidbar“ jedoch nicht so eng auszulegen wie im Flurbereinigungsverfahren. Dadurch, daß ganze Flurstücke getauscht werden, läßt es sich in der Regel nicht vermeiden, daß Spitzenbeträge durch Geld ausgeglichen werden müssen.

4. Für die Entstehung von Masseland von geringer Bedeutung ist § 49 Flurb.G., der bestimmt, daß altherkömmliche Rechte im Flurbereinigungsverfahren abgelöst werden können. Theoretisch möglich, praktisch jedoch selten ist es, daß ein Teilnehmer eines mit altherkömmlichen Rechten belasteten Grundstücks sich diese Belastung wertmindernd anrechnen lassen muß, wenn sie durch diese Maßnahme der Flurbereinigung beseitigt

wird. Durch die Wertminderung ist wenigstens in beschränktem Maße ein Landgewinn zugunsten der Teilnehmergeinschaft denkbar. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Reichsumlegungsordnung (RUO) in den §§ 53 und 136 weitere Möglichkeiten enthielt, Land für die Teilnehmergeinschaft zu gewinnen. Bei § 53 RUO handelt es sich um Geldabfindung wegen unerheblicher Bedeutung des Grundeigentums, § 136 RUO sah vor, daß die Umlegungskosten des Teilnehmers durch Landabgabe gedeckt wurden. Aus rechtsstaatlichen Gründen sind beide Bestimmungen nicht in das Flurbereinigungsgesetz übernommen worden. Aus praktischen Erwägungen erscheinen beide Möglichkeiten — maßvoll angewandt — sehr zweckmäßig, worauf im Schrifttum verschiedentlich hingewiesen wurde.

5. In der Regel wird der größte Landanfall für die Teilnehmergeinschaft durch Erwerb gemäß § 52 ff. Flurb.G. erfolgen. Es handelt sich hierbei um freiwilligen Verzicht eines Teilnehmers auf Abfindung in Land. An Stelle des Landes erklärt er sich ganz oder teilweise mit Geldabfindung einverstanden. Die formellen Vorschriften bezüglich des Erwerbs durch die Teilnehmergeinschaft sind so vereinfacht worden, daß der verzichtende Teilnehmer schon vor Eintritt des neuen Rechtszustandes (§ 61) in den Genuß der Geldabfindung gelangen kann. Gemäß § 135 Flurb.G. kann dann ein Verfügungsverbot auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde im Grundbuch eingetragen werden. Die Verwendung des auf diese Weise anfallenden Landes wird in § 54 Abs. 2 dahin gehend geregelt, daß das Land in einer dem Zweck der Flurbereinigung entsprechenden Weise oder für Siedlungszwecke zu verwenden ist.

Der Regelfall des § 52 ist der, daß die Teilnehmergeinschaft den Geldausgleich zahlt und damit verfassungsberechtigt wird über das angefallene Land. Nach Ansicht von *Steuer* (vgl. Kommentar zu § 52 Ziff. 4) besteht auch die Möglichkeit, daß ein Teilnehmer zugunsten eines anderen Teilnehmers auf Landabfindung verzichtet und den Geldausgleich mit dem anderen Teilnehmer unmittelbar regelt. Nach seiner Ansicht ist jedoch in diesen Fällen Voraussetzung, daß der auf Landabfindung verzichtende Teilnehmer geringfügigen Grundbesitz und der mit Land begünstigte Landwirt einen aufstockungsfähigen Betrieb hat. Der Verzicht auf Landabfindung zugunsten eines Nichtlandwirtes sei hingegen nicht als Maßnahme im Sinne des § 52 anzusehen.

Wie sehr die Bundesregierung bestrebt ist, im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens den Erwerb von Masseland zu fördern, um damit weiteren strukturverbessernden Maßnahmen zu dienen, erhellt aus der Tatsache, daß seit 1956 in den Richtlinien zur Förderung der Flurbereinigung den Teilnehmergeinschaften Darlehensbeträge zur Verfügung gestellt werden, mit denen der Landerwerb erfolgen kann. (Richtlinien vom 15. 4. 1958.) Die Darlehen sind nach drei tilgungsfreien Jahren in der Regel mit nur 3 % zu verzinsen.

b) Der Landerwerb durch die Teilnehmergeinschaft

Der Gesetzgeber hat *a n g e m e s s e n e* Geldabfindung vorgeschrieben. Die gesetzliche Grundlage hierzu bietet § 54. Danach müssen Geldabfindungen und Geldausgleiche angemessen sein. Ferner wird bestimmt, daß die Kapitalbeträge unter Zugrundelegung der Schätzwerte (§§ 28 und 29) festzusetzen seien. Aus der Reihenfolge in der gesetzlichen Formulierung kann man folgern, daß bei der Ermittlung der Geldentschädigung keine sklavische Anlehnung an die Schätzungsergebnisse notwendig ist, da die gesetzliche Forderung auf Angemessenheit der Geldabfindung der Forderung auf Zugrundelegung der Schätzungsergebnisse vorausgeht. Dennoch bleibt es zwingende Vorschrift, auch der zweiten Forderung Rechnung zu tragen. Dadurch wird vermieden, daß die Flurbereinigungsbehörde als feilschender Grundstückshändler auftreten muß.

Der Begriff der angemessenen Geldabfindung ist im Gesetz nicht näher erläutert. Wohl geht aus dem Gesetzestext hervor, daß es sich um eine Kapitalentschädigung und nicht um eine Rente handeln muß. Der Begriff der „Angemessenheit“ ist auch im

Reichssiedlungsgesetz (§ 15) und im Reichsheimstättengesetz (§ 28) verankert. Auch in diesen beiden Gesetzen wird er nicht näher definiert. Das frühere Preußische Oberlandeskulturamt hat in seiner Entscheidung vom 12. 12. 1922 (vgl. Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht 1922 S. 236) die Angemessenheit so umschrieben, daß nicht alle subjektiven Interessen des Eigentümers berücksichtigt zu werden brauchen, aber auch nicht nur objektiv zu beurteilen, sondern unter billiger Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles der Betrag festzustellen sei. Der Begriff angemessene Geldabfindung unterscheidet sich somit von dem der vollständigen Entschädigung, der z. B. in dem Preuß. Enteignungsgesetz von 1874 vorgeschrieben ist. Letzterer umfaßt den vollen objektiven Wert (Verkehrswert, gemeiner Wert) einschließlich der besonderen Vorteile, die das Grundstück dem Eigentümer bietet und evtl. Wertminderungen eines etwaigen Restgrundstückes. Damit kommt zum Ausdruck, daß eine angemessene Geldabfindung keine Spekulations-, Konjunktur- oder Zufallsgewinne einschließen darf. In der Regel wird somit der angemessene Geldausgleich durch die freie Beurteilung der Lage des Einzelfalles hinter der vollen Entschädigung zurückbleiben. Durch eine neuere Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Großer Zivilsenat) vom 10. 6. 1952 wird aber festgelegt, daß die unterste Grenze der angemessenen Entschädigung durch den gemeinen Wert dargestellt wird. Eine Entschädigung könne in der Regel niemals als angemessen angesehen werden, wenn sie unter dem gemeinen Wert liege. Lediglich besondere Gründe könnten es rechtfertigen, im Einzelfall die angemessene Entschädigung unter dem gemeinen Wert festzusetzen.

In der Praxis wird weitgehend so verfahren, daß die Werteinheiten des betreffenden Grundstückes, die nach den Schätzungstarifen ermittelt wurden, mit einem Kapitalisierungsfaktor vervielfältigt werden, um den angemessenen Geldabfindungsbetrag zu ermitteln. Die Kapitalisierungsfaktoren werden für das Verfahrensgebiet im Einvernehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft festgesetzt, und zwar unterschiedlich für die jeweilige Entfernungzone. Von dem so ermittelten Entschädigungsbetrag sind jedoch die im Grundbuch bzw. Wasserbuch oder auf Grund der Aufforderung nach § 14 Flurb.G. der Behörde bekanntgewordenen Rechte zu berücksichtigen. Es handelt sich im wesentlichen um Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten. Diese Belastungen sind der Flurbereinigungsbehörde im Zeitpunkt des Landankaufs aus den Registern in der Regel bekannt.

Schwieriger ist jedoch die Bewertung der öffentlichen Lasten, die kraft Gesetzes möglicherweise auf dem Grundstück ruhen, jedoch nicht durch Einsichtnahme in das Grundbuch oder in die Grundakten festgestellt werden können. Im wesentlichen handelt es sich um die kraft Gesetzes möglicherweise entstandene Hypothekengewinnabgabeschuld, die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht. Für die praktische Handhabung erscheint es zweckmäßig, bei der Abschrift bzw. dem Vergleich des Teilnehmernachweises mit dem Grundbuch festzustellen, ob nach dem Währungsstichtag (20. 6. 1948) Grundpfandrechte gelöscht worden sind. Ist dieses der Fall, muß weiter geprüft werden, ob die Tilgung oder teilweise Tilgung noch nach dem Währungsstichtag stattgefunden hat. Das läßt sich in der Regel aus den Unterlagen der Grundbuchakten feststellen (löschungsfähige Quittung). War die Tilgung der Grundpfandrechte bereits vor dem Währungsstichtag erfolgt, so ist in der Regel keine Hypothekengewinnabgabe entstanden. In anderen Fällen muß vor dem Ankauf über die Finanzbehörden festgestellt werden, welcher Betrag als Hypothekengewinnabgabeschuld entstanden ist. Letzterer ist dann zusammen mit etwaigen sonstigen Grundpfandrechten bei der Ermittlung der Geldabfindung zu berücksichtigen.

Wenn im Vorhergehenden der Einfachheit halber davon die Rede war, daß der Landankauf durch die Teilnehmergeinschaft erfolgt, muß der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen werden, daß der Gesetzgeber des Flurbereinigungsgesetzes ausdrücklich den Weg des Ankaufes auch für eine Siedlungsgesellschaft geöffnet hat. Das wird sich immer dann als zweckmäßig erweisen, wenn mit größeren Flächen zu rechnen ist.

Auch in diesem Falle dürfen von der Siedlungsgesellschaft die Preise nicht ausgehandelt werden, sondern müssen durch Kapitalisierung des Schätzwertes ermittelt werden. Da keine gegenteiligen Bestimmungen bestehen, kann in einem Verfahren sowohl der Landankauf von der Teilnehmergeinschaft als auch von der Siedlungsgesellschaft durchgeführt werden. Werden beide Ankaufsmöglichkeiten im gleichen Verfahren ausgeführt, was in besonders gelagerten Fällen durchaus zweckmäßig sein kann, so hat die Flurbereinigungsbehörde darauf zu achten, daß bei der Verwertung des Landes für gleiche Qualitäten gleiche Preise eingesetzt werden. Da es sich in beiden Fällen des Ankaufs um den Einsatz öffentlicher Gelder handelt, muß auf die gleichartige Behandlung Wert gelegt werden.

c) Sonderfragen beim Erwerb von Masseland

1. Kapitalisierungsfaktor

Wollte man die im Gesetz verlangte angemessene Geldabfindung bei jedem Ankauf oder gar bei Mehr- oder Minderzuteilungen einzeln ermitteln, so würden verwaltungsmäßig umfangreiche Ermittlungen notwendig werden. Insbesondere gilt dies bei den in zunehmendem Maße anhängig werdenden Zusammenlegungsverfahren. Der Gesetzgeber hat daher bewußt eine Erleichterung geschaffen, indem er als Hilfsmittel zur Festsetzung der angemessenen Entschädigung die nach § 28 Flurb.G. ermittelten Schätzwerte zugrunde legen läßt. Wir müssen also die Frage beantworten, wie die nach § 28 ermittelten Verhältniszahlen (Wertzahlen) zu verbessern sind, damit die im Gesetz vorgeschriebene angemessene Geldabfindung ermittelt wird. Die Bodenschätzung nach § 28 geht davon aus, daß der Grundstückswert nach dem Nutzen der Grundstücke zu ermitteln ist, den diese bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Letztlich sollen die Schätzungszahlen Relativwerte des Reinertrages darstellen, der bei einer normal unterstellten Entfernung nachhaltig erzielt werden kann. Daraus folgt, daß beim Ankauf von Grundstücken der Entfernungsfaktor besonders berücksichtigt werden muß.

Durch Kapitalisierung des Reinertrags muß der Ertragswert ermittelt werden, der nicht identisch ist mit der angemessenen Entschädigung. Daher muß eine Berichtigung auch dahin gehend vorgenommen werden, daß nicht nur die Reinertragsfähigkeit des Grundstücks, sondern auch der Differenzbetrag zum Ausdruck kommt, der sich zwischen Ertragswert und angemessener Entschädigung ergibt. Da zwar in der landwirtschaftlichen Betriebslehre der Begriff des Ertragswertes genau definiert und somit der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes auch hinreichend genau ermittelt werden kann, die Definition der angemessenen Entschädigung aber aus der Rechtsprechung entwickelt wurde, jedoch in keiner Weise exakten betriebswirtschaftlichen Überlegungen genügt, ist es müßig, Vergleiche zwischen beiden Werten anzustellen. Der Gesetzgeber hat bei der Formulierung des § 54 bewußt eine derartige Gegenüberstellung nicht verlangt, sondern die praktische Handhabung, die Schätzungsergebnisse nach § 28 eines Grundstückes durch Vervielfältigung mit einem Faktor so zu bereinigen, daß die angemessene Entschädigung entsteht. Das reicht weitgehend aus. In diesem einen Faktor kommt sowohl die Verbesserung durch unterschiedliche Entfernung, als auch durch den Differenzbetrag zwischen Ertragswert und angemessener Entschädigung zum Ausdruck. Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft werden schon möglichst frühzeitig von der Flurbereinigungsbehörde sog. Kapitalisierungs- oder Faktorzonen festgelegt, die gewöhnlich vom Ort zur Gemarkungsgrenze fallende Tendenz haben. Da sich in den seltensten Fällen die Faktorzonen kreisförmig um den Ort bzw. den Gehöftsstandort zentrieren werden, ist es zweckmäßig, nach Fluren oder Gewannen die Faktorzonen abzugrenzen. Wird beispielsweise von einem Teilnehmer sein gesamter Besitz der Teilnehmergeinschaft zum Ankauf angeboten, kann es daher durchaus der Fall sein,

daß die in der gesamten Gemarkung zerstreuten Grundstücke trotz gleicher Schätzwerte unterschiedliche Geldabfindungsbeträge erbringen. Da der Kapitalisierungsfaktor bzw. die Einteilung der Faktorenzonen nach Anhörung des Teilnehmervorstandes festgesetzt wird, ergeben sich durch die Multiplikation des Schätzwertes mit dem jeweiligen Faktor annähernd die in der Gemeinde bzw. in der betreffenden Gewinnlage ortsüblichen Verkehrswerte. Da die Rechtsprechung verlangt, daß in der angemessenen Entschädigung keine Spekulations-, Konjunktur- oder Zufallsgewinne enthalten sein sollten, kommt der so ermittelte Wert dem Begriff der sog. angemessenen Entschädigung ausreichend nahe.

Mit dieser Bewertung ist lediglich der nackte Grund und Boden angemessen entschädigt, nicht jedoch aufstehende Werte oder Bodenbestandteile, die gewerblich genutzt werden können. Für derartige Werte muß eine Sonderschätzung vorgenommen werden entsprechend den Bestimmungen des § 29 Flurb.G.

Durch die Festlegung der Kapitalisierungsfaktoren und der Zoneneinteilung erhält die Flurbereinigungsbehörde Unterlagen, die ihr die Verhandlungen mit verkaufswilligen Beteiligten erleichtern. Andererseits ist die Gewähr gegeben, daß nicht durch Aushandeln der Preise eine Willkür beim Ankauf einreißt.

Diese Ausführungen beziehen sich auf den freiwilligen Ankauf von Grundstücken durch die Teilnehmergeinschaft. Der Ausgleich von Mehr- oder Minderabfindungen durch Geld gemäß § 44 Abs. 3 Flurb.G. kann nicht in der Form erfolgen, daß verschiedene Kapitalisierungsfaktoren zugrunde gelegt werden; hier muß aus dem quantitativen Mittel ein Faktor errechnet werden, der für diese Fälle ausreichend ist.

2. Behandlung des Wegebeitrags

Die Leistungen, die ein Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren zu erbringen hat, sind die Beiträge zu den Ausführungskosten gem. § 19 Flurb.G., die nach dem Wert der neuen Grundstücke zu ermitteln sind, und der Wegebeitrag, der gem. § 47 nach dem Wertverhältnis der alten Grundstücke aufzubringen ist.

