

**SCHRIFTENREIHE FÜR FLURBEREINIGUNG**

Herausgegeben vom  
Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

---

**HEFT 34**

**Die Schätzungsmethoden  
der Flurbereinigung in den deutschen Ländern  
und im benachbarten Ausland**

Von

**THEODOR HAHN**



**EUGEN ULMER STUTTGART**

Verlag für Landwirtschaft, Gartenbau und Naturwissenschaften



# Die Schätzungsmethoden

der Flurbereinigung in den deutschen Ländern  
und im benachbarten Ausland

Von

Dr. agr. Theodor Hahn  
Ministerialrat a. D.



VERLAG EUGEN ULMER STUTTGART

1961

©

Eugen Ulmer, Stuttgart 1961

Printed in Germany

Satz und Druck Vereinsdruckerei Heilbronn eGmbH.



## Geleitwort

Den Bewertungsgrundsätzen und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen, Heft 25 dieser Schriftenreihe, läßt Dr. Hahn mit der vorliegenden Arbeit abschließend die Schätzungsmethoden der Flurbereinigung in den deutschen Ländern und im benachbarten Ausland folgen.

Auch dieser Teil seiner umfassenden Untersuchungen wird regem Interesse begegnen. Lassen die Feststellungen in den deutschen Ländern doch erkennen, daß bei grundsätzlich gleichmäßig angestrebtem Ziel auch die Methoden sich in der Nachkriegszeit angenähert haben. Die Kenntnis des Verfahrens in den anderen Bundesländern, die Hahn mit Unterstützung leitender Beamten der Länder vermittelt, kann dazu beitragen, Vorurteile abzubauen und die Verschiedenheit des Schätzungsvorganges auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.

Dazu wird die eine oder andere Anregung aus den Bewertungsmethoden des benachbarten Auslands, die dankenswerterweise mitgeteilt werden, im vorkommenden Fall Nutzen stiften können.

Nach dem Erfolg der Bewertungsgrundsätze, die in erster Auflage fast vergriffen sind, wünsche ich auch dieser Arbeit ein nachhaltiges Echo in der Praxis der Flurbereinigung.

Bonn, im April 1961

S t e u e r

Ministerialrat im Bundesministerium  
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

## Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung .....	7
II. Die verschiedenen Formen der Wertermittlung .....	8
1. Die Wertmaßstäbe .....	8
2. Die Bestimmungsfaktoren für die Ermittlung der Tauschwerte ....	9
III. Die geschichtliche Entwicklung der Wertermittlung des Grundeigentums in Deutschland .....	10
1. Allgemeines .....	10
2. Preußen .....	11
3. Bayern .....	12
4. Württemberg .....	16
5. Baden .....	16
6. Sachsen .....	17
7. Übrige Länder des Reiches .....	18
8. Zusammenfassung .....	18
IV. Die derzeitigen Verfahren in den Ländern der Bundesrepublik .....	19
1. Schleswig-Holstein .....	19
2. Niedersachsen .....	22
3. Nordrhein-Westfalen .....	26
4. Rheinland-Pfalz .....	31
5. Hessen .....	35
6. Bayern .....	38
7. Baden-Württemberg .....	44
8. Zusammenfassung .....	46
V. Die Schätzungsverfahren der Flurbereinigung im benachbarten europäischen Ausland .....	47
1. Österreich .....	48
2. Schweiz .....	51
3. Frankreich .....	53
4. Niederlande .....	55
5. Schweden .....	56
6. Griechenland .....	57
7. Italien .....	59
VI. Anhang:	
Ein besonderes Verfahren der Bodenbewertung in Mitteldeutschland ...	61
Literaturverzeichnis .....	65

## I. Einleitung

Nach dem Zusammenbruch von 1945 ist die Flurbereinigung der landwirtschaftlichen Kulturlächen weitgehend vorangetrieben worden. Alle Länder der Bundesrepublik trafen Maßnahmen, um mit den vorhandenen Fachkräften möglichst viele Verfahren in kurzer Bearbeitungszeit durchzuführen. Die rasche Entwicklung der Technisierung des Ackerbaus und der durch das Zurückbleiben des Arbeitseinkommens in der Landwirtschaft verursachte Kräfterangel drängten zu einer beschleunigten Zusammenlegung des Splitterbesitzes.

Die Zusammenlegung kleiner Einzelgrundstücke zu größeren Einheiten stellt praktisch einen Tauschvorgang dar. Jeder an einem Verfahren Beteiligte hat Anspruch darauf, mit Land vom gleichen Werte abgefunden zu werden. Damit das möglich ist, muß eine möglichst genaue Ermittlung des Wertes der kleineren „Einlagegrundstücke“ erfolgen, damit sich in den größeren „Abfindungsgrundstücken“ die gleichen Werte wiederfinden. Von der Genauigkeit der Wertermittlung hängt daher weitgehend der Erfolg des Verfahrens und die gerechte Befriedigung der Ansprüche der Beteiligten ab.

Immer wieder hat man versucht, den Schätzungsvorgang zu beschleunigen und zu vereinfachen. Dabei legte man vor allem auch Wert darauf, die neuzeitlichen Erkenntnisse über die betriebswirtschaftliche Stellung bzw. Einstufung der verschiedenen Bodengüten und Bodenarten für den landwirtschaftlichen Gesamtbetrieb entsprechend zur Geltung zu bringen. Auch die aus der technischen Entwicklung des Landbaues entstandene Notwendigkeit, in der Flurbereinigung zu möglichst großen Wirtschaftsflächen zu kommen, ja, nach Möglichkeit den Gesamtbesitz in einer Fläche zusammenzulegen, hat für das Bewertungsverfahren eine Reihe von Fragen aufgeworfen, vor die sich Schätzer und Flurbereinigungsbehörde gestellt sehen. In einer anderen Arbeit<sup>1)</sup> hat der Verfasser die Grundsätze der Bewertung und zum Teil auch die Schätzungsmethoden, wie sie heute zur Anwendung kommen sollten, dargelegt. Auf sie kann verwiesen werden.

Wenn auch das Hauptziel der Bewertung, die Unterlagen für eine möglichst gerechte Abfindung des einzelnen Beteiligten zu gewinnen, in allen Ländern der Bundesrepublik das gleiche ist, so bestehen doch hinsichtlich des Verfahrens Abweichungen, die teilweise schon die grundsätzliche Seite des Wertbegriffs berühren. Nach den Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes soll die Einschätzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich von der natürlichen Fähigkeit der Bodensubstanz zur Hervorbringung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und von der betriebswirtschaftlichen Stellung der betreffenden Bodenart im wirtschaftlichen Gefüge des Gesamtbetriebes ausgehen. Es ist also der „Ertragswert“, der angesprochen werden soll. Da der Boden darüber hinaus aber auch einen Marktwert hat, der sich aus der Lage (Baulagen usw.) oder aus anderen, den „Preis“ beeinflussenden Faktoren ergeben kann, wird die Wertermittlung schon schwieriger. Wie die Abwägung der Faktoren erfolgen kann, die den Wert eines Grundstückes beeinflussen, um dadurch zu einer gerechten Abwicklung des Tauschvorganges zu kommen, ist in der erwähnten Arbeit dargestellt worden.

Die vorliegende Untersuchung bemüht sich, die Besonderheiten und Abweichungen in der Zielsetzung der Wertermittlung und auch in der angewandten Schätzungsmethode herauszuarbeiten, um aus dem Für und Wider der Auffassungen Anregungen für eine Verbesserung zu geben und zur kritischen Beurteilung des eigenen Verfahrens anzuregen. Da für die Beurteilung des Bodens in Deutschland eine über 100jährige Erfahrung vorliegt und die heute zur Geltung kommenden Grundsätze und Verfahren oft nur aus der historischen

---

<sup>1)</sup> Th. Hahn, Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen, Heft 25 der Schriftenreihe für Flurbereinigung, Stuttgart 1960.

Entstehung zu begreifen sind, konnte auf eine Darstellung der historischen Entwicklung des Schätzungsverfahrens und des Schätzungsrechts nicht verzichtet werden.

Wertvoll erschien auch die Kenntnis der Bewertungsgrundsätze und Schätzungsverfahren auf dem Gebiete der Flurbereinigung im benachbarten Ausland. Diese sind insoweit dargestellt, als sie Anregungen und Gedanken enthalten, die für den Fachmann von besonderem Interesse sind und auch zur Überprüfung und Fortentwicklung der eigenen Methoden und Auffassungen Veranlassung geben könnten. Auf eine Beschreibung der Flurbereinigungsverfahren, wie sie in den übrigen europäischen Ländern durchgeführt werden, konnte verzichtet werden, da hier die eingehende Arbeit von Gamperl<sup>2)</sup> vorliegt.

Die Schätzungsverfahren anderer Verwaltungen mit anderer Zielsetzung, z. B. der Finanzverwaltung, verlangten eine Darstellung nur insoweit, als diese die Zielsetzung der Flurbereinigungsverfahren mit zu gestalten und zu fördern geeignet sind. Das Verfahren der Finanzverwaltung hat in der schon genannten Arbeit des Verfassers eine so eingehende Darstellung gefunden, daß auf eine Wiederholung verzichtet werden konnte.