Die Vorteile, die aus der Flurbereinigung resultieren und zu deren Herbeiführung sowohl der Wegebeitrag, als auch die Ausführungskosten geleistet werden müssen, kommen lediglich dem Eigentümer bzw. Besitzer der neuen Pläne zugute. Es ist daher unbillig, wie im Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz von Seehusen-Schwede-Nebel (Hamburg 1951 S. 71) und in dem Runderlaß des früheren Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 31. 1. 1943 (Landwirtschaftliches Ministerialblatt S. 111) gefordert wird, die Empfänger von reinen Geldabfindungen gem. § 52 Flurb.G. an der Aufbringung des Wegebeitrages zu beteiligen. Der zitierte Erlaß bezieht sich zwar auf die entsprechenden Paragraphen der Reichsumlegungsordnung, könnte aber Veranlassung geben, sinngemäß weiter angewandt zu werden. Die jetzige Gesetzgebung bietet keine Handhabe, den vermutlichen Wegebeitrag vom ermittelten Wert abzuziehen.

Die Beteiligung verkaufswilliger Grundstückseigentümer am Wegebeitrag bewirkt auch, daß die besseren Böden privat verkauft und nur die geringeren Böden der Teilnehmergeinschaft angeboten werden. Mit diesen lassen sich dann aber die erstrebten Ziele der Verbesserung der Besitzstruktur nicht erreichen.

3. Behandlung der Flurbereinigungskosten (Hebungsbeiträge)

Da die Beiträge zu den Ausführungskosten von den Teilnehmern nach dem Wert der neuen Grundstücke zu ermitteln sind, wird der Anbieter eines Grundstücks zum Verkauf nicht mit den Flurbereinigungskosten belastet werden dürfen. Selbst wenn er die nach § 19 zulässigen vorläufigen Hebungsbeiträge geleistet hat, sind ihm diese Beträge bei dem Verkauf des Grundstückes zu erstatten.

Schwieriger liegen die Zusammenhänge bei der Verwertung des Masselandes und der Behandlung der anteiligen Anliegersiedler. Bei der Gründung von Anliegerstellen oder Neusiedlungen handelt es sich nicht um Mehrabfindungen gem. § 44 Abs. 3 Flurb.G.,

wie sie in dem Abschnitt 20 des Flurbereinigungsplanes nach dem Muster im Landw. Ministerialblatt 1939 S. 19 angegeben werden. Es werden vielmehr in einem besonderen Abschnitt die Siedlerstellen aufgeführt. Daher können die Kaufpreise für das Siedlungsland auch nicht ausschließlich in Abschnitt 20 des Flurbereinigungsplanes festgestellt werden, indem man die gleichen Preise wie im Ankaufsverfahren einsetzt. Dies bezieht sich auf den Fall, daß der Ankauf direkt durch die Teilnehmergemeinschaft ausgeführt wurde. Ist eine Siedlungsgesellschaft als Ankäufer eingeschaltet, können die Ausführungskosten für die Flurbereinigung im Finanzierungsplan für das Siedlungsvorhaben eingesetzt werden. Gem. § 10 Ziff. 2 f. Flurb.G. gelten die Empfänger neuer Grundstücke als Nebenbeteiligte; das sind in der Regel die Neusiedler und auch die Anliegersiedler für die Zulageflächen. (Die Anliegersiedler sind mit ihrer Stammstelle — sofern sie im Verfahrensgebiet liegen — Teilnehmer nach § 10 Flurb.G.)

Es wäre unbillig und siedlungspolitisch falsch, würden die Siedlungsflächen zu den gleichen Preisen, wie sie angekauft wurden, vergeben werden. Nach dem Wortlaut des § 19 Flurb.G. könnte man diesen Eindruck gewinnen. Er bestimmt nämlich, daß nur die Teilnehmer (also nicht auch Nebenbeteiligte) nach dem Wertverhältnis ihrer neuen Grundstücke zu den Ausführungskosten heranzuziehen sind. Eine Einschränkung wird aber insofern von dem Gesetzgeber gemacht, als er sagt „soweit nicht im Flurbereinigungsplan anderes festgesetzt wird“. (Diese Auslegung des § 19 wird auch im Kommentar Seehusen-Schwede-Nebe auf Seite 36 und im Runderlaß des Reichsministers für Landwirtschaft und Forsten vom 31. 1. 1942 — Landw. Ministerialblatt S. 111 — vertreten.)

Da das gewonnene Siedlungsland erst als Ergebnis der Flurbereinigung anfällt, unterliegt es nicht, wie das von den Teilnehmern eingebrachte Land, der Ersatzhaftung gemäß § 20 Flurb.G. Nur für Teilnehmer ruht somit die Beitrags- und Vorschußpflicht kraft Gesetzes dinglich auf den im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücken. Der Erlös aus dem Siedlungsland an Nebenbeteiligte muß daher so hoch sein, daß sowohl die Ankaufskosten als auch die von der Teilnehmergemeinschaft gemäß § 19 Flurb.G. aufzubringenden Kosten gedeckt werden.

Aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt sich somit, daß das Siedlungsland nicht zum Ankaufspreis den Siedlern übereignet werden darf, um anschließend noch die anteilmäßigen Ausführungskosten gesondert festzusetzen. Es ist vielmehr so zu verfahren, daß in dem Abgabepreis für das Siedlungsland die anteilmäßigen Ausführungskosten enthalten sein müssen. Diese Regelung ist auch im Runderlaß des Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 28. 9. 1939, Landw. Reichs-Ministerialblatt S. 995 festgelegt. Dort heißt es diesbezüglich: „Es sind die auf das Land entfallenden Umlegungskosten durch den von den Erwerbern zu zahlenden Kaufpreis der Teilnehmergemeinschaft gegenüber mit abgegolten. Die Erwerber sind deshalb zu den nach § 20 Abs. 1 RUO von der Teilnehmergemeinschaft zu erhebenden Beiträgen und Vorschüssen nicht mehr heranzuziehen. Hierbei ist es bedeutungslos, ob der Erwerber das Land im Wege der Neubildung deutschen Bauerntums einschließlich der Anliegersiedlung erwirbt, oder im Umlegungsplan als besondere Landzuweisung gegen eine Geldentschädigung (nicht Mehrzuteilung gemäß § 48 Abs. 4 RUO) erhält. Im Interesse einer einfachen klaren Regelung kann auch nicht zugelassen werden, daß etwa im Wege der Vereinbarung der Kaufpreis für diese besondere Landzuweisung aufgeteilt wird in einen Kapitalbetrag und die Verpflichtung zur Beitragsleistung.“

Diese letztere Bestimmung könnte man aus der Formulierung des § 19 heilen, indem man im Flurbereinigungsplan besondere Festsetzungen bezüglich der Beitragsleistung trifft. Im Sinne des Gesetzgebers liegt das aber nicht, da unter besonderen Festsetzungen nicht Umgehungen der gesetzlichen Bestimmungen gemeint sein können.

Auf Grund der im obigen Erlaß und auch in den Kommentirstellen wiedergegebenen Bestimmungen bzw. gesetzlichen Auslegungen wird man zweckmäßig entweder den Kapitalisierungsfaktor für den Verkauf des Siedlungslandes höher veranschlagen als

beim Ankauf des Landes, oder zu dem Ankaufspreis werden die anteilmäßigen Ausführungskosten hinzugeschlagen. Ein Beispiel möge der Klärung dienen:

In einem Flurbereinigungsverfahren seien 25 ha LN = 15 000 WE (Werteinheiten) käuflich zu erwerben. Der Kapitalisierungsfaktor sei 2, so daß sich ein Ankaufspreis von 30 000 DM ergibt. Die Leistung des Wegebeitrages gemäß § 47 Flurb.G. soll dem Abgeber aber nicht zugemutet werden.

In Wirklichkeit wird aber auch das Siedlungsland den Wegebeitrag tragen müssen. Bei einem 4%igen Wegebeitrag würden folglich als Siedlungsland nur 24 ha (= 14 400 WE) ausgewiesen werden können. Für diese 24 ha fallen somit auch die nicht aus Beihilfen gedeckten Ausführungskosten gemäß § 19 Flurb.G. an. Bei 400.— DM je ha käme insgesamt ein Betrag von 9600 DM in Betracht. Der Verkaufspreis für das Siedlungsland würde sich folglich zusammensetzen:

| | |
|---|-------------|
| Ankaufspreis | 30 000.— DM |
| anteilige Ausführungskosten | 9 600.— DM |
| Verkaufspreis des Siedlungslandes insgesamt | 39 600.— DM |

Dieser Betrag verteilt sich auf eine Siedlungsfläche von nur 24 ha, so daß der durchschnittliche ha-Preis = 1650 DM beträgt. Demgegenüber stehen die 25 ha Ankaufsland zu einem durchschnittlichen Ankaufspreis von 1200 DM je ha.

Die Berechnung des Abgabepreises wird vereinfacht, wenn man den Verkaufspreis für das Siedlungsland mit einem besonderen Kapitalisierungsfaktor berechnet. Im obigen Beispiel müßte er 2,75 betragen, was folgende Rechnung ergibt:

| | |
|---|-------------|
| 24 ha Siedlungsland entsprechen | 14 400 WE |
| 14 400 WE · 2,75 (Kapitalisierungsfaktor) = | 39 600.— DM |

In vorgenannten Beispielsverfahren entspricht somit einem Kapitalisierungsfaktor für den Ankauf von 2, ein solcher für den Verkauf von 2,75.

Erfolgt die Durchführung des Siedlungsverfahrens in der Form, daß eine Trägergesellschaft den Ankauf getätigt hat, so sind die Beiträge für das Flurbereinigungsverfahren in gleicher Weise wie etwaige Meliorationskosten im Flurbereinigungsplan des Siedlungsverfahrens unter den Ausgaben einzusetzen. Schwierigkeiten bei der Festsetzung der Kaufpreise für Siedlungsland nach der oben genannten Art können insofern auftreten, als zum Zeitpunkt der Planausführung meistens nicht eine annähernd genaue Summe der anteiligen Ausführungskosten zugrunde gelegt werden kann. Außerdem ist es bei den schwankenden Finanzierungsverhältnissen oft schwierig, den Anteil zu ermitteln, der von den Teilnehmern aufzubringen ist und nicht durch öffentliche Beihilfen gedeckt wird.

d) Die Teilnehmergeinschaft als Verwalterin des Masselandes

Der Ankauf des sog. Masselandes soll so früh wie möglich beginnen. Dadurch kann der Fall eintreten, daß vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes die Teilnehmergeinschaft oft länger als ein Jahr das angekaufte Land zu verwalten hat. Da der § 53 Flurb.G. ausdrücklich vorsieht, unter bestimmten Bedingungen den Kaufpreis für das veräußerte Land schon vor Planausführung auszuzahlen, ist die Teilnehmergeinschaft verpflichtet, in den Jahren bis zur Planausführung als neue Eigentümerin die Grundstücke zu verwalten. In der schriftlichen Erklärung des Landabgebers wird zweckmäßig der Zeitpunkt des Besitzübergangs genau festgelegt, und zwar in der Regel auf den Herbst, d. h. nach Aberntung der Felder. Von diesem Zeitpunkt an steht der Teilnehmergeinschaft der Nutzen an dem Grundstück zu, d. h. sie ist berechtigt, bis zur Planübergabe das Grundstück zu verpachten oder selbst zu nutzen. Oftmals lassen sich derartige Grundstücke als Ausgleich benutzen für Teilnehmer, die durch vorzeitigen Wegebau geschädigt worden sind.

Mit dem Besitzübergang hat die Teilnehmergeinschaft nicht nur das Recht der Nutzung, sondern auch die Verpflichtung, die auf dem Grundstück ruhenden Steuern

und öffentlichen Abgaben zu tragen, obwohl insbesondere die Forderung für die Grundsteuer infolge des nicht umgeschriebenen Einheitswertes noch dem ehemaligen Eigentümer zugestellt wird. Diese Verwaltungsmehrarbeit kann ohne rechtliche Komplikationen vermieden werden, wenn der Besitzübergang um 1 oder 2 Jahre verschoben wird, d. h. der Verkäufer sowohl die Nutzung als auch die Verpflichtung, Steuern und Abgaben zu zahlen, bis zur Planübergabe behält. Letztlich wird es hier eine Frage des Ermessens sein, ob die Verwaltungsmehrarbeit die vorzeitige Nutzung ausgleicht.

c) Die Verwertung des Masselandes

1. Gesetzliche Vorschriften.

Im Abs. 2 des § 54 bestimmt das Flurb.G., daß die Flächen, die infolge Geldabfindung und nach § 46 zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigt sind, in einer dem Zweck der Flurbereinigung entsprechenden Weise oder für Siedlungszwecke zu verwenden sind. Die Art der Verwendung ist demnach begrenzt. Vorweg wird also zu prüfen sein, ob Land zur Erreichung des durch die Flurbereinigung erstrebten Zieles verwertet werden kann. Ohne vollständig sein zu wollen, seien hier genannt: Schaffung von gemeinschaftlichen Anlagen, Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Bodenfruchtbarkeit, Maßnahmen, welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessern und den Arbeitsaufwand und die Bewirtschaftung erleichtern helfen u. a. m. Der Begriff „Zweck der Flurbereinigung“ ist derart weit gespannt, daß die Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe und auch die Auflockerung der Ortslage durch Aussiedlung von Betrieben darunter fallen kann. Anscheinend hat der Gesetzgeber ursprünglich auch daran gedacht.

In der Kommentierung zu § 37 Flurb.G. erwähnt Steuer, daß mit dem Begriff „Siedlungszweck“ nicht die Aussiedlung verstanden sein sollte und meint, daß die aus Gründen der Finanzierung in einigen Ländern ergangene Anordnung über die Gleichsetzung der Aussiedlung mit einer Siedlung im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes bedenklich sei. Dadurch könne eine Verwirrung der Begriffe entstehen. Die Entwicklung der Siedlungspraxis hat sich aber über diese Befürchtung hinweggesetzt, da in den meisten Ländern die Aussiedlung als eine Siedlungsmaßnahme im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes anerkannt wurde, so in

Baden-Württemberg durch die Verordnung vom 22. 3. 1957 (Gesetzblatt S. 37),
 Bayern durch die Bekanntmachung vom 27. 3. 1957 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 13),
 Hessen durch die Anordnung vom 8. 11. 1954 (Hess. Staatsanzeiger vom 11. 12. 1954)
 Niedersachsen durch Erlaß des Ernährungsministers vom 10. 9. 1956 (Min.Blatt S. 760),
 Rheinland-Pfalz durch Gesetz vom 14. 3. 1955 (GVBl. S. 23)
 und dem Saarland, Erlaß des Saarlandes vom 28. 9. 1957 (Arbeitsblatt S. 989).

Die gesetzliche Grundlage dafür, daß es den Ländern freigestellt ist, den Begriff der ländlichen Siedlung nach ihrem Gutdünken auszudehnen, ergibt sich aus § 26 Reichssiedlungsgesetz. Danach ist der ehemalige Reichsarbeitsminister ermächtigt, nähere Vorschriften, insbesondere zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes, zu erlassen. Von dieser Ermächtigung hatte der Reichsarbeitsminister mit seinen Ausführungsbestimmungen vom 26. 9. 1919 (Zentralblatt für das Deutsche Reich 1919 S. 1143) Gebrauch gemacht. Nach § 1 dieser Ausführungsbestimmungen können die Landeszentralbehörden bestimmen, welche Siedlungen als solche im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes anzusehen sind. Von dieser gesetzlichen Ermächtigung haben die Länder verschieden Gebrauch gemacht, doch haben sie sich in der Regel nach den vom Bund herausgegebenen Finanzierungsrichtlinien für die ländliche Siedlung gerichtet.

Legt man den nicht einheitlichen Begriff der ländlichen Siedlung in enger Form aus, so sollte man darunter nur Neusiedlungen und Anliegersiedlungen und unter bestimmten Voraussetzungen die Pacht oder Pacht mit Kaufanwartschaft im Rahmen der Sesshaftmachung von Landarbeitern verstehen.

Für die Auslegung des § 54 Abs. 2, der die Verwertung des Masselandes vorschreibt, kann es letztlich gleichgültig sein, unter welchem Begriff die Siedlung durchzuführen ist, entweder, daß sie den Zweck der Flurbereinigung erfüllt (z. B. Aussiedlung) oder den Siedlungszweck, wobei Siedlung im engen Sinne auszulegen ist. So kann es z. B. dem Ziele der Flurbereinigung dienen, Kleinbetriebe aufzustocken, ohne daß ein Siedlungsverfahren damit verbunden wird. Es ist müßig, darüber zu streiten, ob in allen Aufstockungsfällen sofern es sich um wesentliche Mehrzuteilung handelt, ein Anliegersiedlungsverfahren durchzuführen sei. Die Finanzierungsrichtlinien des Bundes für Flurbereinigungsverfahren lassen erkennen, daß der Freizügigkeit und der Eigeninitiative der Beteiligten hier keine Grenzen gesetzt werden sollen. Zur Zeit stehen die Kreditkonditionen für den Landankauf außerhalb eines Siedlungsverfahrens aber innerhalb der Flurbereinigung gleich günstig mit denen, die im Siedlungsverfahren nach den Bundesrichtlinien bestehen.

Für die Praxis ist jedoch von Bedeutung, daß jede Aufstockung davon ausgehen sollte, bestehende landwirtschaftliche Betriebe möglichst bis zur Größe einer selbständigen Ackernahrung zu heben. Die persönliche Qualifikation eines Teilnehmers und eine ausreichende Hofraumfläche muß vorhanden sein, um dem vergrößerten Betrieb auch die notwendigen Voraussetzungen zur Erweiterung der Gebäude zu bieten. Die Aufstockung eines Betriebes, der sich auch nach der Flurbereinigung auf seinem Hofraum gebäudemäßig nicht ausdehnen kann, obwohl es notwendig wäre, ist keine zweckmäßige Verwendung des Masselandes. In diesem Falle sollte der Teilnehmer zu einer Aussiedlung bewogen werden. Sind jedoch die persönlichen und gebäudemäßigen Voraussetzungen vorhanden, so sollte versucht werden, die Betriebe bis zur Ackernahrung aufzustocken, bzw., wenn die Zahl der Bewerber zu groß ist, die Betriebe auszuwählen, die mit aller Wahrscheinlichkeit im Laufe der weiteren Jahre das Ziel der selbständigen Ackernahrung durch weiteren Landerwerb erreichen. Den ersten Überblick über die notwendige Bodengrundlage möge die nachstehende Tabelle erleichtern.

Mindestgrößen für landwirtschaftliche Vollerwerbsstellen in ha LN

| Betriebstyp | Einreihungswert DM/ha: | | | | |
|-------------|-------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| | unter 800 (unter 30) | 800—1100 (30—45) | 1100—1300 (45—60) | 1300—1500 (60—75) | über 1500 (über 75) |
| Hackfrucht- | | | | | |
| Getreide | 15 | 13 | 12 | 11 | 10 |
| Getreide- | | | | | |
| Hackfrucht | 19 | 17 | 15 | 13 | 12 |
| Getreide- | | | | | |
| Futterbau | 22 | 20 | 18 | 16 | 14 |

In dieser Übersicht sind nur die gebräuchlichsten Betriebstypen und Einreihungswertgruppen berücksichtigt, bei anderen Betriebsgrößen und höheren Einreihungswerten sind die Mindestgrößen entsprechend abzuwandeln. Bei Sonderkulturen (z. B. Wein, Hopfen, Gemüse, Tabak) kann die Tabelle angewandt werden, wenn man die Sonderkulturfläche mit ertragsmäßig gleichwertiger LN vergleicht; z. B. kann man 1 ha Weinberg je nach Lage mit etwa 6 bis 9 ha LN gleichsetzen.

Die Zuteilung des nach § 54 Abs. 2 zur Verteilung gelangenden Masselandes hat im Flurbereinigungsplan zu erfolgen. Dadurch soll eine Vereinfachung herbeigeführt werden, weil es nicht notwendig ist, in diesen Fällen die üblichen Verwaltungsgepflogenheiten zur Durchführung von Siedlungsverfahren zu beachten. So ist es beispielsweise denkbar, daß im Flurbereinigungsplan gleichzeitig die Verfügungsbeschränkungen und das Wiederkaufsrecht für Siedler im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes festgelegt werden, die von den Landempfindern anerkannt werden müssen. Inwieweit es zweckmäßig ist,

auch die dinglichen Lasten der Siedler im Flurbereinigungsplan zu regeln, z. B. die Hypothekenbestellung und die Erklärung zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung, ist strittig. Es erscheint schon im Hinblick darauf, daß von diesen Urkunden mehrere Ausfertigungen gemacht werden müssen, zweckmäßig, die Schuldurkunden gesondert aufzunehmen und sie nicht mit dem Flurbereinigungsplan zu verquicken. Fuhrberg (vgl. Innere Kolonisation 1958 S. 100) ist aus rechtlichen Erwägungen heraus der Auffassung, daß im Flurbereinigungsverfahren nur die Grundstücke ausgewiesen werden, nicht jedoch gleichzeitig die Übertragung an die Siedler statthaft sei. Er schlägt vor, nach Ausweisung der neuen Grundstücke das eigentliche Siedlungsverfahren (Rentengutverfahren oder Siedlungskaufvertrag) abzuwickeln.

2. Die Abgabepreise für Masseland

Unter Ziff. X 2 c wurde bereits darauf hingewiesen, daß für die Ermittlung des Abgabepreises eine gemeinschaftlicher Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem gewöhnlichen Mittel der bestehenden Zonenfaktoren ergibt, benutzt werden soll. Dies ist besonders erforderlich, wenn es sich um Mehr- oder Minderabfindung nach § 44 Abs. 3 handelt. Bei Aufstockung kann es jedoch möglich sein, die Aufstockungsflächen aus der Gesamtzuteilung festzulegen und somit auch den speziellen Zonenfaktor für die Kapitalisierung heranzuziehen. Dies ist insbesondere denkbar, wenn es sich um die Aufstockung von Aussiedlungen handelt, die ihre Aufstockungsfläche im Zusammenhang mit der Abfindung für ihren Altbesitz erhalten müssen. In diesen Fällen kann der spezielle Zonenfaktor zur Ermittlung des Abgabepreises benutzt werden. Ohne die unter Ziff. X 2 c näher ausgeführten Auslegungen des § 19 Flurb.G. zu verletzen, wird es möglich sein, durch Festsetzung im Flurbereinigungsplan den Preis für Anliegersiedlungsflächen und Aufstockungsflächen für Aussiedler besonders festzulegen. Dabei muß jedoch berücksichtigt werden, daß die anteiligen Beiträge zu den Ausführungskosten in diesen Preisen enthalten sein müssen.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß die Zuweisung von Land im Wege der Flurbereinigung keinen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang darstellt, da hierbei nicht von einem Grundstückstausch oder einer Grundstücksveräußerung gesprochen werden kann. Bei einer Mehrabfindung größeren Umfangs könnte es jedoch zweifelhaft sein, ob auch diese grunderwerbsteuerfrei ist. Die Rechtsprechung hierzu ist nicht einheitlich, doch hat sich weitgehend der Standpunkt durchgesetzt, daß auch dann, wenn die Aufstockung nicht im Siedlungsverfahren erfolgt und somit § 29 Reichssiedlungsgesetz nicht angewandt werden kann, der Hinzuerwerb grunderwerbsteuerfrei ist (vgl. hierzu Verfügung der OFD Koblenz vom 16. 5. 1955). Die Verkehrssteuerreferenten der Landesfinanzministerien sind in einer Dienstbesprechung am 29./30. XI. 1956 zu der Überzeugung gelangt, daß die Mehrzuteilung von Masseland an Teilnehmer des Verfahrens dann dem Zweck der Flurbereinigung dient, wenn sie eine echte Betriebsaufstockung bedeutet. In diesen Fällen entfällt die Grunderwerbssteuerpflicht.

3. Die Aussiedlung im Flurbereinigungs- und Zusammenlegungsverfahren

a) Geschichtliches und Begriffliches

1. Vorläufer der Aussiedlungen.

Wenngleich die Aussiedlung in der Nachkriegszeit einen erheblichen Aufschwung als bedeutungsvolle Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur erfahren hat, insbesondere in den strukturell kranken Realteilungsgebieten, so ist damit nicht erstmals ein Heilmittel zur Verbesserung der Agrarstruktur gefunden worden. Geschichtliche Vorläufer sind die Aussiedlungsverfahren der Hochabtei Kempten seit dem Jahre 1650, die als sog. Vereinödung in die Agrargeschichte eingegangen sind. Auch aus Schweden sind vom ausgehenden Mittelalter an Maßnahmen zur Aussiedlung bestehender Betriebe bekanntgeworden. Die ersten Maßnahmen zur Aussiedlung und Aufstockung sind ausschließlich aus der eigenen Initiative der bäuerlichen Bevölkerung und ohne wesentliche Eingriffe des Staates durchgeführt worden. Erst das ausgehende 19. und im wesentlichen die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts haben staatliche Maßnahmen in verschiedener Form gezeitigt, die sowohl zur Aufstockung von bäuerlichen Betrieben (Kaufrentengut seit 1890, Anliegersiedlung seit 1919) als auch zur Aussiedlung bäuerlicher Betriebe die Voraussetzung schafften. Der Runderlaß des ehemaligen Reichsministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 28. 3. 1939 faßte erstmals die Maßnahmen zur Auflockerung der Ortslage im Umlegungsverfahren zusammen. Wenn das Ergebnis aus diesen Maßnahmen auch als zweckmäßig bezeichnet werden muß, so konnte doch in den Aufbaujahren nach dem 2. Weltkrieg auf gewisse Erfahrungen der Vorkriegszeit zurückgegriffen werden.

2. Definition und Voraussetzungen.

Unter der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes im weitesten Sinne ist jede Neuerrichtung eines Gehöftes außerhalb der geschlossenen Ortslage zu verstehen, wobei der alte Gehöftstandort nicht wieder einer selbständigen landwirtschaftlichen Erwerbsstelle dienen sollte. Insofern kann von Aussiedlungen sowohl bei Ortsrand-, Feldmarks- als auch Gemarkungsrandssiedlungen gesprochen werden. Diese weitgefaßte Definition des Begriffes Aussiedlung ist auch in dem oben angeführten Runderlaß des Jahres 1939 enthalten. Man sollte jede Verlegung eines Betriebes aus dem Ort heraus als Aussiedlung bezeichnen. Die Aussiedlung steht unter dem Grundsatz der Freiwilligkeit. Gegen den Willen des Beteiligten ist eine Aussiedlung von Amts wegen nicht durchführbar. Das Aussiedlungsverfahren ist an gewisse Voraussetzungen gebunden, die im wesentlichen die Betriebsgröße, den Standort, die Bauplatzbeschaffenheit und die Ausführung und Planung des Gehöftes betreffen.

Im Rahmen dieser Arbeit ist es nicht möglich, auf die einzelnen Voraussetzungen näher einzugehen. Es sei lediglich darauf hingewiesen, daß als grober Anhaltspunkt für die notwendige Betriebsgröße der unter Ziff. X 2 c angegebene Rahmen gelten kann. Sofern die Eigentumsfläche nicht ausreicht, kann auch langfristiges Pachtland in bestimmten Grenzen als Bodengrundlage angesehen werden. Durch den Pachtzins darf aber je nach Lage und Güte der Grundstücke die für den Gesamtwert errechnete tragbare Belastung nicht überschritten werden.

Die Auswahl des Standortes richtet sich zunächst nach der grundsätzlichen Orientierung der Aussiedlungsgehöfte im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens. Hier ist die Frage zu entscheiden, ob Gemarkungsrandssiedlungen, Feldmarksiedlungen (Reihenlage oder Streulage) oder nur Ortsrandssiedlungen vorzusehen sind. Je nach der Struktur der Gemeinde sind vom Ausschuß zur Verbesserung der Agrarstruktur beim BML Vorschläge über den Standort gemacht worden, die ihren Niederschlag in der folgenden Übersicht gefunden haben.

| Gemeindetypen | Standorttypen | | | |
|---|-------------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| | Ortsrand- lage | Reihen- lage | Streu- lage | Gemarkungs- randlage |
| Kleine Landgemeinde mit geschlossener Dorflage und mit einer geringen landwirtschaftl. Nutzfläche (in der Regel nicht über 300 ha LN) | x | 0 | 0 | 0 |
| Große Landgemeinde mit geschlossener Dorflage und geordneter Flurlage | — | 0 | x | 0 |
| Große Landgemeinde mit geschlossener Dorflage und zersplitterter Flurlage | — | 0 | 0 | x |
| Landgemeinde mit aufgelockerter Siedlungsstruktur | — | 0 | x | 0 |
| Gemeinde mit städt. Charakter | — | — | x | x |

x = erwünscht, 0 = möglich, — = unweckmäßig

Das nach den erwähnten Richtlinien entwickelte Schema gilt in der Regel nicht für Sonderkulturbetriebe wie z. B. Weinbaubetriebe, deren innere Verkehrslage sich durch eine Aussiedlung nur selten verbessern kann. Für derartige Sonderkulturbetriebe ist die Standortfrage nicht unter den üblichen landwirtschaftlichen Gesichtspunkten, sondern im Hinblick auf die Sonderkultur zu beurteilen.

Besondere Forderungen sind an den Bauplatz zu stellen. Man kann der Empfehlung des Ausschusses für Dorfplanung der Arbeitsgemeinschaft für landwirtschaftliches Bauen (ALB-Bund) beipflichten, daß als unterste Grenze für die Hoffläche 40 Ar anzunehmen ist. (Bei Sonderkulturbetrieben können Ausnahmen gemacht werden.) Die Grundstücksbreite soll nicht unter 40 m betragen. Ferner soll bei der Auswahl darauf Rücksicht genommen werden, daß die Gehöfte nicht direkt an der Hauptstraße liegen, jedoch an einem öffentlichen Weg bzw. Ortsverbindungsweg.

Sehr eng mit der Finanzierung verquickt ist die Frage nach dem Bauvolumen. Der Wohnteil richtet sich im wesentlichen nach den Ansprüchen der Aussiedlerfamilie. Da die bäuerliche Familie im Wechsel der Hoffolge über die meiste Zeit aus zwei Generationen besteht, ist auch eine Altenteilswohnung vorzusehen. Der Grundriß des Wohnteiles eines Aussiedlungsgehöftes soll bei 1¹/₂- bzw. 2stöckiger Bauweise 60 qm nicht unterschreiten.

Der Stallteil richtet sich im wesentlichen nach der Art der Aufstallung und nach Art und Umfang der Viehhaltung. Folgende Faustzahlen haben sich bei der Planung als Richtwerte bewährt:

Stallmaße für verschiedene Tierarten:

| Tierart | Stallflächenbedarf je Tier, m ² | Raum- bedarf*) je Tier, cbm | Stallhöhe m | Anteil der Fenster- fläche in v. H. der Stallfläche | Temperatur |
|----------------|---|--------------------------------------|----------------|---|------------|
| Pferd | 7—9 | 34 | 2,80 | 5 | 10 ° |
| Kuh (Rindvieh) | 6—8 | 23 | 2,60 | 7 | 12 ° |
| Schwein | 1,5 Mäster Ferkelsau, 4,0 m ² | 8 | 2,20 | 7 | 14 ° |

*) einschließlich aller Verkehrs- und Nebenräume sowie Wandzuschlag

Mit zunehmender Technisierung ist die Frage nach der Größe des Scheunenteils immer schwieriger geworden. Während bis vor etwa 20 Jahren noch annähernd genaue Faustzahlen angegeben werden konnten, ist dieses heute dadurch erschwert, daß einmal Stroh- und Heuvorräte durch Maschinen derart zusammengepreßt werden, daß eine Platzersparnis bei der Lagerung bis 50 % erreicht werden kann. Auch das Häckseln von Stroh und Heu führt zu Ersparnissen an Lagerraum. Schließlich setzt sich in neuerer Zeit der Drusch auf dem Felde durch (Mähdrusch), wodurch praktisch nur noch Stroh gelagert zu werden braucht, für das massive Scheunenteile kaum erforderlich sind, sondern einfache Diemen ausreichen dürften. Der Raumbedarf je Hektar Getreideanbaufläche richtet sich naturgemäß nach den Ernteerträgen. Als Faustzahlen können folgende Werte angehalten werden:

| Raumbedarf je ha | Scheunenraum cbm je ha | Strohlagerraum cbm je ha | |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| | | bindfaden- gebunden | draht- gepreßt |
| Ertrag an Stroh und Korn | | | |
| Wintergetreide 70—90 dz | 110—125 | 50—65 | 28—33 |
| Sommergetreide 50—80 dz | 85—100 | 35—50 | 20—30 |

Im landwirtschaftlichen Bauwesen werden für überschlägliche Planungen und Berechnungen folgende Maße angehalten:

Flächen- und Raumbedarf für Vorratslagerstätten je Tier:

| Tierart | Hafer bzw. Kaff bzw. | | Heu bzw. | | Siloraum |
|---------|----------------------|---------|--------------------------------|------------|-------------------------------|
| | Kraftfutter | Häcksel | Futter- stroh ⁴⁾ | Streustroh | |
| Pferd | 4,0 qm | 3 cbm | 15,0 cbm | 15 cbm | — |
| Rind | 0,5 qm | 4 cbm | 33,0 cbm ¹⁾ | — | 2,5 cbm ²⁾ 4 cbm |
| Schwein | 0,3 qm ³⁾ | — | 1,6 cbm ²⁾ | — | 0,7 cbm 1—1,5 cbm |
| Schaf | — | — | 1,0 cbm ²⁾ | — | 0,1 cbm ²⁾ 0,2 cbm |

¹⁾ bei Sommerweidegang; bei Jahresstallhaltung 45 cbm

²⁾ für 2 Monate

³⁾ für Mast Schweine, für Zuchtsauen bis 1 qm

⁴⁾ 50—70 kg/cbm als Einheit

Raumbedarf¹⁾ landw. Familienbetriebe je ha LN

| | |
|---------------|------------------|
| Wohnraum*) | 25 cbm |
| Stallraum | 20 cbm |
| Bergeraum | 60 cbm |
| Maschinenraum | 45 cbm |
| Sa. | 150 cbm je ha LN |

¹⁾ Nettomaße, nicht mit umbautem Raum zu verwechseln

*) untere Größe, und zwar ohne Nebengelasse.