## II. Die verschiedenen Formen der Wertermittlung

### 1. Die Wertmaßstäbe

Das Grundeigentum kann unter verschiedenen Gesichtspunkten bewertet werden, je nachdem, welche Ziele mit der Einschätzung verfolgt werden. In einem Flurbereinigungsverfahren wird mit der Bewertung nur der eine Zweck verfolgt, bei dem flächenmäßigen Austausch landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Zweck der Bildung größerer Wirtschaftsstücke den beteiligten Eigentümern die Wertgleichheit zu erhalten. Da aber nur selten ganze Grundstücke an einen anderen fallen, weil das neue Wegenetz Form und Umfang der Abfindung bestimmt, ist die flächenhaft genaue Bewertung der Bodensubstanz, wie sie örtlich vorgefunden wird, unbedingt erforderlich. Wertmaßstab ist dabei zunächst der auf der untersuchten Fläche erzielbare Ertrag, der bei gemeinüblicher Bewirtschaftung erzielt werden kann. Es ist also im wesentlichen der *Ertragswert* im weiteren Sinne, der nach § 28 FlurbG. nach dem „Nutzen zu ermitteln ist, den die Grundstücke bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können“. Die Entfernung vom Wirtschaftshof und von der Ortslage werden gemäß § 44 FlurbG. bei der Gestaltung der Abfindung besonders berücksichtigt.

Die anzulegenden Wertmaßstäbe müssen also nach dem Willen des Gesetzgebers objektiver Natur sein. Subjektive Gesichtspunkte, die auch unter dörflichen Verhältnissen oft zu berechtigten oder unberechtigten Liebhaberwerten für bestimmte Lagen führen, müssen bei der Einschätzung zunächst unberücksichtigt bleiben. Damit ist nicht gesagt, daß besondere, den tatsächlichen Wert solcher Lagen bestimmende Faktoren außer acht bleiben sollen. Sie finden ihren Niederschlag entweder in einer besonderen Bewertung oder bei der Planung der Abfindung.

Den örtlichen Besonderheiten und den Bedürfnissen der Flurbereinigung hat der Gesetzgeber dadurch Rechnung getragen, daß er im § 28 FlurbG. zwar vorschreibt, daß die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung der Finanzverwaltung der Wertermittlung zugrunde zu legen sind, daß aber *Abweichungen* zulässig sind. Auch bei der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 16. 10. 1934 erfolgt die Bewertung des Kulturbodens nach den Merkmalen, die seine Ertragsleistung bestimmen. Diese Merkmale werden für das Einzelgrundstück nach der an Ort und Stelle vorgefundenen Bodensubstanz festgestellt.

<sup>2)</sup> H. Gamperl: Die Flurbereinigung im westlichen Europa, München 1955.

Neben fünf Entstehungsweisen werden neun Bodenarten und sieben Zustandsstufen unterschieden, die dann ihren Niederschlag in dem Zahlenspiegel des „Ackerschätzungsrahmens“ bzw. „Grünlandschätzungsrahmens“ finden. Dabei werden Zahlendifferenzen zwischen 100 und 7 für das Kulturland bzw. 88 und 6 für das Grünland verwendet.

Im Flurbereinigungsverfahren werden, soweit man die Schätzungsergebnisse nach dem Bodenschätzungsgesetz übernimmt oder anhält, bzw. nach Ergänzung unterlegt, aus rein praktischen Erwägungen Klassenabschnitte in geringerer Zahl gebildet (in der Regel 5–10). Der besonderen betriebswirtschaftlichen Stellung der in einer Gemarkung vorkommenden Bodenarten kann in dem für die Flurbereinigung aufzustellenden Schätzungsrahmen Rechnung getragen werden. Die Einzelheiten der Schätzungsmethode und die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Auswertung der Bodenschätzung zum Zwecke der Flurbereinigung werden für die folgenden Ausführungen als bekannt vorausgesetzt. Sie sind in der bereits erwähnten Arbeit<sup>1)</sup> des Verfassers eingehend behandelt.

## 2. Die Bestimmungsfaktoren für die Ermittlung der Tauschwerte

Neben der eigentlichen Bodensubstanz sind im Flurbereinigungsverfahren vor allem auch die Wertfaktoren zu beachten, die sich aus der betriebswirtschaftlichen Stellung des Bodens als Ertragsfaktor ergeben: die betriebswirtschaftliche Verwendbarkeit der verschiedenen Bodenarten (Nutzungsstufen), das Kulturartenverhältnis, die kleinklimatischen Verhältnisse, der Grundwasserstand, die Hängigkeit u. a. Zu der möglichen Ertragsleistung als solcher kommen also noch die Umstände, die die Art der Nutzung der Böden und den dafür notwendigen Aufwand beeinflussen.

Der Begriff des „Reinertrages“, mit dem man seit den Anfängen der landwirtschaftlichen Taxation arbeitete, hat auch im Flurbereinigungsverfahren seine Bedeutung erhalten und soll im Schätzungsrahmen seinen Niederschlag finden. Besondere Schwierigkeiten ergeben sich kaum, weil sich die Schätzung auf einen beschränkten und betriebswirtschaftlich näher gekennzeichneten Raum (Gemarkung) erstreckt, in dem die für die Erstellung des Rohertrages notwendigen Aufwendungen bekannt sind und in der Regel auch von allen beteiligten Betrieben in gleicher Weise getragen werden müssen. Im Regelfalle haben die Betriebe auch das gleiche oder doch ein ähnliches Nutzungssystem.

Der Bodensubstanz als solcher und der betriebswirtschaftlichen Stellung der Böden im Betriebsgefüge kommt für die Ermittlung der Tauschwerte daher nach wie vor die überwiegende, ja ausschlaggebende Bedeutung zu. Die Unterschiede, die heute bei der Wertermittlung zum Zwecke des gerechten Flächenaustausches bestehen, ergeben sich im wesentlichen aus der Bedeutung, die man den einzelnen Wertkomponenten beimißt. Es besteht oft auch ein Unterschied in der Auffassung über die notwendige Genauigkeit der Berechnung der vorgefundenen Bestimmungsfaktoren. Das ist ersichtlich aus den Wertspannen, die man zur gerechten Beurteilung für notwendig hält. Gewisse Unterschiede der Auffassung sind auch aus der historischen Entwicklung des landw. Taxationswesens zu erklären, deren Kenntnis für jeden, der sich mit diesen Fragen beschäftigen muß, wertvoll ist.

---

<sup>1)</sup> Th. Hahn: a. a. O. S. 57–95.

### III. Die geschichtliche Entwicklung der Wertermittlung des Grundeigentums in Deutschland

#### 1. Allgemeines

Bevor sich die Anfang des 19. Jahrhunderts zur Ordnung der Besitzverhältnisse im ländlichen Raum geschaffenen Sonderbehörden mit der Schätzung des Kulturbodens beschäftigen mußten, bestanden Normen und Vorschriften über eine Bewertung von amtswegen eigentlich nur für steuerliche Zwecke. Schätzungen zum Zwecke der Kreditgewährung spielten vor 1800 keine besondere Rolle. Sie blieben der privaten Abmachung überlassen.

Die bestehende Rechtsauffassung gab das allgemeine Landrecht wieder mit dem Begriff des *gemeinen Wertes*, wie er in den §§ 111–113 des Allgemeinen Landrechts niedergelegt war. Danach wird der Wert einer Sache bestimmt aus dem Nutzen, den diese ihrem Besitzer leisten kann (§ 111). Dem gemeinen Wert beigerechnet werden mußten aber „Annehmlichkeiten und Bequemlichkeiten, welche einem jeden Besitzer schätzbar sind und deshalb gewöhnlich in Anschlag kommen“ (§ 113). Mit der letzteren Bestimmung hatte das allgemeine Landrecht ein subjektives Moment in die Wertfestsetzung hineingetragen, so daß die Rechtsprechung jahrzehntelang den aus dem Marktgeschehen abzuleitenden Preis (Verkehrswert) auch für den Grund und Boden als gemeinen Wert ansah. Auch die Vermögenssteuergesetze der deutschen Länder, insbesondere auch das Preußische Ergänzungsteuergesetz von 1893, brachten wieder den Begriff des *gemeinen Wertes*.

Diese Entwicklung ist für uns heute um so erstaunlicher, als die Bewertung des Kulturbodens, soweit man von amtswegen damit zu tun hatte, in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts – auf Grund der für die damalige Zeit recht guten wissenschaftlichen Untermauerung durch die Arbeiten von Thünen<sup>1)</sup> – grundsätzlich die erzielbaren Reinerträge zugrundegelegt hatte.

Die Landeskulturbehörden der deutschen Länder haben die Auslegung des Begriffes „gemeiner Wert“ im allgemeinen nicht mitgemacht und legten – z. B. bei der Regulierung der gutsherrlich/bäuerlichen Verhältnisse – ihren Entscheidungen immer den Ertragswert zugrunde. In Preußen hielt man sich an den § 88 der Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. 6. 1821, wonach der Wert des Grund und Bodens nach dem Nutzen und Ertrag zu schätzen war, den der Boden jedem Besitzer gewähren kann. Auch in den übrigen Ländern verfuhr man in ähnlicher Weise.