Sonstiger Raumbedarf

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Dungstätte | 3 qm je GVE |
| Jauchegrube | 3 cbm je GVE |
| Kunstdüngerlager | 1,5 cbm je ha LN |
| Maschinenschuppen | 4 qm je ha LN (ohne Wagen) |

Einzelfragen behandelt Naurath in: „Die Aussiedlung im Flurb.Verfahren“, Heft 19 der Schriftenreihe für Flurbereinigung, Verlag Ulmer, Stuttgart, auf das verwiesen wird.

b) Die tragbare Belastung für den Kapitaldienst

1. Tragbare Rente

Zahlreiche Begriffe, die in unserem Sprachgebrauch üblich sind, führen den Wortstamm „Rente“, der aus dem Französischen stammt; hier seien genannt: rentabel = einträglich; Rentabilität = Ertragsfähigkeit, Nutzen; Rente = jährliches oder monatliches Einkommen ohne direkte Arbeitsleistung. Unter einer Rente ist ursprünglich stets die Leistung aus einem Grundstück verstanden worden, da z. Z. der Leibeigenschaft derartige Belastungen in zahlreichen Variationen bestanden. Somit ist es geschichtlich auch leicht erklärlich, daß die Preußische Gesetzgebung aus dem Jahre 1850 den Begriff Rente übernimmt. Damals verstand man unter einer Rente die feststehende jährliche Belastung, die von einem Verpflichteten zu entrichten war, um Reallasten, Dienstbarkeiten u. a. Verpflichtungen gegenüber dem Grundherrn abzulösen (Bauernbefreiung). Diese Rente stellt nach heutigem Recht eine Reallast im Sinne des § 1105 BGB dar. Sie entsteht als dingliche Last durch Eintragung in Abt. II des Grundbuchs. Die damaligen Renten waren beständige Geldrenten, die nicht in Tilgungs- und Zinsanteile gegliedert wurden, sondern als sog. ewige Renten zu entrichten waren.

Die Handhabung des Preuß. Gesetzes vom 26. 4. 1886 betr. die Förderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Posen und Westpreußen führte dazu, daß man die Höhe der Rentenleistung der Leistungsfähigkeit der Betriebe anpaßte. Damals bereits entwickelte sich in der Praxis die Handhabung des Begriffs der tragbaren Rente. Sie entsprach je nach den Umständen einer 1 $\frac{3}{4}$ - bis 4%igen Jahresleistung auf das Restkaufgeld. Aufbauend auf diesem Gesetz stellte das Gesetz über die Rentengüter vom 27. 6. 1890 den Begriff der festen Rente auch in der Form der festen Kornrente als allgemeinen Grundsatz für das gesamte Staatsgebiet fest. Erst durch das Gesetz vom 12. 7. 1900 und die nachfolgenden Gesetze vom 20. 7. 1910 und das Besitzbefestigungsgesetz vom 26. 6. 1912 sowie das Preuß. Gesetz vom 8. 5. 1916 entwickelte sich eine klare, zweigeteilte Siedlungsfinanzierung, indem der Begriff des Zwischenkredites geschaffen wurde. Dem Zwischenkredit wurde der Dauerkredit gegenübergestellt, der aus der tragbaren Rente als der alleinigen Leistung des Siedlers ermittelt wurde.

Das bewährte und zunächst auch einfache Finanzierungssystem im Rentengutverfahren wurde auch nach Wirksamwerden des Reichssiedlungsgesetzes, das in erster Linie auch ein Landbeschaffungsgesetz ist, beibehalten. Auf diesen gesetzlichen Grundlagen baute das sog. „Klassische Siedlungsverfahren“ auf. Der Begriff „tragbare Rente“ ist darin jedoch nicht definiert. Man kann ihn aber indirekt aus einigen Erlassen des früheren Preuß. Landwirtschaftsministers ableiten. Der Neusiedler hatte aus eigenen Mitteln 10% Anzahlung zu leisten und mußte grundsätzlich das erforderliche lebende und tote Inventar stellen. In Ausnahmefällen konnte hierfür auch ein Einrichtungsdarlehen gewährt werden. Im Regelfalle errechnete sich die tragbare Rente wie folgt: Landpreis plus Gebäudepreis minus Anzahlung gleich Restkaufgeld. Von letzterem betrug die Jahresbelastung gewöhnlich 4%. Diese, auf $\frac{1}{4}$ ha bezogen, stellte die tragbare Rente dar. Die Tragbarkeit der Rente wurde vom Siedlungsunternehmen bescheinigt und durch den Oberpräsidenten bestätigt. Die tragbare Rente im klassischen Sinne ist also die für den Betrieb tragbare (d. h. ein gewisses Höchstmaß erreichende, aber nicht überschreitende), zu festen Terminen zahlbare Geldsumme, bezogen auf $\frac{1}{4}$ ha, die sich aus den Annuitätsquoten der gewährten Siedlungskredite für Land und Gebäude ergibt.

Die geschichtliche Entwicklung zeigt, daß im Begriff der Rente eine Beziehung zur Leistung aus Grund und Boden liegt. Auch das BGB definiert im § 1199 die Rente (Rentenschuld) als eine bestimmte Geldsumme, die in regelmäßig wiederkehrenden Terminen aus einem Grundstück zu zahlen ist. Diese begriffliche Verbindung der Rente mit dem Grund und Boden ist im heutigen Sprachgebrauch jedoch kaum mehr vorhanden. Auch die Finanzierungspraxis der Gegenwart hat sich von dieser begrifflichen Verbindung entfernt. Heute übernimmt der Siedler zum Ankauf der Stelle, des Inven-

Handlung
darüber
weise.

= Zahlung
unter

tars, zur Beschaffung von Betriebsmitteln selbstschuldnerisch ein bestimmtes Darlehen, welches er den Darlehensbedingungen entsprechend zu verzinsen und zu tilgen hat. Die Darlehensgeberin verlangt gewöhnlich die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld in Abt. III des Grundbuchs. Hier kann von einer Rente im herkömmlichen Sinne aus der Preuß. Agrargesetzgebung nicht mehr gesprochen werden.

Abgesehen von dieser widersprechenden Benutzung des Begriffs der tragbaren Rente bei der heutigen Siedlungsfinanzierung kommt hinzu, daß die Anforderung an den Siedler, nämlich das Inventar und 10 % des Stellenkaufpreises als Anzahlung zu leisten, nur in seltenen Fällen gestellt werden kann. In einer Vielzahl von Definitionen (vgl. Heft 6 1954, Zeitschrift für das gesamte Siedlungswesen) ist versucht worden, den altherkömmlichen Begriff „tragbare Rente“ für die heutige Siedlungsfinanzierung brauchbar zu gestalten. Die Diskussion hierzu hat jedoch das Ergebnis gebracht, daß man den altherkömmlichen Begriff fallenlassen sollte, um an seine Stelle einen neuen Begriff zu setzen, der den heutigen Methoden der Siedlungsfinanzierung entspricht.

In der Literatur hat sich zunächst der Begriff „tragbare Belastung“ durchgesetzt. Er kann wie folgt definiert werden: Die tragbare Belastung ist derjenige Betrag, der jährlich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Siedlerbetriebes nachhaltig zur Verzinsung und Tilgung der aus öffentlichen Mitteln gewährten Siedlungskredite einschließlich der Darlehen für Inventar und Betriebsmittelbeschaffung aus der landwirtschaftlichen Siedlerstelle aufgebracht werden kann. Für Nebenerwerbstellen ist neben dem Nutzwert der Ländereien auch der Mietwert der Gebäude und das Arbeitseinkommen bei der Festsetzung der tragbaren Belastung zu berücksichtigen. Statt des Begriffes der tragbaren Belastung wird sich die Bezeichnung „nachhaltige Kapitaldienstgrenze“ durchsetzen. Letzterer Begriff ist aber nicht zu verwechseln mit dem z. B. im Lande Schleswig-Holstein benutzten Begriff der finanziellen Leistungsgrenze. Der Betrag, der die finanzielle Leistungsgrenze eines Betriebes ausdrückt, enthält nämlich nicht nur die Zins- und Tilgungsbeträge für den Kapitaldienst, sondern eine Vielzahl anderer betriebsnotwendiger Aufwendungen, wie z. B. Altenteilslasten, persönliche Versicherungen, persönliche Steuern, Ausbildungskosten, Abfindungsbeträge für die Kinder u. a. m.

2. Grundlagen der Finanzierung der ländlichen Siedlung.

Das in der Nachkriegszeit bedeutsamste Finanzierungsmittel der ländlichen Siedlung ist der Kredit. Die Einteilung der Kreditarten nach der üblichen Gepflogenheit im übrigen Wirtschaftsverkehr ist beim Siedlungskredit nicht erforderlich. So unterteilt man nach der Laufzeit der Kredite *kurzfristige* Kredite (Kontokorrentkredit, Handelswechsel), *mittelfristige* Kredite (in der Regel Realkredit = Sachkredit), auch als Bürgschaftskredit möglich und *langfristige* Kredite, die wenigstens 5 Jahre und mehr Laufzeit haben. Im letzteren Falle wird immer eine dingliche Sicherheit (Hypothekengrundschuld) verlangt werden.

Für die Tragbarkeit der Belastung ist bei den kurz- und mittelfristigen Krediten weniger die Höhe des Zinssatzes als die aufzubringende Tilgung maßgebend. So erfordert beispielsweise ein Kredit von 5000.— DM, der mit 8 % Zinsen und einer Laufzeit von 5 Jahren gewährt wurde, einen Zinsendienst innerhalb der 5 Jahre von 1200.— DM, eine Tilgung von 5000.— DM, somit einen Kapitaldienst von 6200.— DM. Je geringer der Zinssatz festgesetzt ist, um so eher kann die Tilgung des Darlehens bei jährlich tragbaren Leistungssätzen vorgenommen werden. Für die Landwirtschaft ist es auf Grund der beschränkten Rendite aus dem Boden- und Gebäudekapital in der Regel nicht möglich, größere langfristige Kredite mit hohem Zinsfuß aufzunehmen und ohne empfindliche Störungen abzutragen. Aus diesen Erkenntnissen heraus ist die Bundesregierung dazu übergegangen, durch Zinsverbilligungsaktionen oder zinsgünstige Darlehen für bestimmte Verwendungszwecke dieser besonderen Lage der Landwirtschaft entgegenzukommen.

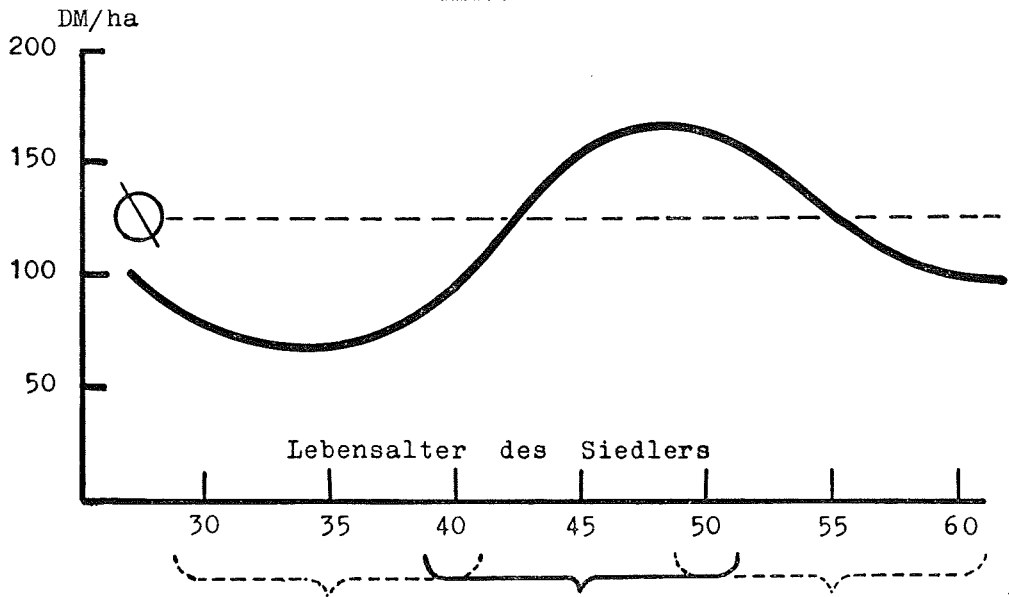
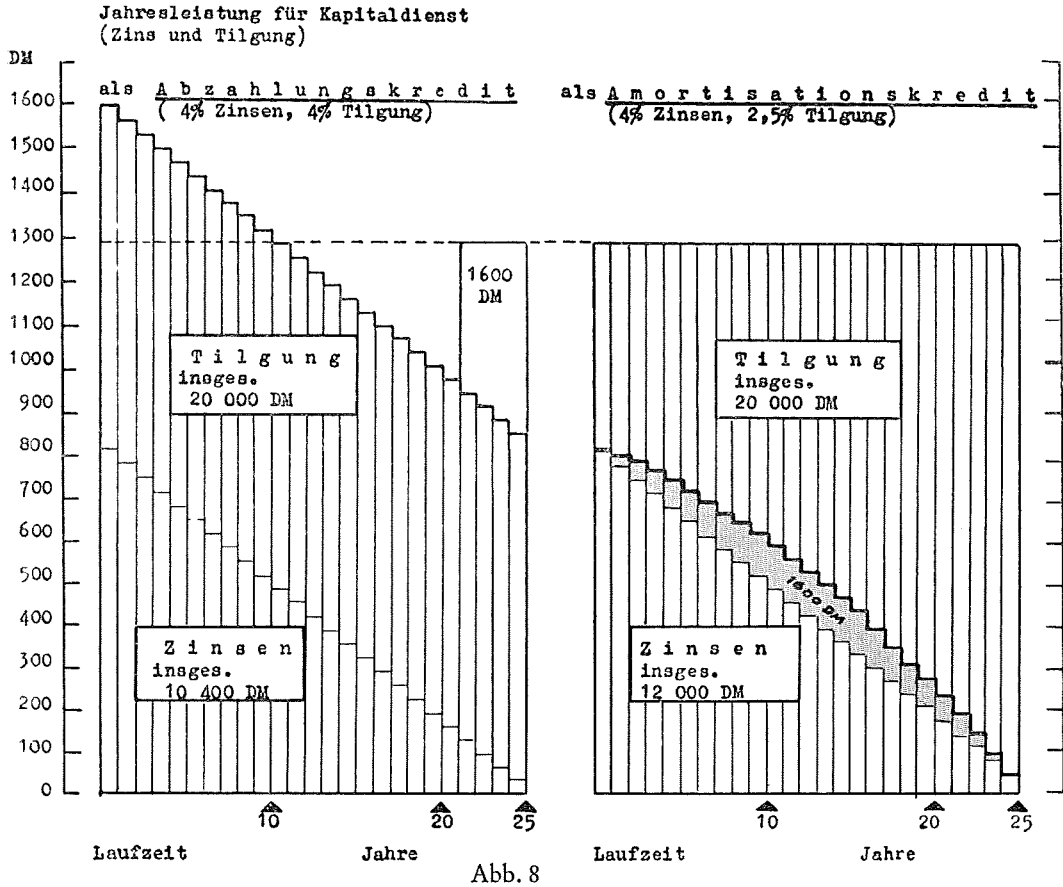
Die Anwendungsarten für die nach der Laufzeit der Kredite gegliederten Kreditformen sind folgende:

1. kurzfristige Kredite: Sie sollen dazu dienen, die umlaufenden Betriebsmittel, wie Handelsdünger, Futtermittel, Saatgut im erforderlichen Umfang einzusetzen. In der Regel soll es sich nur um geringe Beträge handeln, die innerhalb eines Wirtschaftsjahres vereinnahmt und wieder getilgt sein sollen.
2. Mittelfristige Kredite: Sie dienen insbesondere zur Anschaffung von Inventargegenständen, die sich im Laufe mehrerer Jahre bezahlt machen, wie z. B. Maschinen. Die Tilgung dieser Kredite soll erfolgt sein, bevor der auf Kredit beschaffte Gegenstand verbraucht ist.
3. Langfristige Kredite: Sie sind notwendig, wenn das eigene Kapital zum Erwerb von Grund und Boden und Gebäuden nicht ausreicht. Sie sind nur in dem Umfange vertretbar, als die regelmäßigen Mehreinnahmen gegenüber den Kosten den Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) zulassen. Da die jährlichen Einnahmen im Vergleich zu den entstehenden Kosten im Landbau nur eine beschränkte Spanne lassen, sollten langfristige Kreditmittel nur für Grundstückskäufe oder Wirtschaftsbauten Verwendung finden. Sie stellen daher auch in erster Linie die für Siedlungszwecke benötigten Kreditmittel dar. Der langfristige Kredit kann eingeteilt werden in sog. Abzahlungskredit und Amortisationskredit. Die Unterschiede sind:
 - a) Abzahlungskredit: Bei dieser Kreditform werden jährlich gleichbleibende Tilgungsraten vereinbart, so daß nur der jeweils verbleibende Darlehensrest verzinst werden muß. Diese Art führt dazu, daß der Schuldner zunächst höhere Leistungen zu erbringen hat, die sich dann von Jahr zu Jahr schnell vermindern.
 - b) Amortisationskredit: Bei dieser Kreditform ist während der gesamten Laufzeit des Kredites ein gleichbleibender Jahresbetrag zu entrichten, der Zins- und Tilgungsbeträge enthält. Durch diese Art der Zahlung vermindert sich von Jahr zu Jahr das Kreditvolumen und damit der Zinsanteil. Die eingesparten Zinsen werden der Tilgung zugeschlagen. Die Tilgung erfolgt also unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Auf diese Art und Weise wird die Tilgung wesentlich schneller erreicht, als es der Tilgungsprozentsatz vermuten läßt. So ist ein Kredit, der als Amortisationskredit mit 7 % zu tilgen und mit 3 % zu verzinsen ist, in rund 12 Jahren abbezahlt. Bei 7 % Zinsen und 2 % Tilgung unter Zuwachs der ersparten Zinsen läuft der Kredit lediglich 21 Jahre. Würde man im letzteren Falle die Dauer lediglich nach dem Tilgungsprozentsatz ermitteln, so würde der Kredit 50 Jahre laufen. Durch Verwertung der ersparten Zinsen wird der Tilgungszeitraum wesentlich verkürzt.

Die Unterschiede, die als Abzahlungs- bzw. Amortisationskredit für den langfristigen Kredit bestehen, seien an nachfolgendem Schema, das aus der Nr. 152 der AID-Schriftenreihe entnommen ist, verdeutlicht.

Der vorstehende Grundsatz, daß ein Kredit um so kurzfristiger und damit auch hochverzinslicher sein kann, je mehr die aus ihm beschafften Werte schnellstmöglich Erträge abwerfen, muß durch einen weiteren Gedanken ergänzt werden. Der bäuerliche Betriebsleiter weiß, daß die Leistung seines Betriebes nicht nur von den natürlichen Gegebenheiten abhängt, sondern auch weitgehend durch die jeweilige Arbeitsstruktur seiner Familie bedingt ist. Diese Schwankungen bestehen neben der finanziellen Leistungskraft, die für den Zins- und Tilgungsdienst der öffentlichen Kredite verfügbar bleibt. Die nachstehende Abbildung zeigt in einem Schema den Verlauf der Leistungskurve.

Der Verlauf der Leistungskurve wird daneben noch durch nicht vorherzusehende Rückschläge beeinflusst. Immerhin sind kurzfristige Überlastungen möglich. So kann ein schuldenfreier Betrieb, der sich gerade auf dem Leistungsberg befindet, kurzfristige und auch mittelfristige Kredite verkräften, die weit über das Maß der tragbaren Belastung (diese wird bekanntlich in der Regel wenigstens für die Dauer einer Generationsfolge festgesetzt) hinausgehen. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen lassen die Folgerung zu, daß die Leistungsgrenze durch Einschränkungen des persönlichen Be-



darfs kurzfristig, aber nur vorübergehend behoben werden kann. Bei langfristigen Krediten ist diese Zumutung jedoch nicht möglich, weil sich der Lebensstandard des Kreditnehmers auf lange Sicht nicht senken läßt. Daraus folgt:

- a) je langfristiger der Kredit gewährt wird, um so mehr ist die untere Leistungsgrenze anzuhalten,
- b) je kurzfristiger der Kredit läuft, desto eher sind durch persönliche Einsparungen der Schuldnerfamilie höhere finanzielle Leistungen zu erzielen,
- c) die Leistungsgrenze wird bei gleichen natürlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen individuell beeinflußt durch die Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen und durch die Ausgaben für Ausbildung, Aussteuer, Altenteile, persönliche Steuern und private Versicherungen, Lastenausgleichsabgaben, Abfindungsansprüche an weichende Geschwister u. a.

Zu einem Kreditgeschäft gehören stets zwei Parteien, der Darlehensnehmer, in diesem Falle der Siedler und der Darlehensgeber, in der Regel das Kreditinstitut. Bisher haben wir nur vom Standpunkt des Kreditnehmers grundsätzliche Betrachtungen angestellt über die Höhe der Leistungsgrenze für den Kapitaldienst. Wenden wir uns nunmehr dem zweiten Partner, dem Kreditgeber zu und versuchen, von seiner Warte aus den landwirtschaftlichen Kredit zu betrachten. Für den Geldgeber ist es notwendig, daß das von ihm verliehene Geld arbeitet, d. h. Zinsen bringt. Damit allein wäre ihm genügend gedient, wenn nicht ein Risiko durch das Ausleihen des Geldes für ihn damit verbunden sein könnte. Um dieses Risiko möglichst gering zu halten, schützen sich die Geldgeber auf verschiedene Weise. Bei langfristigen Krediten wird als Pfand eine Hypothek oder Grundschuld auf den Grundbesitz eingetragen (Abt. III des Grundbuchs). Damit hat der Geldgeber die Sicherheit, daß er evtl. seine Forderung an den Kreditnehmer durch Versteigern des Grundstücks erzwingen kann. Der Kreditgeber muß sich also, wenn er sich sichern will, eine Grenze ziehen, bis zu welchem Wertanteil er unter weitgehender Ausschaltung eigenen Risikos ein Grundstück belasten kann. In der Praxis geben die Bankinstitute in der Regel nur Kredite bis zu 50 % bis 60 % des Verkehrswertes eines Grundstückes. Es bleiben somit 40—50 % Spielraum, um ein mögliches Risiko durch eine Wertminderung des Grundstücks oder durch preiskonjunkturelle Bewegungen auszuschalten. Man spricht in diesem Fall von einer Beleihungsgrenze, die aus banktechnischen Grundsätzen notwendig ist.

In den Fällen, wo es der Bank nicht auf den Verkehrswert des Grundstückes ankommt und sie auf die Ermittlung des Verkehrswertes verzichtet, begnügt sie sich häufig auch damit, daß sie den Einheitswert des Grundstückes als Grundlage für die Ermittlung der Beleihungsgrenze heranzieht. In der Praxis wird die Beleihungsgrenze bis zu 90 % des Einheitswertes gezogen.

Sofern der Staat gegenüber den Bankinstituten Ausfallbürgschaften übernimmt, d. h. das Bankrisiko übernimmt, werden Agrarkredite gewährt, die den Rahmen der üblichen banktechnischen Sicherheit überschreiten.

Neben diesen banktechnischen Erwägungen zur Beleihungsgrenze ist jedoch auch eine wirtschaftliche Beleihungsgrenze zu erörtern, die den Kreditnehmer wie den Kreditgeber interessieren sollte. Hierzu zunächst eine schematische Übersicht:

In vorstehendem Diagramm wurden als Beispiele drei verschiedene tragbare Belastungen dargestellt, und zwar von 100.—, 200.— und 300.— DM je Hektar. Es zeigt sich:

- a) je höher die tragbare Belastung je Hektar, um so weiter kann die Beleihungsgrenze gezogen werden,
- b) mit zunehmender Annuität sinkt bei gleicher tragbarer Belastung die wirtschaftliche Beleihungsgrenze.

Wird ein langfristiger Siedlungskredit zu 4 % Annuität gewährt, und beträgt die tragbare Belastung je Hektar 100.— DM, so kann bei völliger Ausschöpfung der wirtschaftlichen Beleihungsgrenze eine Belastung von 2500.— DM je Hektar möglich sein.

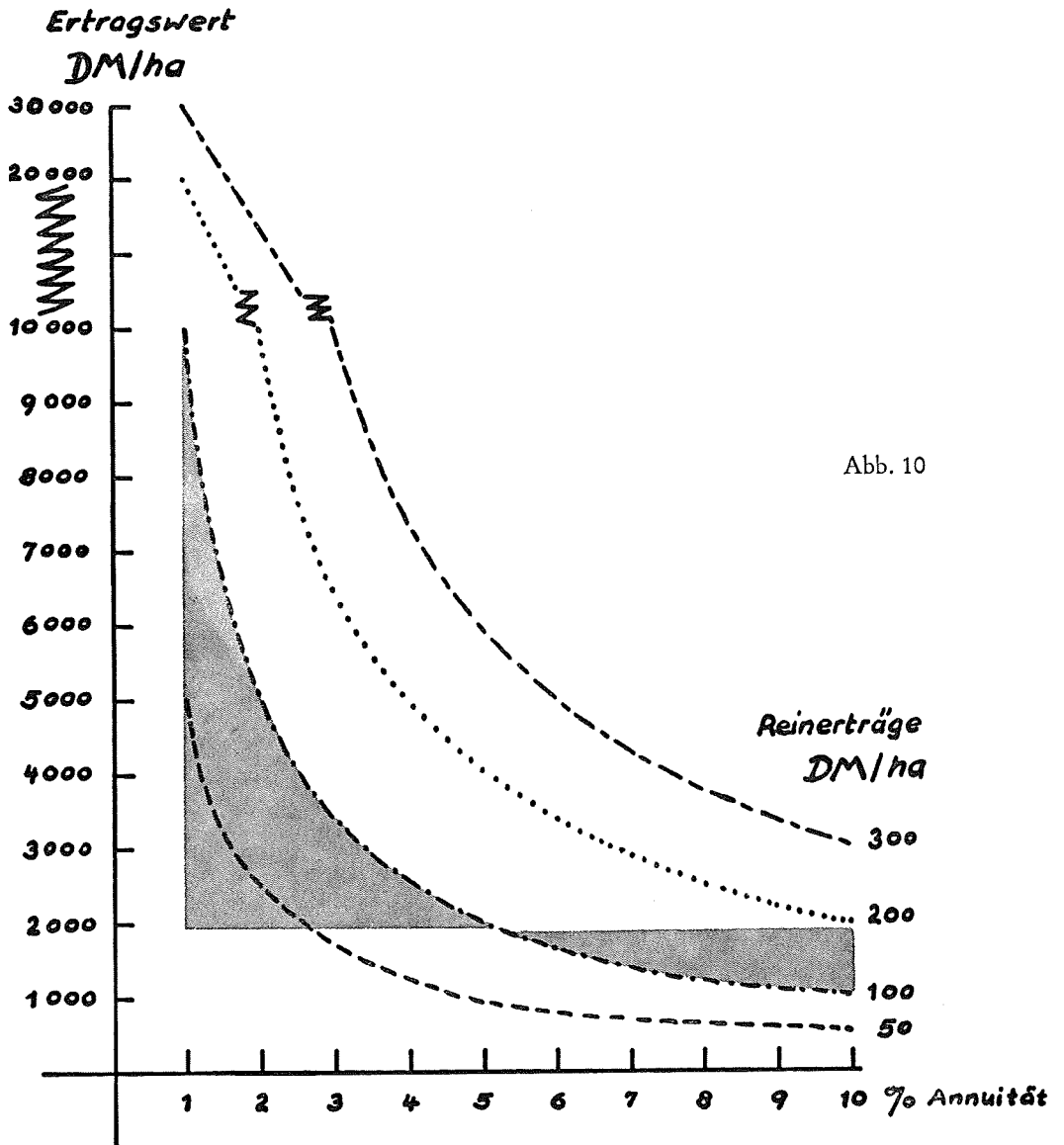


Abb. 10

Es sind jedoch dann keinerlei besondere Sicherheitszonen eingebaut, die etwaige Risiken ausschalten. Dies ist auch insofern nicht notwendig, weil die tragbare Belastung auf Grund der nachhaltigen Leistungsfähigkeit ermittelt wird. Würde im vorgenannten Beispiel ein Kredit nicht zu 4 %, sondern zu 3 % Annuität gewährt werden, könnte bei einer tragbaren Belastung von 100.— DM je Hektar die Beleihungsgrenze bis auf 3500.— DM je Hektar heraufgesetzt werden. Wird hingegen bei den gleichen Unterstellungen ein 5 %iger Zinsen- und Tilgungsdienst verlangt, so kann die Beleihungsgrenze nur auf 2000.— DM festgesetzt werden.

Landwirtschaftliche Kredite sollten sich immer nach der wirtschaftlichen Beleihungsgrenze richten. Nur die echten Leistungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes geben den befriedigenden Maßstab ab, der den Kreditgeber vor Schaden schützt und dem

Kreditnehmer den rechten und beruhigenden Gebrauch des Fremdkapitals in seinem Betriebe ermöglicht. Wenn wir aber von der bisherigen *starr*en banktechnischen Beleihungsgrenze mehr und mehr abrücken, benötigen wir feste Grundsätze zur Ermittlung der möglichen Ertragsleistung der landwirtschaftlichen Betriebe.

3. Ertragsbegriffe des landwirtschaftlichen Betriebes.

Boden, Arbeit und Kapital sind die drei Produktionsfaktoren der Landwirtschaft. Durch ihren Einsatz erwächst dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Einnahme. Boden und Kapital können in Geld gemessen werden, und das Ergebnis ihres wirtschaftlichen Einsatzes kommt durch die sog. Verzinsung zum Ausdruck. Die landwirtschaftliche Betriebslehre, die ursprünglich von den Verhältnissen beim größeren Betrieb mit Fremdarbeitern ausging, legte die Zinserträge des investierten Kapitals und des Bodenwertes als den sog. Reinertrag des Betriebes fest. Im bäuerlichen Familienbetrieb spielt jedoch der Ertrag aus Kapital und Boden nicht die gleich große Rolle. Wichtiger ist auch hier der Produktionsfaktor Arbeit. Dem allgemeinen Trend zum bäuerlichen Familienbetrieb folgend hat die landwirtschaftliche Betriebslehre daher insbesondere in der Nachkriegszeit weitgehend von dem Begriff des Reinertrags als Betriebserfolg Abstand genommen und an seiner Stelle einen Maßstab entwickelt, der den Betriebserfolg als das Ergebnis der Arbeit und der Fähigkeiten des Betriebsleiters und seiner Familie ausmacht. Aber auch hier richtet sich das Betriebsergebnis letzten Endes nach dem Rohertrag und dem Aufwand. Durchgesetzt hat sich jetzt allgemein die folgende

Gliederung des Rohertrages

a) nach der Art seiner Entstehung

| |
|--------------------------------|
| Mietwert |
| Eigenverbrauch und Naturallohn |
| Vieherzeugnisse |
| Bodenerzeugnisse |

b) nach der Art seiner Verwendung

| | | | | |
|-----------------------|----------------------------------|--------------|-------------|--|
| Unternehmer-einkommen | Zinsanspruch | } Reinertrag | } Rohertrag | } Betriebsseinkommen (Nettoproduktion) |
| | Unternehmergewinn | | | |
| Arbeits-einkommen | Lohnanspruch der Besitzerfamilie | | | |
| | Fremdlöhne | | | |
| | Betriebssteuern | | | |
| | Sachaufwand | | | |

Die angeführten Ertragsbegriffe mögen kurz erläutert sein:

a) Rohertrag oder Bruttoproduktion (der im Grünen Bericht enthaltene Begriff „Betriebsertrag“ entspricht nicht genau dem Rohertrag).

Dieser Begriff umfaßt die Gesamtheit aller Erträge, d. h. die Einnahmen aus Verkäufen pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse im Ablauf eines Wirtschaftsjahres. Der Aufwand, d. h. die Ausgaben sind dabei nicht abgezogen. Hingegen sind im Rohertrag die Entnahmen von Naturalien aus dem Betrieb für Haushalt, Deputat,

Saatgut enthalten. Da im Regelfall zum landwirtschaftlichen Betrieb die Familienwohnung gehört, ist auch deren Mietwert im Rohertrag anzusetzen.

b) Bodenproduktion (bereinigter Rohertrag, Produktionsleistung).

Wird vom Rohertrag nach Ziff. a) der Wert des zugekauften Saatgutes, der zugekauften Futtermittel und Zukäufe an Vieh abgesetzt, entsteht die Bodenproduktion. Sie stellt die Produktionsleistung der betriebseigenen Nutzfläche dar.

c) Nettoproduktion (Betriebseinkommen).

Werden von der Bodenproduktion der Sachaufwand (Handelsdünger, Arbeitshilfsmittel, sonstige Sachaufwendungen) und die Kostensteuern abgezogen, ergibt sich die Nettoproduktion. Sie umfaßt folglich sämtliche Löhne und Lohnansprüche, den Unternehmergewinn und die Zinsansprüche. Sie stellt somit das Kapital- und Arbeitseinkommen des Betriebes dar.

d) Roheinkommen.