Das Preußische Gesetz vom 26. 5. 1909 verließ den Grundsatz der Besteuerung nach dem gemeinen Wert, der bis dahin als Verkehrswert aufgefaßt wurde und bestimmte im § 11 Abs. 1:

„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 Reinertrags, den die Grundstücke als solche nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung bei gemeinüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt nachhaltig gewähren können.“

Es darf nicht übersehen werden, daß in den vor der Jahrhundertwende durchgeführten Zusammenlegungs-, Verkoppelungs-, Konsolidations- usw. Verfahren der Grad der Zusammenlegung im Hinblick auf die damaligen betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten noch

---

<sup>1)</sup> v. Thünen: Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Rostock 1852.



relativ niedrig war. Der Austauschgrad war daher auch gering und der Schätzung kam nicht die gleiche Bedeutung zu wie heute. Die Abfindung erfolgte weitgehend nach dem Besitzstand in der früheren Lage.

## 2. Preußen

Bei der Einschätzung des Grund und Bodens, vor allem für fiskalisch-steuerliche Zwecke oder solche der Beleihung, hatte man sich lange an die grundlegenden Erkenntnisse von Albrecht Thaeer (1752–1828) gehalten, der übrigens auch schon 1813 den Entwurf für die dann erst 1821 erlassene Gemeinheitsteilungsordnung festlegte. Im gleichen Jahre hatte er in seiner Schrift: „Versuch einer Ausmittlung des Reinertrages der produktiven Grundstücke“ den ersten Versuch zur Schaffung von Schätzungshilfsmitteln gemacht. Er teilte das Ackerland nach seiner natürlichen Beschaffenheit in zehn Klassen ein und beschrieb jede Klasse eingehend. Für jede Ackerklasse berechnete er auf der Grundlage der damals üblichen Dreifelderwirtschaft den Reinertrag je Morgen. Er nennt das die „Bodenklassifikation“ und schlägt vor, zur Wertfindung zwei verschiedene Systeme der Bodenklassifikation nebeneinander aufzustellen, und zwar:

- a) die chemische oder physikalische Klassifikation, d. h. die Einteilung der Klassen nach den Hauptgemengteilen des Bodens, Ton, Sand, Humus und Kalk, also die Beurteilung nach der eigentlichen Bodensubstanz, und
- b) die ökologische Klassifikation, d. h. das Ergebnis der für die einzelnen Klassen ausgeführten Berechnungen des Reinertrages.

Die auf dieser Grundlage entwickelte 130gradige Wertskala<sup>2)</sup> ist dann in ihren Grundzügen jahrzehntelang für die Schätzung der Böden maßgebend geblieben, wenn auch spätere Wissenschaftler Vereinfachungen und Ergänzungen entsprechend der Entwicklung der Landbauwissenschaft brachten.<sup>3)</sup> Das Preuß. Grundsteuergesetz vom 21. 5. 1861 brachte die Vereinheitlichung der bisher in den einzelnen Landesteilen bestehenden Steuersysteme, die aber auf Schätzungen nach den obengenannten Klassifikationstarifen beruhten. Für jeden Kreis wurden besondere Bonitätsklassen gebildet und beschrieben. Sie hatten auch nur für den engeren Bereich des Kreises Bedeutung und eigneten sich nicht zum Vergleich mit den Tarifen anderer Kreise. Die Einteilung erfolgte nach der natürlichen Fruchtbarkeit der Böden mit mittlerem Kulturzustand und bei gemeinüblicher Wirtschaftsweise. Die örtliche Einschätzung selbst erfolgte für jede Kulturart und für jede Klasse durch die Beurteilung von Mustergrundstücken, die in den Gemarkungen in größerer Zahl ausgesucht wurden. Die Schätzungskommissare reihten dabei die übrigen Grundstücke auf Grund von Bodenuntersuchungen nach dem Befund der Mustergrundstücke ein, für die ein Klassifikationstarif aufgestellt war. Dieser wies für jede Klasse den sog. *Grundsteuerreinertrag* in Silbergroschen je Morgen nach. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen der Bodennutzung wurden im Klassifikationstarif berücksichtigt, wie man denn auch die Zinsen für das erforderliche Gebäude- und Inventarkapital als Wirtschaftskosten von den ermittelten Rotherträgen abzog. Der Veranschlagung der Rotherträge legte man die Martinimarktpreise für landwirtschaftliche Erzeugnisse in den Jahren 1837–1860 zugrunde. Durch die Umrechnung des Grundsteuerreinertrages, der praktisch nur die Grundrente darstellte, über das Preisgefüge erreichte man für damalige Verhältnisse einen geeigneten Vergleichsfaktor zur gleichmäßigen Verteilung der Grundsteuer innerhalb der Monarchie.

Die Genauigkeit, mit der die in den siebziger Jahren beendeten Schätzungsarbeiten durchgeführt wurden, setzt uns auch heute noch in Erstaunen. Das gilt vor allem für die

<sup>2)</sup> abgedruckt bei W. Rothkegel, Handbuch der Schätzungslehre f. Grundbesitzungen Bd. 1, Berlin 1930, S. 181 ff.

<sup>3)</sup> F. Waterstradt: Die Wirtschaftslehre des Landbaues, Stuttgart 1912, enthält die von ihm vorgeschlagene Neugruppierung der Bodeneinteilung nach Settegast.

vergleichende Beurteilung der Bodensubstanz innerhalb einer Gemarkung. Sofern die Reichsbodenschätzung noch nicht durchgeführt ist, ermöglichen sie dem Flurbereinigungsfachmann einen ersten Überblick über die in der Gemarkung vorkommenden Anteile an den verschiedenen Bodenarten und Bodengüten. Für die Zwecke der Flurbereinigung sind sie als Tauschwerte aber aus dem Grunde nicht brauchbar, weil sich die Schätzung in der Regel auf die Beurteilung des ganzen Grundstücks bezog und weil wir heute für die Bewertung des Grünlandes von anderen Grundsätzen ausgehen. Auch hat die Entwicklung der Bodennutzung (Kulturmethoden, Kunstdüngeranwendung und Fruchtfolgesystem) zu einer anderen Beurteilung der verschiedenen Bodenarten geführt. So sind z. B. früher die schweren Böden für unsere heutigen Erkenntnisse stark überbewertet worden.

Für die Zwecke der Landeskulturmaßnahmen führte man schon seit Erlaß der Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. 6. 1821 besondere Schätzungen durch. Sie waren im § 88 dieser Verordnung auch ausdrücklich vorgeschrieben. Man ging dabei praktisch von dem Begriff des „gemeinen Wertes“ nach § 112 ALR aus, behielt aber die Bewertung der Bodensubstanz, wie sie seit Thaer angewandt wurde, und bei der steuerlichen Einschätzung zur Festlegung des Grundsteuerreinertrages niedergelegt worden war, im wesentlichen bei. Das Preußische Umlegungsgesetz vom 21. 9. 20 ließ den Schätzern für eine möglichst genaue Ermittlung der Tauschwerte innerhalb der Gemarkung einen weiten Spielraum. Im allgemeinen wiesen aber die Schätzungstarife selten mehr als 8–10 Klassen auf. Über die Methode der Wertermittlung enthielt dieses Gesetz keine näheren Vorschriften.

### 3. Bayern

Die Einschätzung nach dem Grundsteuergesetz für das Königreich Bayern vom 15.8.1828 legte für die land- und forstwirtschaftlichen Kulturflächen nicht wie in Preußen die örtlich festgestellte Bodensubstanz als Wertmaßstab zugrunde, sondern ging bewußt vom Ertrag aus, und zwar vom Rohertrag. Die Einschätzung erfolgte in zwei getrennten Verfahren: Der Aufstellung von Mustergründen, der „Bonitierung“ und der „Klassifikation“.

Bei der Aufstellung der Mustergründe wurde durch eine eidliche Vernehmung der Eigentümer die Höhe der erzielten Erträge festgestellt. Die betreffenden Böden wurden genau beschrieben. Für die Äcker galt  $\frac{1}{8}$  Scheffel Roggen je Tagwerk als eine Bonitätsklasse, so daß z. B. ein Ertrag von  $\frac{7}{8}$  Scheffeln der Klasse 7 entsprach. Für die Wiesen setzte man  $\frac{12}{3}$  Ztr. Heu dem Ertrag von  $\frac{1}{8}$  Scheffel Roggen gleich. Für den Wald bestimmten Sachverständige, welches Quantum Holz einem Achtel Scheffel Roggen gleichzusetzen war. Wertmäßig entsprach damals  $\frac{1}{8}$  Scheffel Roggen einem Gulden. Durch Multiplikation der Bonitätsklasse eines Grundstücks mit dessen Flächeninhalt bildete man dann die „Grundsteuerverhältniszahl“. Praktisch ergaben sich so für die Monarchie beim Acker 27 und beim Gründland bis zu 40 Klassen.

Der Aufstellung der Mustergründe folgte dann die sog. Klassifikation der übrigen Grundstücke der Gemarkung, die sich bis 1862 hinzog.<sup>4)</sup> Das für steuerliche Zwecke damals erstellte Schätzungswerk gibt für die ursprüngliche Fruchtbarkeitsanlage der Böden auch heute noch überall da einen guten Anhalt, wo nicht durch Meliorationen inzwischen eine Veränderung des Bodengefüges herbeigeführt wurde. Natürlich entsprechen bei Sand- und Moorboden die auf den damals möglichen Erträgen abgestellten Werte nicht mehr den heutigen Vorstellungen. In Gemarkungen mit gleichmäßigen Bodenarten können die Bonitätszahlen des Katasters aber einen ungefähren Anhalt dafür bieten, wie der Grundbesitz eines geschlossenen Anwesens der Bodenbeschaffenheit nach zu beurteilen ist, ob z. B. die guten, die mittleren oder die geringeren Böden überwiegen. Für die Entwicklung des Schätzungsvorgangs für die Zwecke der Flurbereinigung hat dieses Verfahren keine Bedeutung gehabt. Hier ging man eigene Wege.