Werden von der Nettoproduktion die Fremdlöhne abgezogen, entsteht das Roheinkommen. Es wird auch als steuerlicher Reinertrag bezeichnet. Dieser Betrag enthält die Leistung aller drei Produktionsfaktoren, nämlich den Familienlohnanteil für die Arbeit des Betriebsleiters und seiner Familie, den Reinertrag, der die Verzinsung des Gebäude- und Inventarkapitals als auch die Verzinsung des Bodens (Grundrente) einschließt. Bei besonderer Unternehmerfähigkeit kann im Reinertrag außerdem noch ein Unternehmergewinn liegen.

e) Reinertrag. Er ist der geldmäßige Ausdruck des Wirtschaftserfolges eines schulden- und pachtfrei und nur mit entlohnten Arbeitskräften ausgestattet gedachten Betriebes und stellt die Verzinsung des im Betrieb investierten Aktivkapitals dar.

f) Arbeitseinkommen. Es enthält den Wirtschaftserfolg, soweit er aus der Arbeit resultiert und setzt sich zusammen aus den Fremdlöhnen und den Familienlöhnen. Im Familienlohn ist der Unternehmerlohn (Betriebsleiterlohn) enthalten. Zum Arbeitseinkommen kann ein Unternehmergewinn hinzukommen, der insbesondere für die geistige Leistung des Betriebsleiters zu werten ist.

g) Unternehmereinkommen. Es setzt sich zusammen aus dem Unternehmerlohn und dem Unternehmergewinn.

Die Klärung der vorgenannten Begriffe und die Zusammenhänge der landwirtschaftlichen Buchführung, die nach diesen Begriffen arbeitet, ist notwendig, um das nachstehend entwickelte Verfahren zur Ermittlung der tragbaren Belastung zu verstehen.

4. Ermittlung der tragbaren Belastung.

Obwohl die Begriffe „tragbare Belastung bzw. tragbare Rente“ über 100 Jahre alt sind, hat es bisher an wissenschaftlich exakten Methoden gefehlt, die der Ermittlung der tragbaren Belastung dienen. In der Praxis hat man sich bisher mit überschläglichen Schätzungen nach altherkömmlichen Erfahrungssätzen begnügt, die jedoch keinen Anspruch auf wissenschaftliche Exaktheit erheben können.

Man kann einwenden, daß die bisherige Praxis in weitaus den meisten Fällen funktioniert hat, d. h. daß die ermittelten Belastungen durchweg von den Siedlern aufzubringen waren und es somit nicht zu Überschuldungen und Zusammenbrüchen gekommen ist. Dieser Einwand läßt sich jedoch nicht aufrechterhalten, da er zu unzumutbaren Härtefällen führen kann. So sind Fälle denkbar — gedacht sei insbesondere an strukturelle Verbesserungsmaßnahmen — die erheblichen Kapitalaufwand erfordern, wie beispielsweise Aussiedlungen verknüpft mit Aufstockung, bei denen nach der bisherigen Art der Ermittlung der tragbaren Belastung das Verfahren nicht als durchführbar erklärt werden könnte. Da es sich nur um eine aus der Praxis und Erfahrungssätzen entwickelte Methode handelt, die der tragbaren Belastung zugrunde gelegt wurde, ist es denkbar, daß bei exakter Berechnung die Belastung trotzdem tragbar ist und somit das Vorhaben durchgeführt werden kann. Daraus folgt auch, daß in allen Fällen, in denen bei Anwendung bisheriger Methoden die tragbare Belastung unbestritten ausreicht, um

das Verfahren durchzuführen, es sich erübrigt, eine exakt wissenschaftliche Methode, die in der Regel zeitraubend ist, anzuwenden. Daß die tragbare Belastung nach den bisherigen Methoden zu hoch angesetzt werden könnte, ist praktisch ausgeschlossen, da die bisherigen Methoden zu tragbaren Belastungen kamen, die in der Regel unter den nach wissenschaftlicher Methode entwickelten tragbaren Belastungen liegen. Man wird zweckmäßig nur in *den* Fällen, wo große Kapitalien investiert werden und wo die Durchführung des Verfahrens von einer bestimmten Kapitaldienstgrenze abhängig gemacht werden muß, und wo nach den bisherigen Methoden es zweifelhaft sein kann, ob sie als tragbar zu bezeichnen ist, die wissenschaftliche Methode anwenden. Es lassen sich somit für die praktische Handhabung zwei Fälle unterscheiden:

Fall A, alle jene Verfahren, die auch bei der Beurteilung der tragbaren Belastung nach bisherigen Methoden durchführbar sind,

Fall B, jene Vorhaben, wo nach den bisherigen Methoden die tragbare Belastung zweifelhaft ist und somit durch die wissenschaftlich exakte Methode nachgeprüft werden muß, ob das Vorhaben doch durchführbar wird.

Zunächst seien einige Methoden genannt, die sich in der Praxis, sei es in einzelnen Bundesländern, sei es aus früheren siedlungstechnischen Erfahrungen, entwickelt haben.

Für langfristige Kapitaldienstleistungen wurden früher bei Eigentumsbetrieben vielfach 10 % des Rohertrages eines ordnungsgemäß bewirtschafteten Betriebes als tragbar angenommen. (Diesen Faustsatz legten wir früher z. B. auch der Berechnung der Domänenpachten zugrunde.) Bei kurzfristigen Beleihungen wurde eine höherer Prozentsatz für tragbar gehalten. Diese sehr grobe Methode kommt dem mittelalterlichen „Zehnten“ nahe und beweist schon damit, daß es mehr eine grobe Vorwegschätzung sein kann, als eine exakte Berechnung, die Anspruch auf Wirklichkeitsnähe erheben kann. Andere Sachbearbeiter sind in der Praxis vom Roheinkommen (in früherer Zeit auch Wirtschaftsüberschuß genannt) ausgegangen und setzen 25 % dieses Betrags als tragbare Belastung fest. Ungeklärt bleibt bei diesen älteren Pauschalmethoden meistens, ob zusätzliche Belastungen des Betriebes durch Pachtzins, Altenteile oder ähnliches in der tragbaren Belastung enthalten sind bzw. ob diese vorher von dem Ausgangsertrag abgesetzt werden.

In den Bundesländern wird bei der überschlägigen Berechnung der tragbaren Belastung (T. B.) ebenfalls von unterschiedlichen Berechnungsmethoden ausgegangen. Als Ausgangspunkt benutzen die meisten Länder Relativzahlen aus der landwirtschaftlichen Taxation, und zwar die Betriebszahl (BZ) und die Bodenklimazahl (BKZ), deren Entwicklung in Abschn. IV 6 dieser Arbeit dargestellt ist. Nachstehende Übersicht, die von der Forschungsstelle für bäuerliche Familienwirtschaft in Frankfurt im Frühjahr 1958 auf Grund von Erhebungen aufgestellt wurde, gibt die unterschiedlichen Berechnungsmethoden wieder.

Berechnungsmethoden der tragbaren Belastung in den Bundesländern.

| <i>Bundesland</i> | <i>Berechnungsmethode</i> |
|---------------------|-------------------------------------|
| Hessen | TB = BKZ . 2.0 + 40 DM/ha |
| Baden-Württemberg | TB = BKZ . 2.75 + 40 DM/ha |
| Rheinland-Pfalz | TB = BZ . 3,15 (3.50) |
| Bayern | TB = BZ . 2,85 + 40 DM/ha |
| Nordrhein-Westfalen | TB = BZ . 2,67 + 40 DM/ha |
| Schleswig-Holstein | TB = 22 % vom bereinigten Rohertrag |

Die Bemühungen, eine exakte Methode zur Ermittlung der tragbaren Belastung zu entwickeln, haben im Schrifttum zu zahlreichen Vorschlägen geführt, die bisher nicht zu einer wissenschaftlich exakten Berechnungsart gelangt sind. Insbesondere sei hier auf Aufsätze von F r i t z e n in: Berichte über Landwirtschaft, Bd. 33, Boeker, Hoerster und S c h r e i n e r in: Zeitschrift für das gesamte Siedlungswesen und „Innere Kolonisation“ verwiesen.

Auf Anregung des Ausschusses zur Verbesserung der Agrarstruktur beim BML hat in letzter Zeit die Forschungsstelle für bäuerliche Familienwirtschaft e. V. in Frankfurt (Prof. Dr. Priebe) Material gesammelt, um eine wissenschaftlich exakte Methode zur Berechnung der tragbaren Belastung zu entwickeln. Die Gründe, die dazu Anlaß gaben, sind im wesentlichen folgende:

- a) Der Begriff „tragbare Rente“ mußte aus den oben genannten Gründen fallen gelassen und durch einen anderen Begriff, den der tragbaren Belastung, ersetzt werden.
- b) Die Länder hatten unterschiedliche Methoden entwickelt, um zur tragbaren Belastung zu kommen, was dazu führte, daß unter gleichen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen ein Kreditantrag in einem Lande noch durchführbar war, während er in dem anderen infolge Überschreitens der tragbaren Belastung nicht mehr bearbeitet werden konnte.
- c) Das agrarpolitische Ziel, die Agrarstruktur insbesondere auch in den Realteilungsgebieten mit ihrem kleinbäuerlichen Grundbesitz zu verbessern, führte zwangsläufig dazu, in einzelnen Fällen die höchstmögliche Leistungsgrenze für den Kapitaldienst auszuschöpfen, sie vorher aber genauer zu ermitteln.
- d) Durch die verstärkt einsetzende Tätigkeit der Verbesserungsmaßnahmen werden bei den verschiedenen Siedlungs- und Kreditbehörden Sachbearbeiter eingestellt, die sich nicht auf langjährige Erfahrungen stützen konnten und denen eine Methode an Hand gegeben werden muß, mit der sie in Zweifelsfällen exakte Berechnungen durchführen können.

Da die fixen Kosten eines landwirtschaftlichen Betriebes mit zunehmender Betriebsgröße relativ geringer werden, ist von entscheidender Bedeutung für die Ermittlung der tragbaren Belastung die Betriebsgröße. Wie bei der gesamten agrarpolitischen Diskussion immer wieder der bäuerliche Familienbetrieb, die Ackernahrung, die selbständige Voll-erwerbsstelle u. ä. als Idealziel der zukünftigen Agrarstruktur erstrebt werden, wird auch bei der Berechnung der tragbaren Belastung eine bestimmte Mindestgröße zu fordern sein, um die mögliche Belastung für den Kapitaldienst ausschöpfen zu können. Damit ist wiederum gesagt, daß für kurzfristige Beleihungen die Berechnung der tragbaren Belastung in der Regel keine Anwendung findet. Hier können durch kurzfristige Einschränkungen des Lebensstandards Leistungen erbracht werden, die nachhaltig und auf lange Zeit ohne erhebliche Einschränkungen des Lebensstandards und aller damit verbundenen Nachteile nicht zu erreichen wären.

Eine weitere Voraussetzung bei der Festlegung der tragbaren Belastung ohne Anwendung der exakt wissenschaftlichen Methode ist die Eingruppierung des Betriebs in ein Bodennutzungssystem. Bei Aussiedlungen und Anliegersiedlungen läßt sich das Bodennutzungssystem in der Regel nach der bisherigen Wirtschaftsweise des Betriebes feststellen. Bei Neusiedlungen ist dieses oftmals schwieriger. Man wird in diesen Fällen guttun, zunächst die ortsüblichen Bodennutzungssysteme zu ermitteln, um dann das zweckmäßigste Bodennutzungssystem für die Neusiedlung festzustellen.

Für eine überschlägliche Ermittlung der tragbaren Belastung kann man von der Bodenklimazahl des Betriebes ausgehen, da in den meisten Gemeinden die Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom Jahre 1934 durchgeführt ist und deren Ergebnisse vorliegen. Es bedarf aber des Hinweises, daß die zur Ermittlung der Bodenschätzungsergebnisse benutzten Ackerschätzungsrahmen und Grünlandschätzungsrahmen den heutigen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen nicht mehr voll entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Bewertung der sog. leichteren Böden, etwa in den Acker- und Grünlandzahlen zwischen 25 und 45.

Diese in der Praxis allgemein bekannte Tatsache ist großräumig von Roth in Untersuchungen über die Beziehungen zwischen den von der Bodenschätzung erfaßten natürlichen Ertragsbedingungen und den tatsächlichen Ernteerträgen des Ackerlandes (s. Lit.) und in einer Veröffentlichung in den Stat. Mitteilungen des Landes Hessen (Heft 10,

1957) nachgewiesen worden. Letztere Arbeit untersucht zwar nur die Rothertragsverhältnisse verschiedener Bodengüteklassen und verschiedener Fruchtarten und ist somit nicht genau den Acker- bzw. Grünlandzahlen und deren Relationen gleichzusetzen und vergleichbar. Dennoch ist der Fehler, der bei einem direkten Vergleich möglicherweise entstehen kann, derart gering, daß schon — um den drastischen Beweis zu liefern, wie sehr die geringen Böden unterbewertet sind — der Vergleich angeführt werden soll.

| | | | | | |
|-----------------------|-------|------|------|------|----|
| Ackerzahl absolut | 70 | 60 | 50 | 40 | 30 |
| Ackerzahl 70 = 100 | 100 | 86 | 71 | 57 | 43 |
| dz/ha Getreidewert *) | 47 | 44 | 41 | 37 | 33 |
| Getreidewert 47 = 100 | 100,0 | 93,5 | 87,5 | 79,5 | 73 |

*) Ernteergebnisse aus Ackerfrüchten, gemittelt in den Jahren 1950/55

Für die ersten Überlegungen, ob bestimmte Vorhaben zur Durchführung kommen können, und zur überschläglichen Ermittlung der vertretbaren Kredithöhe behalten die auf Erfahrung gestützten Faustsätze nach wie vor ihre Berechtigung. Von der Bodenklimazahl geht man deshalb aus, weil die von den Finanzämtern errechnete Betriebszahl, die sich durch Zu- und Abschläge der Bodenklimazahl ergibt, den wirklichen Ertragsmöglichkeiten nicht hinreichend gerecht wird.

Die nachfolgende Tabelle aus der Praxis unterstellt mittlere, wirtschaftliche Verhältnisse, d. h. einen nicht voll arrondierten, aber auch nicht stark zersplitterten Betrieb, mit mittlerer Lage zum Markt und zu den äußeren Verkehrszentren. Bei Betrieben, deren wirtschaftliche Verhältnisse günstiger sind als die unterstellten, können Zuschläge bis zu 8 %, bei Betrieben in schlechterer wirtschaftlicher Situation als unterstellt, können Abschläge bis zu 12 % gemacht werden. Schließlich muß noch zum Verständnis der Tabelle darauf hingewiesen werden, daß eine durchschnittliche Mindestgröße des Betriebes notwendig ist, wie in Abschnitt X 2 angegeben. Um das Schema nicht zu überlasten, wurden nur die gebräuchlichsten Bodennutzungssysteme angeführt. Sind Betriebe auf ihre tragbare Belastung hin zu untersuchen, die intensivere oder extensivere Bodennutzungssysteme haben, sind entsprechend höhere bzw. geringere Hektar-Sätze zu unterstellen. Sofern bei der Betriebsgröße Pachtflächen einbegriffen sind, bzw. Sonderkulturen angebaut werden, sind besondere Berechnungen anzustellen, die sich nicht in Form eines Rahmens unterbringen lassen.

| Boden- klima- zahl | Mögliche tragbare Belastung je ha LN bei Bodennutzungssystem | | |
|--------------------------|--|-----|-----|
| | HG | GH | G |
| 80 | 300 | 245 | 205 |
| 70 | 260 | 210 | 175 |
| 60 | 215 | 185 | 155 |
| 50 | 180 | 160 | 140 |
| 40 | 150 | 135 | 120 |
| 30 | 130 | 115 | 100 |

HG = Hackfrucht-Getreidebetriebe

GH = Getreide-Hackfruchtbetriebe

G = Getreidebetriebe

Bei den Bodennutzungssystemen sind die Merkmale unterstellt, die der „Grüne Bericht“ gibt.

4. Die Ermittlung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze (Hierzu ein Berechnungsbogen im Anhang)

Die Bodennutzungssysteme sind bei uns so vielgestaltig, daß jedem, der sich von Berufs wegen mit solchen Bewertungsfragen zu befassen hat, die Empfehlung gegeben sein möge, die im vorigen Abschnitt niedergelegten Faustzahlen laufend zu überprüfen und für die örtlichen Verhältnisse zu ergänzen. Eine Berichtigung kann vor allem auch dadurch erfolgen, daß die Ergebnisse der exakten betriebswirtschaftlichen Analyse, die nun erörtert werden soll, in das Schema übertragen werden.

Diese exakte Berechnung der voraussichtlichen Leistungsmöglichkeiten eines Betriebes ist immer dann notwendig, wenn sich die überschläglich ermittelten Betriebsergebnisse zur Bedienung der vorgesehenen Kapitalaufwendungen als Grenzwerte herausstellen, oder wenn es sich um ein Bodennutzungssystem handelt, welches aus dem angegebenen Rahmen herausfällt.