<sup>4)</sup> Nach Amann: Die bayrische Landesvermessung in ihrer geschichtlichen Entwicklung.

Obwohl in Bayern durch die sog. Kemptener Vereinödungen schon seit 1550 Erfahrungen auf dem Gebiete der Zusammenlegung vorlagen, die vor allem seit der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts zu einer erheblichen Aussiedlung von Betrieben führten, kam es erst spät zu einer Entwicklung der Bewertungsgrundsätze und des Schätzungsrechts für die Zusammenlegung des zersplitterten Besitzes innerhalb der Gemarkungen. Der landwirtschaftliche Verein in Bayern hatte 1813 zwei ansehnliche Preise ausgesetzt „zur Lösung der ebenso wichtigen wie schwierigen Aufgabe der Güterzusammenlegung“. Die daraufhin preisgekrönte Schrift des Staatsrates *von Hazzi* aus München, die 1818 im Druck erschien, schlug vor, den Wertausgleich der Grundstücke nach dem Bodenbefund durch „Flächendraufgaben“ oder durch „Geldschätzungen oder Bonitierung“ zu schaffen. Er gibt der Ermittlung des Geldwertes gegenüber dem Erdböhrer den Vorzug. Doch scheinen bei der in den folgenden Jahrzehnten einsetzenden Debatte über die Hazzi'schen Vorschläge, die sich im wesentlichen mit den Vor- und Nachteilen der Zusammenlegung befaßte, die Zweifel an einer gerechten Einschätzung nicht entscheidend dafür gewesen zu sein, daß erst im Jahre 1861 ein erstes Gesetz „die Zusammenlegung der Grundstücke betreffend“ erlassen wurde. Nach Gamperl<sup>5)</sup> scheiterte aber der Erfolg aus diesem Gesetz vor allem daran, daß vier Fünftel der Beteiligten nach Besitzstand und Fläche der Durchführung eines Verfahrens zustimmen mußten. Es ist praktisch nicht zur Anwendung gekommen, bis das Flurbereinigungsgesetz vom 29. 5. 1886 und das in den Vollzugsvorschriften vom 29. 5. 1889 und 7. 9. 1910 im einzelnen festgelegte „Wertermittlungsverfahren“ grundsätzlich andere Wege beschritt.

Brettreich<sup>6)</sup> macht in seinem Kommentar zum bayrischen Flurbereinigungsgesetz über den Zweck und die Durchführung der Wertermittlung (W.E.) folgende Angaben, die verdienen, festgehalten zu werden, weil sie für die weitere Entwicklung der Schätzungsmethoden in Bayern von Bedeutung sind und auch durch die Gesetze vom 5. 8. 1922 und 11. 2. 1932 im Grundsätzlichen nicht verändert wurden. Das gegenüber den preußischen Methoden umständliche, aber eine weitgehende Genauigkeit der Bewertung anstrebende Verfahren bringt neben dem aus der Bodensubstanz abgeleiteten Ertragswert auch die übrigen, den Reinertrag eines Grundstückes beeinflussenden Faktoren zur Geltung und mißt auch dem Verkehrswert eine größere Bedeutung bei.

Brettreich schreibt:

„Durch die Wertermittlung (W.E.) wird eine genaue Feststellung des Umtauschwertes der sämtlichen beigezogenen Grundstücke bezweckt, um so für jeden einzelnen Beteiligten den Wert seiner Einlage und des dafür zuzuweisenden Ersatzes richtig bemessen zu können. Die W.E. wird vom Flurbereinigungsausschuß unter Leitung des Vorsitzenden oder dem beauftragten Geometer, erforderlichen Falles unter Zuziehung von Sachverständigen, durchgeführt. (Nach § 20 Vollz.V. konnten auch die Beteiligten der Vornahme der W.E. beiwohnen, um erforderlichen Falles die maßgebenden Verhältnisse an Ort und Stelle mit ihnen zu erörtern.)

Die Durchführung der W.E. erfordert die größte Sorgfalt und Genauigkeit, damit hiebei die wirtschaftlichen Verhältnisse aller Beteiligten richtig gegeneinander abgewogen werden.

Für die Art und Weise der W.E. ist zunächst die bei der ersten Tagfahrt getroffene Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer entscheidend. Die W.E. wird bei vorherrschend parzelliertem Grundbesitz auch die geringfügigsten Unterschiede zu berücksichtigen haben, während sie bei größerem Grundbesitz nach Ermessen der Beteiligten von einzelnen Faktoren absehen kann. Die *Steuerkatasterbonitierung* wird nur in seltenen Fällen eine Grundlage für die Zwecke der Flurbereinigung bilden können.

Die W.E. hat von dem durchschnittlichen Ertrage der Grundstücke auszugehen, wobei jedoch eine Rücksichtnahme auf den ortsüblichen Güterpreis / Verkehrswert / landwirt-

<sup>5)</sup> H. Gamperl: a. a. O. S. 56.

<sup>6)</sup> Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, München 1900.

schaftlicher Umtauschwert nicht ausgeschlossen ist. Der § 22 der Vollz.V. gibt hiezu die näheren Anweisungen, nämlich daß die W.E. im allgemeinen vom durchschnittlichen Ertrage der Grundstücke auszugehen hat, wobei jedoch auf den jeweils geltenden Güterpreis (Verkehrswert) Rücksicht genommen werden kann. Im einzelnen sind nachfolgende Verhältnisse zu beachten:

Die Entstehungsart, die Beschaffenheit, die Lage und der Feuchtigkeitsgehalt des Bodens und die Art des Untergrundes. Die W.E. erfolgt parzellenweise.

Zuerst wird auch eine allgemeine Untersuchung aller in die Bereinigungsfläche fallenden Bodenlagen, der geringste Wertunterschied zwischen zwei Flächeneinheiten (Ar, Dezimale) festgestellt und gleichzeitig in Geld angeschlagen. Dieser Geldanschlag, welcher wegen der in den meisten Fällen notwendigen Geldausgleichungen geboten ist, bildet die Wertseinheit und die Wertsklassenziffer 1. Jede folgende Klassenziffer ist um eine Wertseinheit höher, so daß sich ein Klassensystem ergibt, in welches alle beteiligten Grundstücke eingereiht werden können und dessen einzelne Wertsklassenziffern genau im richtigen Zahlen- und Wertverhältnis zueinander stehen.

Dazu sagt der § 23 der Vollz.V. ergänzend u. a.: (Für jedes in die Bereinigungsfläche einbezogene Grundstück wird als Geldanschlag eine *Wertverhältniszahl* ermittelt.) Die Wertverhältniszahl ist das Produkt, aus der im Metermaße (nach ha, a und Zehntelsaren) angegebenen Fläche des Grundstückes und der für dasselbe gefundenen Wertsklassenziffer.

Diese *Wertsklassenziffer* wird für jedes Grundstück gefunden, indem ein Wertklassensystem aufzustellen ist, welches die Wertunterschiede der Grundstücke untereinander darzustellen und alle möglichen Grade der vorkommenden Wertabstufungen auszudrücken hat. Behufs Ermittlung dieser Wertabstufung müssen zunächst alle in die Bereinigungsfläche fallenden Bodenlagen – von der schlechtesten bis zur besten – einer allgemeinen Untersuchung unterstellt werden.

Der geringste in der ganzen Bereinigungsfläche vorgefundene Unterschied zwischen zwei Flächeneinheiten (Ar, Dezimal) ist in Geld anzuschlagen.

Wenn z. B. der geringste Wertsunterschied einer Arfläche zur anderen auf 50 Pfennig angeschlagen wird, so stellt

die Wertsklasse 1 einen Geldanschlag von – M 50 Pfg

die Wertsklasse 2 einen Geldanschlag von 1 M — Pfg

die Wertsklasse 3 einen Geldanschlag von 1 M 50 Pfg

u. s. w.

die Wertsklasse 10 einen Geldanschlag von 5 M — Pfg

die Wertsklasse 30 einen Geldanschlag von 15 M — Pfg

die Wertsklasse 60 einen Geldanschlag von 30 M — Pfg

und so fort für den Flächeninhalt eines Ar dar.

Jede Wertsklassenziffer entspricht schon im gegebenen Beispiel der Anzahl der Wertseinheiten (= 50 Pfg), welche sich auf die Arfläche jeder einzelnen Bodenlage ergeben wird.

Weiter entspricht jede Einheit der nach vorstehendem Beispiel und oben festgestellter Weise ermittelten Wertverhältniszahl einem Geldwert von 5 Pfg, nachdem bei der Wertverhältniszahlen-Ermittlung auch Zehntelar in Rechnung zu bringen sind. Die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wertsunterschiede unter den beteiligten Grundstücken wird von der Anzahl der aufgestellten Klassen in der Regel nicht gedeckt, weil die vorhandenen Wertsunterschiede sich sehr häufig um mehr als eine Wertseinheit voneinander abstufen und insbesondere für die niedersten Wertsklassenziffern des Systems sich nicht immer die entsprechenden Bodenwertklassen vorfinden.“

War nun dieses Wertklassensystem aufgestellt, so wurde nach Brettreich eine entsprechende Zahl zerstreut in der Gemarkung liegender normal bewirtschafteter Grundstücke, sog. *Mustergrundstücke*, auf Grund von Bodenschürfungen ausgewählt und nach dem aufgestellten Klassensystem klassifiziert. Bei der Auswahl dieser Mustergründe wurde auf die

neue Gewinnbildung bereits Bedacht genommen. Darauf wurden die übrigen Grundstücke der Gemarkung oder auch Grundstücksteile in diesen Rahmen der Mustergründe eingereiht.

Durch Multiplikation von Fläche und Wertklassenzahl erhielt man dann die Wertverhältniszahl (W.V.Z.) der Parzelle. Die Summe der W.V.Z. aller Parzellen bildete das „Soll“ des einzelnen Eigentümers, das ihm nach Abzug des Beitrags für Wege usw. als „Forderung“ wieder auszuweisen war.

Dieses umständliche, aber weitgehende Genauigkeit anstrebende Schätzungsverfahren aus dem ersten brauchbaren Gesetz in Bayern wurde deswegen ausführlicher behandelt, weil es die Grundlage für die weitere Entwicklung des Schätzungsverfahrens bildete.

Während das Gesetz von 1886 eine rechtliche Zusammenfassung der an der Flurbereinigung Beteiligten nicht kannte, wurde nach dem Gesetz vom 5. 8. 1922 die Flurbereinigungsgenossenschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts geschaffen, deren Organe Genossenschaftsvorstand, Genossenschaftsversammlung und Schiedsgericht waren. Das Gesetz vom 11. 2. 1932 bestätigte diese Organisation, nach der die Schätzung und die Art ihrer Durchführung Aufgabe des Genossenschaftsvorstandes war. (Art. 38 Ges.V. vom 11. 2. 1932.) Sie wird als eine der wichtigsten Maßnahmen des Verfahrens bezeichnet und soll genau und gewissenhaft vorgenommen werden. Man gliederte diese Arbeit in die Aufstellung eines Rahmens der Mustergründe und des Entfernungszonenplanes sowie in die Einzelseinwertung. An der Aufstellung der Mustergründe haben alle Vorstandsmitglieder und ihre Stellvertreter teilzunehmen, während bei der Einzelseinwertung aus den gewählten Vorstandsmitgliedern mehrere Gruppen gebildet werden können. Die Leitung der Wertermittlung obliegt dem beamteten Genossenschaftsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter. Über Beschwerden gegen die Einschätzung entschied ein Schiedsgericht.

Das Verfahren zur Festlegung der *Mustergründe* bedarf einer besonderen Darstellung: Auf einer Linie gleicher Entfernung vom Wirtschaftshofe wurde von jeder vorkommenden Bodenart ein Grundstück mit sonst normalen Verhältnissen (ebene Lage, guter Kulturzustand) ausgesucht und der *gemeine* Wert hierfür festgestellt. Ausgegangen wurde vom Hauptmustergrund, der, an einem guten Weg gelegen, mit gleichartigem und tiefgründigem Boden in bestem Kulturzustand beschaffen war. Nach Festlegung des gemeinen Wertes wurde durch Flächenproben bei einem Tausch mit anderen Grundstücken (Mehrungen und Minderungen) ein Urteil der Vorstandsmitglieder herbeigeführt. Erforderlichenfalls wurden die zunächst angegebenen Werte berichtigt. Zur Feststellung des Entfernungseinflusses wurden für weitere Grundstücke auf anderen Entfernungslinien die gemeinen Werte festgelegt. Die Unterschiede der Werte gleichartiger Böden zweier Reihen stellten den Entfernungseinfluß dar. Der endgültig gefundene Entfernungswert diente dann zur Konstruktion des Zonenplanes, der in konzentrischen Linien die Gebiete gleichen Entfernungsaufwandes zeigt. Der Abstand zwischen den einzelnen Entfernungskurven entspricht der Wegstrecke, welche eine Wertminderung von einer Klasse infolge der Erhöhung des Entfernungsaufwandes verursacht. Diese Wegstrecke und damit die Zonenbreite ist bei gutem ebenem Wege größer als bei schlechter oder ansteigender Fahrbahn im hügeligen Gelände.

Die Einzelseinwertung bot dann durch Angleichung an die Mustergründe keine Schwierigkeit (Bodenwert). Die Entfernung ergab sich aus dem Zonenplan, und diese beiden Werte bildeten dann zusammen den endgültigen Tauschwert, wobei dann noch erforderlichen Falles besondere Verkehrswerte zu berücksichtigen waren (Baulagen usw.).

In diesem Zusammenhang verdient eine oberstrichterliche Entscheidung über den Begriff des gemeinen Wertes auch heute noch unsere Beachtung. Eine Entscheidung des Königlich-Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes vom 19. 5. 1913 definiert diesen wie folgt:

„Unter gemeinen Wert ist im Gegensatz zum Ertrags- oder Nutzungswert der Verkaufs- oder Verkehrswert zu verstehen, der durch den Preis bestimmt wird, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf andere, ungewöhnliche oder lediglich persönliche Verhältnisse zu erzielen ist. Hienach stellt sich der gemeine Wert als ein objektiver Wert dar, d. h. als ein Wert, den das Grundstück auf dem Markt, losgelöst von jeder persönlichen Beziehung, darstellt.“

Die neuere Rechtsprechung zu dem in der jetzt geltenden Gesetzgebung niedergelegten Grundsatz, daß die Ersatzgrundstücke *gleichen Wert* haben müssen, gibt Steuer in seinem Kommentar wieder (Anm. 4 zu § 44), auf den in diesem Zusammenhang besonders verwiesen wird.<sup>7)</sup>

Wegen des jetzt in Bayern zur Anwendung kommenden Verfahrens zur Bewertung der Grundstücke wird auf Abschnitt IV Ziff. 6 verwiesen.

<sup>7)</sup> R. Steuer: Das Flurbereinigungsgesetz, Kommentar München und Berlin 1956.

#### 4. Württemberg

Die auf Grund des „Gesetzes vom 28. 4. 1873 betr. die Grund-, Gebäude- und Gewerbesteuer“ durchgeführte Einschätzung des Grundeigentums glaubte andere Wege gehen zu müssen, als sie die übrigen Länder bisher gegangen waren. Als Grundlage der Besteuerung ging man zwar vom Reinertrag des Grund und Bodens aus, man erstrebte aber bei der Durchführung der Schätzung von vornherein eine Einheitlichkeit für das ganze Land. Das Landesgebiet teilte man nach Maßgabe der geognostischen, klimatischen und betriebswirtschaftlichen Verhältnisse in Hauptschätzungsbezirke ein, die wieder in Schätzungsbezirke oder kleinere Distrikte aufgeteilt wurden. Von einer *Landeskommission* wurden für diese Gebiete dann Musterschätzungen durchgeführt, die für die gegebenen örtlichen Verhältnisse den aus Rohertrag minus Aufwand sich ergebenden Reinertrag feststellten. Die Ergebnisse fanden in einem Landestarif ihren Niederschlag, der 75 Klassen umfaßte.

Für die Eingruppierung der Böden in den Gemeinden waren die von diesen zu erstellenden Unterlagen maßgebend. Durch das umständliche System der Bewertung wurde eine Vergleichsbasis der Bodengüte für das ganze Land zwar nicht ganz erreicht, aber die mit Sorgfalt durchgeführten Ermittlungen in den Gemeinden bieten auch heute noch einen guten Vergleich der verschiedenen Bodenwerte.

Im Feldbereinigungswesen, geregelt durch das Gesetz vom 30. 3. 1886 und die dazugehörige Vollzugsverfügung vom 19. 7. 1886 ging man bei der Wertermittlung im wesentlichen vom landwirtschaftlichen Verkehrswert aus. Die Durchführung der Wertermittlung oblag für das einzelne Verfahren der sog. Vollzugskommission, welcher auch drei Landwirte, darunter zwei einheimische, angehörten. Bei der Klassifikation (Schätzungstarif) wurden einheitlich für alle Kulturarten 8–10 Beschaffenheitsklassen gebildet, während die Entfernung vom Wirtschaftshofe und die besonderen Verhältnisse der Grundstücke erst bei der Einzeleinschätzung Berücksichtigung fanden.

Das Einschätzungsverfahren im früheren Württemberg hatte aus dem Grund nicht die Bedeutung wie in anderen Ländern, weil man bis zum Erlaß der Reichsumlegungsordnung grundsätzlich nur Kleinverfahrensgebiete von 100–120 Hektar bildete, einen größeren Zusammenlegungserfolg nicht anstrebte und das Hauptaugenmerk auf die Schaffung eines ausreichenden Wegenetzes legte. Obwohl der flächenmäßige Austausch gering blieb, legte man auf eine möglichst genaue Einschätzung doch besonderen Wert, so daß genügend Erfahrung im Ansprechen der Böden und in deren Einstufung auch für größere Gebiete vorlagen, als die reichseinheitliche Gesetzgebung die Bildung größerer Zusammenlegungsgebiete ermöglichte.