Die landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen Begriffe waren bei den Buchführungsinstituten bisher nicht einheitlich. Eine erste Übereinstimmung wurde durch die Vorschriften geschaffen, nach denen die statistischen Unterlagen für den im Landwirtschaftsgesetz geforderten Bericht der Bundesregierung (Grüner Bericht) jährlich zu erstellen sind. Inzwischen hat für die Landeskulturmaßnahmen der Ausschuß zur Verbesserung der Agrarstruktur beim BML, unter Hinzuziehung bedeutender, in der Praxis stehender Betriebswirtschaftler und unter Mitwirkung der von Prof. Dr. Priebe geleiteten Forschungsstelle für bäuerliche Familienwirtschaft Empfehlungen erarbeitet, nach denen nun einheitlich die Ermittlung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze erfolgen sollte. Da Verfasser selbst an diesen Arbeiten beteiligt war, und eine bessere Darstellung, als sie die Niederschrift des Ausschusses gibt, gar nicht möglich ist, werden die vom Ausschuß erarbeiteten Erkenntnisse und Vorschläge hier übernommen.

Daß die Ermittlung der Unterlagen und die Berechnung selbst nur von geübten Betriebswirtschaftlern mit landwirtschaftlicher Erfahrung durchgeführt werden sollten, bedarf eigentlich keiner Erwähnung.

Die Berechnungsmethode geht von folgenden Gesichtspunkten aus (hierzu der Berechnungsbogen am Schluß dieses Abschnittes):

Als Produktionsleistung des Betriebes gilt der „Bereinigte Rohertrag“ (Bodenproduktion), der bei gut durchschnittlicher Wirtschaftsweise und einer den natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen zweckmäßig angepaßten Betriebsintensität nachhaltig zu erreichen ist. Eine Reduktion des Rohertrages (der Bruttoproduktion oder des „Betriebsertrages“ nach dem Grünen Bericht) auf den bereinigten Rohertrag ist von Bedeutung, um nach Abzug der Zukäufe von Vieh, Futtermitteln und Saatgut von der *Produktionsleistung der betriebseigenen Nutzfläche* ausgehen zu können („Bodenproduktion“).

Bei Ermittlung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze aus dem bereinigten Rohertrag (Bodenproduktion) ist zunächst die *Nettoproduktion* (Betriebseinkommen) zu errechnen. Sie ergibt sich nach Abzug der gesamten Sachaufwendungen und der Kostensteuern vom bereinigten Rohertrag. Die Nettoproduktion umfaßt das Kapital- und Arbeitseinkommen aus dem Betrieb und entspricht im reinen Familienbetrieb dem Roheinkommen der Familie.

Der Anteil der Nettoproduktion am bereinigten Rohertrag liegt nach allgemeinen Erfahrungswerten heute bei 55 bis 65 %. Die Sachaufwendungen (einschl. Kostensteuern) entsprechen somit 45 bis 35 % des bereinigten Rohertrages. Sie bestehen aus den laufenden Ausgaben (Baranteil) und den Beträgen für Abschreibungen. Für die laufenden Ausgaben können bei vorsichtiger Kalkulation 35 % des bereinigten Rohertrages als Anhaltswert gelten. Die Ermittlung genauer Anhaltswerte für die in den einzelnen Landbauzonen nach Betriebsgröße, Betriebssystem und Mechanisierungsstufe unterschiedlichen Anteilwerte ist zweckmäßig.

Die Nettoproduktion enthält das Entgelt für die im Betrieb geleistete Arbeit (Arbeitseinkommen = Fremdlöhne + Lohnanspruch der familieneigenen Arbeitskräfte), den Unternehmergewinn und den Zinsanspruch für das betriebsnotwendige Kapital (Kapitaleinkommen).

a) Die Ermittlung des nachhaltigen bereinigten Rohertrages (Bodenproduktion)

Die der Berechnung der „nachhaltigen Kapitaldienstgrenze“ zugrunde liegende Produktionsleistung soll *nachhaltig* erzielbar sein. Daher kann nicht immer die derzeitige Betriebsorganisation als Grundlage für ihre Berechnung dienen, sondern es sind im Sinne des § 4 des Landwirtschaftsgesetzes eine Betriebsorganisation und eine Intensität der Bewirtschaftung zu unterstellen, wie sie unter den gegebenen Standortbedingungen bei ordnungsmäßiger Führung des Betriebes zweckmäßig sind. Die unterstellten Erträge müssen ebenfalls nachhaltig erzielbar sein.

Zur Ermittlung der Ertragsverhältnisse und der zweckmäßigen Betriebsorganisation können gut geleitete Betriebe unter vergleichbaren Produktionsbedingungen als Anhalt dienen. Erfahrungszahlen sind möglichst aus bäuerlichen Familienbetrieben zu entnehmen.

Der *bereinigte Rohertrag* (Bodenproduktion) läßt sich wie folgt ermitteln:

Einnahmen aus dem Verkauf pflanzlicher Erzeugnisse
 zuzüglich: Einnahmen aus dem Verkauf tierischer Erzeugnisse
 zuzüglich: Eigenverbrauch (Haushalt) und Naturallöhne
 abzüglich: Zukäufe von Saatgut, Vieh und Futtermitteln.

Der Mietwert der Wohnung wird bei der Berechnung des bereinigten Rohertrages nicht erfaßt, um die Ermittlung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze nach Möglichkeit von kalkulatorischen Posten freizuhalten.

b) Zur Ermittlung der Nettoproduktion (Betriebseinkommen)

Die *Nettoproduktion* (Pos. 24 im Berechnungsbogen) wird aus der Bodenproduktion durch Abzug der Sachaufwendungen ermittelt. Die besonderen Bedingungen bei der Berechnung der „nachhaltigen Kapitaldienstgrenze“ lassen es zweckmäßig erscheinen, die Sachaufwendungen zu unterteilen in laufende Ausgaben (Pos. 20) und Abschreibungen bzw. Neuinvestitionen (Pos. 21 + 22).

Die *laufenden Ausgaben* der betrieblichen Sachaufwendungen (einschl. Kostensteuern) umfassen demnach folgende Aufwandgruppen:

1. Düngemittel
2. Sonstige Kosten des Ackerbaues (Pflanzenschutzmittel, Sämereien)
3. Sonstige Kosten der Viehhaltung (Milchabfuhr, Deckgeld, Mineralstoffe, Tierarztkosten, Herdbuchkontrolle u. a. m.)
4. Treibstoffe und Öle
5. Strom und Heizstoffe (ohne Haushalt)
6. Unterhaltung und Pflege der Gebäude und Maschinen
7. Maschinenmiete
8. Sachversicherungen (Brandkasse, Feuerversicherung, Tierseuchenfonds, Hagelversicherung u. a. m.)
9. Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Familienausgleichskasse
10. Allgemeine Wirtschaftskosten (Wassergeld, Porto, Reisen u. a. m.)
11. Kostensteuern (Grundsteuer, Landwirtschaftskammerbeitrag, Rentenbankgrundschuldzinsen).

Für die Bemessung der *laufenden Ausgaben* (Pos. 20) bei der Berechnung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze können auf Grund der vorliegenden Erfahrungen 35 % der Bodenproduktion als Anhaltswert gelten.

Beiträge zu *Wasser- und Bodenverbänden* werden unter Pos. 20a besonders berücksichtigt. Deich- und Siellasten sind in den Kostensteuern enthalten.

Bei der Berechnung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze ist von einem vollinventarisierten Betrieb auszugehen. Die *Abschreibungen für Maschinen* (Pos. 21) sind daher nicht nach dem derzeitigen Maschinenbesatz zu bemessen, sondern es ist der Kapitalbedarf (Neuwert) für die volle Maschinenausstattung eines bäuerlichen Familienbetriebes zu unterstellen. Unter dieser Voraussetzung enthält der Bauer durch die Verwendung der jährlichen Abschreibungen die Möglichkeit, Maschinen und Geräte auf den für die Bewirtschaftung seines Betriebes erforderlichen Stand zu bringen oder darauf zu halten.

Der für die Bewirtschaftung eines bäuerlichen Familienbetriebes erforderliche *Kapitalbedarf* für Maschinen beläuft sich auf 20 000.— bis 30 000.— DM, er kann im Durchschnitt mit etwa 24 000.— DM angenommen werden. Bei einer Nutzungsdauer von durchschnittlich 12 Jahren (entsprechend jährlich 1000 Betriebsstunden des Schleppers) betragen die jährlichen Abschreibungen rund 2000.— DM. Dieser Wert soll jedoch nur als Anhaltspunkt gelten; nach Möglichkeit ist eine Abstufung der Abschreibungsbeträge nach Betriebsgröße und Betriebssystem erwünscht.

Die Abschreibungen dienen der Erhaltung des Maschinen- und Gebäudekapitals. Sie sind im Sachaufwand berücksichtigt und daher nicht mehr in der Nettoproduktion enthalten. Wenn zur Anschaffung von Maschinen und zur Errichtung von Gebäuden Kredite in Anspruch genommen wurden, wird es erforderlich, die *Abschreibungsbeträge für die betreffenden Investitionen zur Tilgung und Verzinsung der Kredite* mit zu verwenden.

c) Zur Aufgliederung der Nettoproduktion

Die Nettoproduktion dient zur Bestreitung:

1. der Fremdlöhne
2. der persönlichen Steuern
3. der Sozialversicherungsbeiträge
4. der Beiträge zur gesetzlichen Altershilfe
5. der Lebenshaltung der Bauernfamilie (bare und unbare Aufwendungen)
6. der Kapitaldienstleistungen und etwaiger Pachtzahlungen
7. von Neuinvestitionen, die nicht aus Abschreibungsbeträgen hervorgehen und als außergewöhnliche Investitionen durch Betriebsumstellungen (Mechanisierung, Modernisierung der Gebäude) bestimmt werden.

Die *Fremdlöhne* (Pos. 25) enthalten den Barlohn, den Naturallohn und die Beiträge zur Sozialversicherung.

Bei der Berechnung der Fremdlöhne ist von dem Bedarf an betriebsnotwendigen Arbeitskräften (Voll-AK) auszugehen. Nachhaltig gesehen liegt die durchschnittliche Arbeitskapazität einer bäuerlichen Familie bei 2 Voll-AK. Bei einem höheren Bedarf ist daher für alle über 2 Voll-AK hinaus erforderlichen Arbeitskräfte der volle Fremdlohn anzusetzen, auch wenn es sich um familieneigene Arbeitskräfte handeln sollte. Häufig bleiben z. B. außer dem Hoferben Töchter des Bauern bis zu ihrer Verheiratung auf dem Hof. Bei ihrem Weggang ist dann nicht nur eine Aussteuer aufzubringen, sondern auch ein Ersatz durch Fremdarbeitskräfte erforderlich. Beiden Gesichtspunkten wird man gerecht, wenn von vornherein die entsprechenden Tariflöhne berücksichtigt werden. Auch die Löhne der nichtständigen Fremdarbeitskräfte, die zur Bewältigung von Arbeitsspitzen betriebsnotwendig sind, müssen in den Fremdlöhnen enthalten sein.

Allgemein erforderliche Aufwendungen

Die *persönlichen Steuern* (Pos. 27): Einkommensteuer, Vermögensabgabe (Lastenausgleich), Vermögensteuer und Kirchensteuer. In stärker, mit langfristigen Kre-

diten belasteten bäuerlichen Familienbetrieben fällt nur die Vermögensabgabe ins Gewicht.

Die Beiträge zur Krankenversicherung der Betriebsleiterfamilie (Pos. 28) sind gesondert zu erfassen. Außerdem ist der Beitrag zur gesetzlichen Altershilfe (Pos. 29) zu leisten.

Die Lebenshaltungskosten (Pos. 30) sind durch das Statistische Bundesamt (Statistisches Jahrbuch 1957 für die Bundesrepublik Deutschland, S. 505 und 547) auf Grund von Erhebungen in bäuerlichen Haushaltungen und Arbeitnehmerhaushaltungen ermittelt. Sie beziehen sich auf folgende Bedarfsgruppen:

1. Nahrungsmittel
2. Genußmittel
3. Wohnung
4. Heizung und Beleuchtung
5. Hausrat
6. Bekleidung
7. Reinigung und Körperpflege
8. Verkehr.

Die Nachhaltigkeit dieser Berechnungen erfordert es, bei der Bewertung der Lebenshaltungskosten eine durchschnittliche Familienstärke zu unterstellen. Nach Angaben der Statistik und auf Grund von Untersuchungsergebnissen liegt die durchschnittliche Familiengröße in bäuerlichen Haushaltungen bei etwa 5 Personen. Unter Zugrundelegung des Ergebnisses des Statistischen Bundesamtes wird ein Durchschnittsbetrag von 6500 DM für die Lebenshaltungskosten einer Familie als Anhaltswert empfohlen. — Die Wohnungsmiete bzw. der Mietwert der Wohnung ist in diesem Betrag nicht enthalten, da der Mietwert auch bei der Berechnung der Nettoproduktion nicht berücksichtigt wurde. Praktisch steht der Familie also neben den Lebenshaltungskosten die Wohnung frei zur Verfügung.

Nach Abzug der „allgemein erforderlichen Aufwendungen“ verbleibt die „finanzielle Leistungsgrenze“ (Pos. 33) des Betriebes. Sie deutet an, welchen Betrag ein Betrieb im Höchstfall aus seiner landwirtschaftlichen Produktion für Kapitaldienst, Pacht und außergewöhnliche Altenteilsleistungen aufbringen kann.

Variable Aufwendungen

Um die „nachhaltige Kapitaldienstgrenze“ eines Betriebes festzustellen, in deren Umfang Zins- und Tilgungsleistungen über einen längeren Zeitraum (bei Aussiedlungen z. B. 32 oder 46 Jahre) möglich und zumutbar erscheinen, sind noch etwaige Pachtzahlungen (Pos. 34) sowie unter Umständen außergewöhnliche Altenteilsverpflichtungen (Pos. 35) zu berücksichtigen.

Um dem Risiko, das mit der Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes verbunden ist, gerecht zu werden, ist es ratsam, bei der Berechnung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze Reserven vorzusehen: Im Rahmen dieser Methode sind bereits durch vorsichtige Kalkulationen der verschiedenen Aufwendungen *folgende Reserven enthalten:*

1. Der Baranteil (laufende Ausgaben) der Sachaufwendungen liegt nach Buchführungsergebnissen im Durchschnitt bei 30 bis 32 % der Bodenproduktion. Bei der Berechnung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze werden 35 % der Bodenproduktion empfohlen.
2. Die Lebenshaltungskosten werden mit 6500.— DM ohne Berücksichtigung billigerer Naturalentnahmen im bäuerlichen Haushalt angesetzt.
3. Die Einnahmen aus Altersrente und Kindergeld werden nicht in Anrechnung gebracht.
4. Die Kosten für die Unterhaltung der Wohngebäude sind mit Durchschnittswerten in den laufenden Ausgaben für Sachaufwendungen enthalten.

d) Weitere Überlegungen

Nachhaltige außerlandwirtschaftliche Einnahmen

Die nach der angegebenen Methode errechnete finanzielle Leistungsgrenze bezieht sich nur auf die Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes. Außerlandwirtschaftliche Einnahmen aus Wald, Dienstleistungen u. a. m. sind dabei zunächst unberücksichtigt. Soweit diese Einnahmen nachhaltig erzielt werden, können sie zur Bemessung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze mit herangezogen und der finanziellen Leistungsgrenze zugerechnet werden.

a) *Die Einnahmen aus Forst- und Waldanteilen* (Pos. 38) erreichen in vielen Betrieben eine bedeutende Höhe. Bei der langen Umtriebszeit des Waldes und bei den unregelmäßig anfallenden Einnahmen ist es jedoch oft schwierig, den aus der Waldnutzung langfristig erzielbaren jährlichen Geldbetrag zu schätzen. Nach Möglichkeit ist daher ein Gutachten der Forstaufsichtsbehörde einzuholen.

b) Im Einzelfall können bedeutende Einnahmen aus *Dienstleistungen* anfallen (Pos. 39): Fahren, Gespanndienste u. a. m. Auch bei diesen Einnahmen ist sorgfältig zu prüfen, inwieweit sie nachhaltig erzielt werden.

c) Sonstige nachhaltige Einnahmen (z. B. aus Bergwerkskuxen) können unter Pos. 40 berücksichtigt werden.