#### 5. Baden

Die im früheren Großherzogtum unter dem 20. 7. 1810 erlassene Grundsteuerordnung identifizierte Ertragswert mit Kaufwert und versuchte, die Grundstücke nach den in den vorhergehenden Jahrzehnten erzielten Preisen einzuschätzen. Auf diesem Grundsatz beharrte auch die nach dem Gesetz vom 7. 5. 1850 angeordnete Neueinschätzung der Liegenschaften. Nicht nur die Bodenbeschaffenheit, sondern auch die Lage und die Verwertbarkeit



der Grundstücke sollten den Steuerwert bestimmen. Der Steueranschlag, der für die einzelnen Bodenklassen und Kulturarten festzusetzen war, beruhte nach Art. 9 des Gesetzes „in der Regel auf dem Kapital des Reinertrags, wie sich dasselbe als mittlerer Kaufwert im Durchschnitt der Güterpreise aus der Periode von 1820 bis 1847 zu erkennen gibt“. Der Versuch, die Einschätzung der Grundstücke nach dem Gesetz vom 9. 8. 1900 nach dem möglichen Reinertrag neu zu bewerten, wurde bald aufgegeben und man kehrte wieder zu dem Verfahren der Einschätzung nach Kaufpreisen zurück. Diesen legte man nunmehr die in der Periode von 1895–1899 erzielten Preise zugrunde.

Dieses, lediglich Steuerzwecken dienende Verfahren war für die Bewertung der Böden bei Landeskulturmaßnahmen nicht brauchbar. Es bietet auch für eine landwirtschaftliche Beurteilung der Bodenlage innerhalb einer Gemarkung kaum Anhaltspunkte.

Das Gesetz, die Verbesserung der Feldeinteilung (Feldbereinigung) betreffend, zuletzt in der Fassung vom 21. 5. 1886, ließ eine großzügige Zusammenlegung des Splitterbesitzes kaum zu. Denn nach Art. 9 des Gesetzes „soll darauf gesehen werden, daß jeder Eigentümer den Ersatz tunlichst in gleicher Lage, wo sich sein früheres Eigentum befand, . . . erhalte . . .“

Man konnte auch nur kleinere Umlegungsbezirke bilden, weil zum Zustandekommen eines Verfahrens die Zweidrittelmehrheit nach Fläche und die einfache Mehrheit nach Kopffzahl erforderlich war. Das ließ sich aber meistens nur für Gemarkungsteile erreichen, in denen landeskulturelle Maßnahmen wie Wegeaufschluß usw. besonders dringlich waren.

Obwohl das neuere Badische Gesetz vom 27. 3. 1931 grundsätzliche Änderungen brachte – die Einleitung der Verfahren wurde nicht mehr von einem Antrag der Gemeindebehörde oder der Zustimmung der Mehrheit abhängig gemacht, und auch die Vorschrift über die Abfindung in alter Lage wurde weitgehend beseitigt –, so unterblieb doch bis zum Erlaß der Reichsumlegungsordnung die Bildung größerer Verfahrensgebiete schon aus dem Grunde, weil die Abwicklung der eingeleiteten Verfahren bzw. die Erledigung der vorliegenden Anträge das verhinderte.

Die Wertermittlung nach dem Gesetz von 1931 erfolgte auf Grund von 8–10 Beschaffenheitsklassen, die man nach örtlicher Bodenuntersuchung in der Gemarkung festlegte. Dabei stützte man sich im wesentlichen auf den landwirtschaftlichen Ertragswert, während man die übrigen Wertfaktoren der Planbearbeitung überließ.

## 6. Sachsen

Wer sich historisch mit landwirtschaftlichen Schätzungsproblemen in Deutschland befaßt, kann an dem im früheren Königreich Sachsen bis 1922 bestehenden Verfahren der Bodenschätzung deshalb nicht vorübergehen, weil hier als Besteuerungsmaßstab der landwirtschaftliche Reinertrag in so klarer und genauer Form als Besteuerungsmaßstab festgelegt war, wie in keinem der übrigen deutschen Länder. Dem Gesetz vom 9. 9. 1843 „die Einführung des neuen Grundsteuersystems betreffend“ waren auf Grund einer „Geschäftsanweisung zur Abschätzung des Grundeigentums im Königreich Sachsen vom 30. 3. 1838“ eingehende Voruntersuchungen über die auf den verschiedenen Bodenarten und -lagen erzielbaren Rotherträge und der notwendigen Aufwendungen vorausgegangen. Das daraufhin erstellte Tabellenwerk setzt uns wegen seiner Genauigkeit auch heute noch in Erstaunen. Der „generelle Reinertrag“ wurde aus Bodenkrueme und Untergrund, aus der Geländeneigung, der Bearbeitbarkeit des Bodens und aus den hauptsächlich anbaubaren Getreidefrüchten in zwölf Ackerklassen mit 10 Zwischen- und 11 Unterklassen festgelegt. Für die örtlichen Verhältnisse, bedingt durch die Höhenlage über NN, die Absatzverhältnisse und die Einflüsse auf die Produktionskosten, wurden entsprechende Zu- und Abschläge gemacht, so daß sich dann ein „definitiver Reinertrag“ in Roggenwerten ergab. Die Einschätzung in den Gemarkungen war so genau, daß sie für einen Vergleich der Werte innerhalb der Gemarkungen gute Unterlagen bot. Für die Grundstückszusammenlegung konnte man daher durch die „Instruktion an die beauftragten Spezialkommissare“ vom Jahre 1863 die

Wertermittlung der Einzelgrundstücke diesen allein überlassen und auf die Hinzuziehung besonderer Schätzer verzichten.

Die Vorschrift, daß die ein Zusammenlegungsverfahren leitenden Kommissare (akademisch gebildete Landwirte) die Einzelschätzung der Grundstücke in der Gemarkung persönlich vorzunehmen hatten, und den Klassentarif im Benehmen mit den Beteiligten aufstellen mußten, war eine landeskulturelle Eigentümlichkeit der sächsischen Landeskulturgesetzgebung. Sie soll sich bis zum Erlaß der Reichsumlegungsordnung von 1937 durchaus bewährt haben.

## 7. Übrige alte Länder

Die für die obengenannten Länder des früheren Reiches gegebene Darstellung des Bewertungsrechtes und der Schätzungsmethoden sollte, abgesehen von einem Überblick über die damalige Zersplitterung der Rechts- und Sachauffassungen, vor allem dartun, daß man im Grundsatz zwar immer von dem Ertragswert bei der Einschätzung ausging, dabei aber anstrebte, auch andere den Wert beeinflussenden Faktoren mit zu berücksichtigen.

Auch in den übrigen deutschen Ländern galten ähnliche Grundsätze. Besonders exakt wirkt z. B. heute noch die in Braunschweig eingeführte Klassifikation, die in 12 Klassen Werte von 225–10 vorsah (ausgedrückt in guten Groschen auf Steuerkapital). Im früheren Großherzogtum, dem späteren Freistaat Hessen, ging man vom „reinen Ertrag“ des Normalmorgens aus, legte 5 Hauptklassen mit der Möglichkeit der Bildung von Zwischenklassen für 40 Normalgemarkungen fest. Bei der Feldbereinigung galt in Hessen grundsätzlich die Einschätzung des Ertragswertes. Eigentümlich war den Feldbereinigungsverfahren im alten Hessen, daß z. B. für Baulagen Werterhöhungen in Geldzuschlägen festgelegt wurden.

Als recht genau waren die nach dem Gesetz von 1855 durchgeführten Schätzungen des Kulturbodens in Oldenburg bekannt. Die nach dem durchschnittlichen Reinertrag festgelegten Spezialertragsklassen trugen den unterschiedlichen landwirtschaftlichen Verhältnissen des Landes (Marsch, Geest, Moor) durchaus Rechnung. Zur vergleichswisen Bewertung innerhalb der Gemarkung konnte diese Einschätzung für Landeskulturzwecke Verwendung finden.

## 8. Zusammenfassung

Die Grundsätze der Schätzung des Grund und Bodens für die Zwecke der Zusammenlegung bzw. Flurbereinigung haben sich im allgemeinen aus den früheren Verfahren der Bewertung für steuerliche Zwecke entwickelt. Diese beruhten im wesentlichen darauf, den möglichen Reinertrag der Einzelfläche zu ermitteln. Es galt also der Grundsatz der Feststellung des Ertragswertes, doch gab es auch Ausnahmen, z. B. in Baden.

Hinsichtlich der Schätzungsverfahren und der Gewinnung der Unterlagen für den Vergleich innerhalb der Gemarkung gingen die Landeskulturbehörden durchweg andere Wege als die steuerliche Einschätzung. Sie mußten den Zweck verfolgen, den gerechten Tauschwert der Einzelgrundstücke festzulegen. Die Berücksichtigung derjenigen Wertfaktoren, die neben dem eigentlichen Ertragswert der Bodensubstanz bestanden, überließ man weitgehend der Neuverteilung bzw. der Planung.

Die engere betriebswirtschaftliche Ansprache der verschiedenen Bodenarten über deren Nutzungsmöglichkeit, die uns die moderne, betriebswirtschaftliche und technische Entwicklung des Landbaues auferlegt, hat sich nach bescheidenen Ansätzen zwischen den beiden Kriegen eigentlich erst in neuerer Zeit entwickelt. Die veränderte betriebswirtschaftliche Beurteilung des Bodens als Produktionsfaktor hat aber die Einschätzung der landwirtschaftlich genutzten Böden nach dem Ertragswert – hier im Gegensatz zum Verkehrswert – gefestigt. Besondere Lagewerte und die Umstände, die den Wert der Grundstücke z. B. als Baulagen oder für Spezialkulturen geeignet kennzeichneten, wurden jeweils besonders

berücksichtigt. Das geschieht im wesentlichen auch heute noch. Abgesehen davon, daß die Einschätzung des Grund und Bodens nach Kaufwerten dem bäuerlichen Denken nicht entspricht und, wie das Beispiel aus Baden zeigt, sich auch kaum durchführen läßt, schien es uns doch interessant zu sein, auch vom historischen Standpunkt aus die Gesichtspunkte darzulegen, die von jeher für die Beurteilung des Kulturbodens nach dem Ertragswert bestimmend waren für die Erarbeitung der besten Methode einer gerechten Bewertung.

Unterschiede in den Verfahren, die sich über die Zeit der Anwendung der Reichsumlegungsordnung von 1937 bis zum Flurbereinigungsgesetz von 1953 entwickelten, und auch heute in den neuen Ländern noch in bescheidenem Umfange bestehen, sind teilweise aus der historischen Entstehung der Schätzungsverfahren, im wesentlichen aber auf landschaftliche Besonderheiten zurückzuführen. Der Grundsatz, in jedem Falle für die einer Flurbereinigung unterliegenden Einzelgrundstücke mit möglichster Genauigkeit den gerechten Tauschwert aus den natürlichen Ertragsbedingungen heraus festzulegen, ist geblieben.

Wir neigen zu der Auffassung, daß die Fortentwicklung des deutschen Flurbereinigungsrechts das Ziel verfolgen sollte, den Teilnehmergeinschaften weitgehendere Befugnisse bei der Durchführung der Verfahren einzuräumen. Erste Ansätze hierfür zeigt das bayrische „Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes vom 11. 8. 1954“ (GVBl. S. 165). Damit gewinnt die Satzung, die nach § 22 Abs. 3 des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. 7. 1953 (BGBl. I S. 591) bisher die Befugnisse der Teilnehmergeinschaft nur in beschränktem Umfange regeln konnte, erhöhte Bedeutung als örtlich geltendes Recht. In diesem Zusammenhang verdienen die Regelungen, wie sie in der Schweiz und in Frankreich getroffen wurden, unsere besondere Aufmerksamkeit.

## IV. Die derzeitigen Verfahren in den Ländern der Bundesrepublik

### 1. Schleswig-Holstein

Im Lande Schleswig-Holstein war das Verfahren der Schätzung noch vor Erlass des Flurbereinigungsgesetzes durch die „technischen Vorschriften für Landeskulturverfahren vom 22. 11. 1948“ geregelt worden. Sie behielten auch unter dem neuen Recht ihre Geltung und sind heute noch in Kraft. Die Reichsbodenschätzung war 1951 für alle Gemarkungen durchgeführt. Sie wird in den Flurbereinigungsverfahren der Wertermittlung der beteiligten Grundstücke *grundsätzlich* zugrundegelegt. Das schien auch aus dem Grunde unbedenklich, als es sich in den Verfahrensgebieten bei dem Altbesitz schon durchweg um größere Flächen handelt. Trotzdem legt man Wert darauf, nach Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens, die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung örtlich nochmals eingehend zu überprüfen. Dabei werden vor allem die größeren Einzelflächen, für die ein an sich zutreffender Durchschnittswert festgestellt ist, auf örtliche Bodenunterschiede dann besonders eingehend überprüft und erforderlichenfalls mit anderen Wertzahlen versehen, wenn diese voraussichtlich aufgeteilt oder zerschnitten werden müssen.

Die Überprüfung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung nimmt die Flurbereinigungsbehörde unter Hinzuziehung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft und eines anerkannten Kreisschätzers vor. Dabei werden auch die von der Reichsbodenschätzung nicht erfaßten Flächen, wie Holzungen, Rohmoore, Ödlandflächen usw. mit einer entsprechenden Wertzahl bedacht. Flächen, die wirtschaftlich auch nach durchgeführter Flurbereinigung nicht nutzbar sind, werden dabei besonders gekennzeichnet. Für die verbesserungsbedürftigen Flächen wird dabei die künftig mögliche Nutzungsform – Acker, Grünland, Aufforstung – festgelegt.

Die Zusammenfassung der Endzahlen aus dem Ackerschätzungs- bzw. Grünlandschätzungsrahmen der Finanzverwaltung und der eigenen Ergänzungsschätzung erfolgt in der Regel in nicht mehr als 10 Gruppen oder Klassen, die ihrerseits wieder eine Wertzahl erhalten. Diese richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen und soll den gerechten Tauschwert darstellen. Auf die Entwicklung dieses Schätzungstarifes wird besonderer Wert gelegt. Sie erfolgt unter Mitwirkung der Vorstandsmitglieder der Teilnehmergeinschaft und unter Hinzuziehung erfahrener Bodenschätzer. Hierbei spielt, je nach den örtlichen Gegebenheiten verschieden, die Entstehungsart der Böden aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine besondere Rolle, je nachdem, ob vorwiegend ackerbaulich nutzbare (Geest) oder vorwiegend nur als Grünland nutzbare Böden vorherrschen. Auch bei den vorhandenen Moorböden wird Rücksicht auf die wirtschaftlich richtige Nutzung genommen. Die betriebswirtschaftliche Bewertung der Bodenarten ist dabei oft eine andere als sie in dem Schätzungsrahmen der Reichsbodenschätzung zum Ausdruck kommen konnte. Sie richtet sich dann im wesentlichen danach, in welchem Umfange die einzelnen Bodenarten in der Gemarkung zur Verfügung stehen. Die nach der heutigen Auffassung früher durchweg überhöhte Bewertung der schweren Böden verhindert dabei zwangsläufig eine schematische Übernahme der Endzahlen in den Schätzungstarif für die Zwecke der Flurbereinigung. Andererseits kann in den Gemarkungen, in denen die schweren Böden nur beschränkt vorhanden, aber als Weideland besonders begehrt sind, deren Einstufung aus betriebswirtschaftlichen Gründen beibehalten, u. U. auch verbessert werden. Das aber richtet sich nach den bedingten Nutzungsformen bzw. den gegebenen Betriebssystemen.

Bei der Verwertung der Ergebnisse der Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung geht man von den in Gruppen zusammengefaßten Endzahlen des Ackerschätzungs- bzw. Grünlandschätzungsrahmens aus, oder man übernimmt die aus Bodenart, Entstehung und Zustandsstufe bestehende Kennzeichnung.

Bekanntlich sind die nach § 4 des Bodenschätzungsgesetzes festgelegten Acker- und Grünlandzahlen Betriebsverhältniszahlen insoweit, als sie neben den natürlichen Ertragsfaktoren auch die Stellung der betreffenden Böden als Erzeugungsfaktor des Gesamtbetriebes darstellen. Eine 1950 – damals noch unter der Herrschaft der Reichsumlegungsordnung – seitens der Landeskulturverwaltung des Landes gegebene Anregung, diese Endzahlen bei einer Verwertung im neuen Schätzungstarif insoweit zu bereinigen, ließ sich in der Praxis nicht durchführen und stieß vor allem auch auf den Widerstand der beteiligten Grundeigentümer, die diese Bereinigung der festgelegten Bodenwerte nicht für notwendig hielten.<sup>1)</sup>

Die Flurbereinigungsbehörden in Schleswig-Holstein gehen unter Inanspruchnahme der vorliegenden Ergebnisse der Reichsbodenschätzung in der Weise vor, daß sie zunächst eine sog. Ergänzungsschätzung vornehmen. Hierbei werden die Feldkarten der Reichsbodenschätzung und die Schätzungsfeldbücher zur Beurteilung der Bodenverhältnisse herangezogen. Die Benutzung der Feldkarten gestattet es vielfach an den Stellen, an denen die Reichsbodenschätzung die Ergebnisse der Probelöcher generalisiert hat, um für eine größere Fläche einen Durchschnittsklassenwert zu ermitteln, die verschiedenen Klassenflächen anders abzugrenzen. Die Mittelung der Ergebnisse kann so beseitigt werden, was für die Flurbereinigung oftmals von entscheidender Bedeutung ist. Die Ergänzungsschätzung verzichtet natürlich nicht auf eine zumindest stichprobenartige Nachprüfung der Bodenbefunde. In letzter Zeit setzt sich immer mehr eine eingehendere Nachprüfung der Bodenbefunde durch, als sie in der ersten Zeit nach Erlaß der Verfahrensvorschriften üblich war. Grund dafür ist die Tatsache, daß sich bei Schätzungs- bzw. Planbeschwerden herausstellte, daß es zweckmäßig ist, die Reichsbodenschätzung doch gründlicher nachzuprüfen. Daß die von ihr nicht erfaßten Nutzungsarten bei der Ergänzungsschätzung mit eingeschätzt werden, ist selbstverständlich.