Einsparungen durch vorübergehende Beschränkung der Lebenshaltungskosten

Bei Ansatz des Normalbetrages für die Lebenshaltungskosten der Bauernfamilie in Höhe von 6500.— DM würde die Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen (Aus-siedlung, Aufstockung) in manchen Betrieben unter ungünstigen Standortbedingungen auf Grund der zu geringen nachhaltigen Kapitaldienstgrenze scheitern. So kann gerade eine vorsichtige Kalkulation den bedürftigsten Bauern den Weg zu einer Sanierung ihrer ungünstigen Betriebsverhältnisse versperren. Um hier doch eine Lösung zu finden, kann es richtig sein, an den Sparwillen der Bauernfamilie zu appellieren. Häufig besteht die Bereitschaft, in Anbetracht des durch Aussiedlung und Aufstockung bedingten Vermögenszuwachses und der Verbesserung der Einkommensgrundlagen eine zeitweise Einschränkung in der Lebenshaltung hinzunehmen. In solchen Fällen kann ein Teil der einem mittleren Lebensstandard entsprechenden Lebenshaltungskosten von 6500.— DM in den Kapitaldienst mit einbezogen werden (Pos. 42). Dieses Vorgehen erfordert jedoch eine genaue Kenntnis der spezifischen Verhältnisse des Betriebes und die bewußte Bereitwilligkeit der Bauernfamilie zu diesen Einschränkungen.

Besondere Verbindlichkeiten

Um den bei der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen vertretbaren Kapitalaufwand bzw. die Tragbarkeit der daraus resultierenden Zins- und Tilgungsleistungen festzustellen, müssen alle außerdem bestehenden oder zu erwartenden Verbindlichkeiten (Pos. 44) des Betriebes berücksichtigt werden.

Hierzu zählen u. a.:

1. bestehende Schulden: Hypotheken und Grundschulden,
2. Inventarkredite, soweit sie nicht durch die Abschreibung für Maschinen gedeckt werden können,
3. durch ein Flurbereinigungsverfahren entstehende langfristige Kapitaldienstleistungen.

Erst nach Abzug dieser Lasten von der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze erhält man den Betrag, der für die Verzinsung und Tilgung der zur Finanzierung von Verbesserungsmaßnahmen erforderlichen Kredite verfügbar ist.

Die Beziehungen zwischen finanzieller Leistungsgrenze und nachhaltiger Kapitaldienstgrenze ergibt sich aus der folgenden Übersicht, die gleichzeitig zum Vergleich dienen soll, ob bei der Ermittlung des Endergebnisses alle Faktoren berücksichtigt wurden.

| | | | |
|---------------------------|--|--|--|
| <i>Art der Entstehung</i> | Roheinkommen | Abschreibung für Wirtschaftsgebäude | nachhaltige außerlandwirtschaftliche Einnahmen |
| <i>Art der Verwendung</i> | Lebenshaltungskosten, persönliche Steuern, Krankenversicherung, Altershilfebeitrag | Pachtzins, besondere Altenteilsverpflichtung | |

nachhaltige Kapitaldienstgrenze
 finanzielle Leistungsgrenze

Literatur

1. Deutscher Ammoniak-Vertrieb Bochum: Faustzahlen für die Landwirtschaft, 3. Aufl.
2. Forschungsstelle für bäuerliche Familienwirtschaft (Leiter Prof. Dr. Priebe): Förderung bäuerlicher Selbsthilfe bei der Verbesserung der Agrarstruktur, Heft 2, 1958
3. Fritzen, A. Dr.: Grenzen der Beleihungsfähigkeit im Kapitaldienst, Mittlg. d. DLG 1958, S. 999
4. Fritzen, A. Dr.: Die tragbare Belastung bei Beleihungen, Berichte über Landw. 1955, S. 121
- 4a. Fritzen, A., Dr.: „Kapitaldienstgrenze“ in Agrarwirtschaft 1959, Heft 9
5. Greif, Dr. F.: Bäuerliche Selbsthilfe bei der Strukturverbesserung der Betriebe. Vortrag bei der 1958er-Tagung (Hilfe zur Selbsthilfe) der Aktionsgemeinschaft Soziale Marktwirtschaft, Verlag: Martin Hoch, Ludwigsburg
6. Hauptverband für landw. Buchführung und Beratung, Schriftenreihe Heft 14, 3. Aufl. 1954: Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landw. Buchführung und Beratung
7. Heuser, Hopfe, Meimberg: Methode zur Kostenrechnung in der Landwirtschaft (Methode Gießen-Hohenheim) Landw. Verlag Hilstrup 1956
8. Laur/Howald: Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft, 4. Aufl. 1957, Verlag: Parey, Hamburg und Berlin
9. Meimberg: Produktionskostenanalyse im landw. Betrieb mit Hilfe des Betriebsabrechnungsverfahrens. Berichte über Landwirtschaft, Heft 2, 1956, Verlag: Parey, Hamburg und Berlin
10. Naurath: Die Aussiedlung im Flurb.-Verfahren, Heft 19 der Schriftenreihe f. Flurb., Verlag: Ulmer, Stuttgart 1958
11. Nebiker: Die Berechnung der Produktionskosten in der Landwirtschaft mit spezieller Abhandlung der praktischen Betriebsabrechnung, Landw. Jahrbuch d. Schweiz, Heft 1, 3. Jahrg. Bern 1954
12. Neukomm: Untersuchung über die Anwendbarkeit der Rothertragsmethode bei der Ertragswertschätzung, Berlin 1947

13. Roth, H. A. Prof. Dr.: Untersuchungen über die Beziehungen zwischen den von der Bodenschätzung erfaßten natürlichen Ertragsbedingungen und den Ernteerträgen des Ackerlandes. Akademie-Verlag, Berlin 1956
14. Rüdhardt, Dr.: Die Beurteilung landw. Betriebe für die langfristige Kreditgewährung — Beleihungstaxa — Verlag: Pflug u. Feder-Beuel
15. Priebe, H. Prof. Dr.: Die nachhaltige Kapitaldienstgrenze im landw. Betrieb in Innere Kolonisation 1959, Heft 3

Anhang:

Berechnungsbogen zur Ermittlung der nachhaltigen Kapitaldienstgrenze

Betrieb Kreis Land
 Landwirtschaftl. Nutzfläche ha; davon Pachtfläche ha
 Einreihungswert DM/ha LN; Bodenklimazahl Betriebszahl.....

Arbeitskräfte im Betrieb (Voll-AK)

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| ständige AK: familieneigene | Zugkräfte: Pferde |
| familienfremde | Schlepper |
| nichtständige AK ..... | ..... |
| Bodennutzungssystem ..... | ..... |
| Waldfläche (bzw. Waldanteil) ..... | ..... |

Zweckmäßige Betriebsorganisation

die bei ordnungsgemäßer Betriebsführung auf Grund der gegebenen Standortbedingungen anzustreben ist

| Bodennutzung | ha | % LN | Erträge dz/ha | Preise DM/dz |
|-----------------------------|-------|-------|------------------|-----------------|
| Roggen | | | | |
| Weizen | | | | |
| Wintergerste | | | | |
| Sommergerste | | | | |
| Hafer | | | | |
| Getreide gesamt | | | | |
| Zuckerrüben | | | | |
| Kartoffeln | | | | |
| Futterrüben | | | | |
| Hackfrucht gesamt | | | | |
| Luzerne | | | | |
| Klee | | | | |
| Ackerfutter gesamt | | | | |
| Ackerfläche gesamt | | | | |
| Wiese | | | | |
| Weide | | | | |
| Grünland gesamt | | | | |
| Sonderkulturen (.....) | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Garten | | | | |
| Landw. Nutzfläche (LN) ges. | | | | |
| Zwischenfrucht | | | | |

Viehbestand:

| | Stück | GV | GV/100 ha |
|---|-------|----|-----------|
| Pferde (1 Pferd = 1 RGV) | | | |
| Kühe (1 Kuh = 1 RGV) | | | |
| Jungrinder (1 Stück Jungvieh = 0,6 RGV) | | | |
| RGV gesamt | | | |
| Zuchtschweine, Eber (1 Stück = 0,3 GV) | | | |
| Mastschweine (dz ges/Jahr: 10 = 1 GV) | | | |
| Schweine gesamt | | | |
| GV gesamt | | | |
| Nutzvieh-GV (ohne Pferde) ges. | | | |

Futterwirtschaft

| | Anbaufläche ha | a/RGV |
|---------------------|----------------|-------|
| Grünland | | |
| Ackerfutter | | |
| Futterhackfrüchte | | |
| Hauptfutterfläche | | |
| Zwischenfrucht | | |
| Zuckerrübenblatt | | |
| Zusatzfutterfläche | | |
| Futterfläche gesamt | | |

Naturalvoranschlag

| | Getreide | | | | | Kartoffeln | Zuckerrüben | Milch |
|---|----------|--------|------------|-------------|--|------------|-------------|---------|
| | Roggen | Weizen | So.-Gerste | Futtergetr. | | | | |
| <i>Ernte</i> | | | | | | | | |
| a) Anbaufläche ha | | | | | | | | Kühe |
| b) Ernte dz/ha | | | | | | | | kg/Kuh |
| c) Ernte dz ges. (a × b) | | | | | | | | kg ges. |
| <i>Saatgutbedarf</i> | | | | | | | | |
| d) dz/ha | | | | | | | | |
| e) dz ges. (a × d) | | | | | | | | |
| f) davon Zukauf | | | | | | | | |
| g) Wirtsch. eigenes Saatgut (e abzgl. f) | | | | | | | | |
| <i>Für Fütterung dz</i> | | | | | | | | |
| h) Pferde | | | | | | | | |
| j) Kühe | | | | | | | | kg |
| k) Jungrinder | | | | | | | | |
| l) Zuchtsauen | | | | | | | | |
| m) Mastschweine | | | | | | | | |
| n) Bedarf an wirtschaftseigenem Saatgut und Futtermitteln (g bis m) | | | | | | | | kg |
| p) verbleibt für Verkauf und Eigenverbrauch (c abzgl. n) | | | | | | | | kg |
| q) Preis DM/dz | | | | | | | | DM/kg |
| r) Verkauf und Eigenverbrauch (p u. q) DM ges. | | | | | | | | DM/ges. |

Saatgutzukauf (Pos. 15)

Futtermittelzukauf (Pos. 16)

| | dz | DM/dz | DM ges. |
|------------|----|-------|---------|
| Roggen | | | |
| Weizen | | | |
| Gerste | | | |
| Hafer | | | |
| | | | |
| Kartoffeln | | | |
| gesamt | | | |

| | dz | DM/dz | DM ges. |
|--------------|----|-------|---------|
| Magermilch | | | |
| Eiweißfutter | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| gesamt | | | |

Betriebsleistungen (in DM)

| | | |
|--|-------|-------|
| | | |
| 1. Getreide | ..... | ..... |
| 2. Kartoffeln | ..... | ..... |
| 3. Zuckerrüben | ..... | ..... |
| 4. .... | ..... | ..... |
| 5. .... | ..... | ..... |
| 6. pflanzl. Erzeugnisse (1—5) | | |
| 7. Rindvieh (Verk. u. Wertzuwachs) | ..... | ..... |
| 8. Kälberverkauf | ..... | ..... |
| 9. Milch | ..... | ..... |
| 10. Schweine | ..... | ..... |
| 11. .... | ..... | ..... |
| 12. .... | ..... | ..... |
| 13. tier. Erzeugnisse (7—12) | | |
| 14. Bruttoproduktion (1—13) DM ges. (ohne Mietwert d. Wohnung) DM/ha | | |
| <i>abzüglich Zukäufe</i> | | |
| 15. Saatgut | ..... | ..... |
| 16. Futtermittel | ..... | ..... |
| 17. Vieh | ..... | ..... |
| 18. Zukäufe ges. (15—17) | | |
| 19. bereinigter Rohertrag DM ges. (Bodenproduktion) DM/ha (14 abzgl. 18) | | |

Schlußrechnung

| | |
|--|--|
| 19. ber. Rohertrag (Bodenproduktion) DM ges. | |
| <i>Sachaufwendungen</i> (zuzügl. Kostensteuern) | |
| 20. Laufende Ausgaben (Anhaltswert: 35% des ber. Roh- ertrages) | |
| 20a. Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden | |
| 21. Abschreibungen bzw. Neuinvestitionen für Maschinen | |
| 22. Abschreibungen bzw. Neuinvestitionen für Wirtschafts- gebäude | |

| | | | |
|---|---------|--|-----------------|
| 23. Sachaufwendungen (zuzügl. Kostensteuern) (20—22) | | | |
| 24. Nettoproduktion (ohne Kostensteuern, ohne Mietwert) (19 abzgl. 23) | | | |
| 25. Fremdlöhne ./. | | | |
| 26. Roheinkommen der Familie (24 abzgl. 25) | | | |
| <i>./.</i> <i>allgemein erforderliche Aufwendungen</i> | | | |
| 27. persönliche Steuern | | | |
| 28. Krankenversicherung der Familie | | | |
| 29. Beitrag zur gesetzlichen Altershilfe | | | |
| 30. Lebenshaltungskosten (ohne Mietwert d. Wohnung) | | | |
| 31. ./. <i>allgemein erforderl. Aufwendungen ges. (27 bis 30)</i> | | | |
| 32. zuzüglich Abschreibungsbetrag der Wirtschaftsgebäude | | | |
| 33. finanzielle Leistungsgrenze (26 abzgl. 31, zuzügl. 32) | | | |
| <i>./.</i> <i>variable Aufwendungen (einschl. Reserve)</i> | | | |
| 34. Pacht | | | |
| 35. außergewöhnliche Altenteilsverpflichtungen | | | |
| 36. Reserve (Anhaltswert 5% vom ber. Rohertrag) | | | |
| 37. ./. <i>variable Aufwendungen (einschl. Reserve) ges. (34 bis 36)</i> | | | |
| <i>zuzügl. nachhaltige außergewöhnliche Einnahmen</i> | | | |
| 38. Einnahmen aus Wald oder Waldanteilen | | | |
| 39. Einnahmen aus Dienstleistungen | | | |
| 40. Sonstige Einnahmen | | | |
| 41. zuzügl. nachhaltige außerlandw. Einnahmen ges. (38 bis 40) | | | |
| 42. zuzügl. Einsparung d. Beschränkung d. Lebenshaltungskost. | | | |
| 43. nachhalt. Kapitaldienstgrenze (33 abzgl. 37 zuzügl. 41 u. 42) | | | |
| 44. Besondere Verbindlichkeiten | | | |
| Zweck | DM ges. | | Laufzeit bis |
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |

Verzeichnis der bisher erschienenen Hefte

- Heft 1: „Die Vorplanung der Flurbereinigung und Aussiedlung in der Gemarkung Hechingen“, im Eugen Ulmer Verlag in Ludwigsburg (Württemberg).
- Heft 2: „Die landschaftliche Gestaltung in der Flurbereinigung (Der Landschaftspflegeplan für den Dümmer)“, im Landbuch Verlag GmbH in Hannover.
- Heft 3: „Die Flurbereinigung und ihr Verhältnis zur Kulturlandschaft in Mittelfranken“, im Erich Schmidt Verlag, Berlin/Bielefeld.
- Heft 4: „Die Vorplanung für die Flurbereinigung“, im Eugen Ulmer Verlag in Ludwigsburg/Württemberg.
- Heft 5: „Vorträge über Flurbereinigung, gehalten auf dem 38. Deutschen Geodätentag in Karlsruhe“, im Verlag Konrad Wittwer in Stuttgart.
- Heft 6: „Flurzersplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa“, im Eugen Ulmer Verlag in Ludwigsburg (Württemberg).
- Heft 7: „Luftphotogrammetrische Vermessung der Flurbereinigung Bergen“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 8: „Proleme und Auswirkung der Flurbereinigung im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau reblausverseuchter Weinbergemerkungen, untersucht an einer vor 15 Jahren bereinigten Gemeinde an der Nahe“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 9: „Untersuchungen über den Einfluß der Bodenerosion auf die Erträge in hängigem Gelände“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 10: „Befestigte landwirtschaftliche Wege in der Flurbereinigung als Mittel zur Rationalisierung der Landwirtschaft“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 11: „Die älteren Flurbereinigungen im Rheinland und die Notwendigkeit von Zweiterbereinigungen“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 12: „Die Verwendung des Lochkartenverfahrens bei der Flurbereinigung“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 13: „Die Flurbereinigung in Italien“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 14: „Bodenschutz in der Flurbereinigung“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 15: „Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 16: „Gutachten zu einer Neuordnung des ländlichen Raums durch Flurbereinigung“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 17: „Untersuchungen über verbundene Flurbereinigungs- und Aussiedlungsverfahren in Baden-Württemberg (Betriebswirtschaftliche Auswirkungen)“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 18: „Die Wiederaufsplitterung nach der Flurbereinigung in Unterfranken“, im Erich Schmidt Verlag Berlin/Bielefeld.
- Heft 19: „Die Aussiedlung im Flurbereinigungsverfahren“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 20: „Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Wirtschaftswege im Hinblick auf eine steigende Mechanisierung der Landwirtschaft“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 21: „Landwirtschaft und Bevölkerung des Siegerlandes unter den Einflüssen industrieller und landeskultureller Wirkkräfte“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 22: „Landschaftspflege und Flurbereinigung“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 23: „Auswirkungen der Flurbereinigung und Aussiedlung auf die Frauenarbeit im bäuerlichen Familienbetrieb“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 24: „Integralmelioration von Geestrandmooren, dargestellt am Beispiel der Flurbereinigung Harkebrügge, Kreis Cloppenburg“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 25: „Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.