<sup>1)</sup> Diese Mitteilung verdanke ich Herrn Oberregierungs- u. vermessungsrat Kossyk vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Kiel, dessen Auskünften ich auch die folgenden Darlegungen zugrundelege.

Bei der Aufstellung des Tarifs hängt man heute nicht mehr so unbedingt an den Endzahlen der Reichsbodenschätzung, sondern setzt vielfach wohl in Anlehnung an die Reichsbodenschätzung, aber doch andere Werte fest, so wie es den Nutzungsmöglichkeiten der Böden im Verfahrensgebiet entspricht. In den Verfahrensvorschriften ist auch festgelegt, daß im Tarif die Böden, die von den Teilnehmern wegen ihrer Seltenheit oder aus anderen Gründen anders bewertet werden, als es dem Wertrahmen der Reichsbodenschätzung entspricht, auch wertmäßig abweichend eingeschätzt werden können.

Bauland wird im allgemeinen in die höchste Schätzungsklasse eingestuft. In Gemeinden, die nicht rein bäuerlicher Natur sind und dort, wo besondere Umstände dem Bauland besondere Bedeutung zukommen lassen, erhält das Bauland, das im allgemeinen nach seiner landwirtschaftlichen Nutzbarkeit eingeschätzt ist, in Angleichung an die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes einen Wertzuschlag.

Die Entfernung von der Ortslage wird im Schätzungsrahmen nicht berücksichtigt, sie wird beim Flurbereinigungsplan besonders ausgeglichen. Eine Bewertung der Hängigkeit ist unter den Verhältnissen in Schleswig-Holstein nur selten erforderlich. Sie wird in den wenigen Fällen, in denen sie benötigt wird, durch Abschläge von den Klassenwerten vorgenommen. Normen für diese Abschläge sind den Schätzern nicht vorgeschrieben. Es wird ihnen vielmehr überlassen, sich ein Bild darüber zu machen, inwieweit der Wert des Bodens durch die Hängigkeit beeinträchtigt ist.

In gleicher Weise werden länger dauernde Wertminderungen durch schlechten Kulturzustand, deren Beseitigung erhebliche Aufwendungen erfordert, durch Abschläge in den Klassenwerten berücksichtigt. Das gilt z. B. für starken Binsenbesatz im Grünland, der in Schleswig-Holstein sehr zahlreich vorkommt, und für das Vorkommen von Duwok (Schachtelhalme) und andere nur mit erheblichen Aufwendungen über einen längeren Zeitraum zu beseitigende Unkrautarten.

Um die freiwillige Hergabe von Land gegen Geldabfindung zu ermöglichen, wird ein Wertverhältnis zu den Verkehrswerten bestimmt, entweder durch Angabe eines Kapitalisierungsfaktors oder durch Festlegung der ha-Klassenwertverhältniszahlen von vornherein etwa in der Höhe des Verkehrswertes. Hierbei wird im allgemeinen der normale Verkehrswert bei mittlerer Entfernung zugrundegelegt.

Im Flurbereinigungsverfahren aufgeschlossenes Bauland ist bisher in Schleswig-Holstein nachträglich nicht höher bewertet worden. Bisher lag dazu noch kein Zwang vor. Im allgemeinen wird in solchen Fällen der Werterhöhung durch die Abfindung Rechnung getragen.

Die Zahl der Schätzungsklassen ist in Schleswig-Holstein nicht vorgeschrieben, es sollen jedoch nicht mehr als 10 Ackerklassen gebildet werden. Das gleiche gilt für die Grünlandklassen. Die Zahl der Odland- und Holzbodenklassen ist geringer. Sie beträgt im allgemeinen 3, in Ausnahmefällen 5.

Die *Aufbonitierung* von meliorierten Flächen erfolgt im allgemeinen nur dann, wenn die Kultivierungsmaßnahmen auf gemeinschaftliche Kosten durchgeführt wurden.

Die Durchführung der Schätzung selbst erfolgt in der Regel durch zwei anerkannte Schätzer, unter der Leitung des ausführenden technischen Beamten und unter Mitwirkung der Vorstandsmitglieder, die sich bei der Mitwirkung an der Schätzung meistens ablösen. Unter einfach gelagerten Verhältnissen begnügt man sich auch gelegentlich mit einem Schätzer und einem Vorstandsmitglied.

In Schleswig-Holstein legt man Wert darauf, daß etwaige Beschwerden der Teilnehmer gegen die Ergebnisse der Schätzung sofort verhandelt und nicht bis zur Vorlage des Zuteilungsplanes zurückgestellt werden. Man verspricht sich daraus eine Beschleunigung in der Bearbeitung des Flurbereinigungsplanes.

Durch die weitgehende Benutzung der finanzamtlichen Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung glaubt man, diesen Abschnitt des Verfahrens so weitgehend vereinfacht zu haben, daß kaum noch weitere Maßnahmen zur Vereinfachung zu treffen wären. In einer zu weitgehenden Vereinfachung bzw. Verminderung der Klassenabschnitte sieht man

weniger eine Beschleunigung des Verfahrens als eine Vereinfachung der Verfahrensbearbeitung. Deshalb legt man besonderen Wert auf eine sorgfältige Durchführung der sog. Ergänzungsschätzung und auf eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Gestaltung des Schätzungstarifs zur gerechten Festlegung der Tauschwerte.

## 2. Niedersachsen

Die frühere preußische Generalkommission in Hannover, die bis 1922 für die Provinzen Hannover und Schleswig-Holstein zuständig war, hatte im Laufe der Zeit eingehende Vorschriften über die Schätzung der einer Verkoppelung unterworfenen Grundstücke erlassen. Diese Vorschriften sind 1896 zusammengefaßt worden und im Druck erschienen. Die landwirtschaftlichen Besonderheiten, so für die Marsch- und Moorböden, sind besonders berücksichtigt.

Die stark ins einzelne gehenden Weisungen an die Schätzer haben nach Auffassung von Ohlendorf<sup>2)</sup> aus dem Grunde nicht befriedigt, weil die Spannen in dem Klassengefüge zu groß, das Gefälle der Bewertung also zu stark war. Das hätte zwangsläufig dazu geführt, daß die Gestaltung der Abfindung eine weitgehende Zusammenlegung nicht brachte, da man bei Wertunterschieden in den Klassen eine Schädigung der Beteiligten vermeiden wollte. Die Beteiligten selbst hätten damals bei ihren Planwünschen auch immer besonderen Wert darauf gelegt, im Neubesitz möglichst wieder mit den ins Verfahren eingebrachten Klassen mit gleichgroßer Fläche abgefunden zu werden. Mit dem Aufkommen neuzeitlicher Landbaumethoden und der dadurch bedingten anderen betriebswirtschaftlichen Einwertung der verschiedenen Bodenarten wurde der alte Musterschätzungsrahmen einem gerechten Tauschverhältnis bei starker Zusammenlegung nicht mehr gerecht.

Die Vorschriften besagten zwar:

„Die Zahl der Klassen ist so groß anzunehmen, daß wesentliche Unterschiede in der Bodenbeschaffenheit usw. bei der Einschätzung in die Klassen berücksichtigt werden können; jedoch so zu beschränken, als es mit Rücksicht darauf tunlich ist. Die Annahme zu vieler Klassen erschwert die Übersicht bei der Einschätzung sehr und führt erfahrungsgemäß leicht zu weniger guten Resultaten.“

Aber der den Schätzern als Beispiel gegebene Schätzungsrahmen sah folgendermaßen aus:

Klasse	Wert	Unterschied	Flächenänderung in ar		Ausdehnung der Kulturarten	
			steigend	fallend		
I	1600		↑			
II	1200	400		33	25	
III	1000	200		20	17	Acker
IV	700	300		43	30	
V	500	200		40	29	Weide
VI	300	200		67	40	
				↓		

<sup>2)</sup> Reg.Verm.Dir. Ohlendorf vom Landeskulturamt Hannover, nach persönlicher Mitteilung. Seine mir gegebenen Auskünfte liegen dieser Darstellung zugrunde.



Die großen Wertdifferenzen konnten bei einer starken Zusammenlegung zu erheblichen Flächenverlusten führen, wie sich aus der Tabelle z. B. beim Übergang von der V. zur IV. Klasse im Acker ergibt. Heute wird dieser Umstand in erster Linie dafür verantwortlich gemacht, daß die damaligen „Verkoppelungen“ in den beiden Provinzen einen relativ geringen Zusammenlegungserfolg hatten. Die auf eine starke Zusammenlegung hinzielenden Planungsarbeiten mußten durch einen solch ungeschickten Schätzungsrahmen behindert oder unmöglich werden. Aus dieser im Norden gewonnenen Erkenntnis sollten wir auch heute noch unsere Folgerungen ziehen.

Für die Gestaltung des Schätzungsrahmens kann es kein Schema geben, das sich in einem größeren Gebiete anwenden läßt. Der Schätzungsrahmen muß die Tauschwerte der Grundstücke innerhalb des begrenzten Flurbereinigungsgebietes festlegen und dabei auch die betriebswirtschaftliche Funktion der Bodenwerte und Bodenarten berücksichtigen. Er muß so gestaltet sein, daß er dem Grundwillen der Beteiligten, zu einer starken Zusammenlegung ihrer Grundstücke zu kommen, nicht entgegenwirkt.

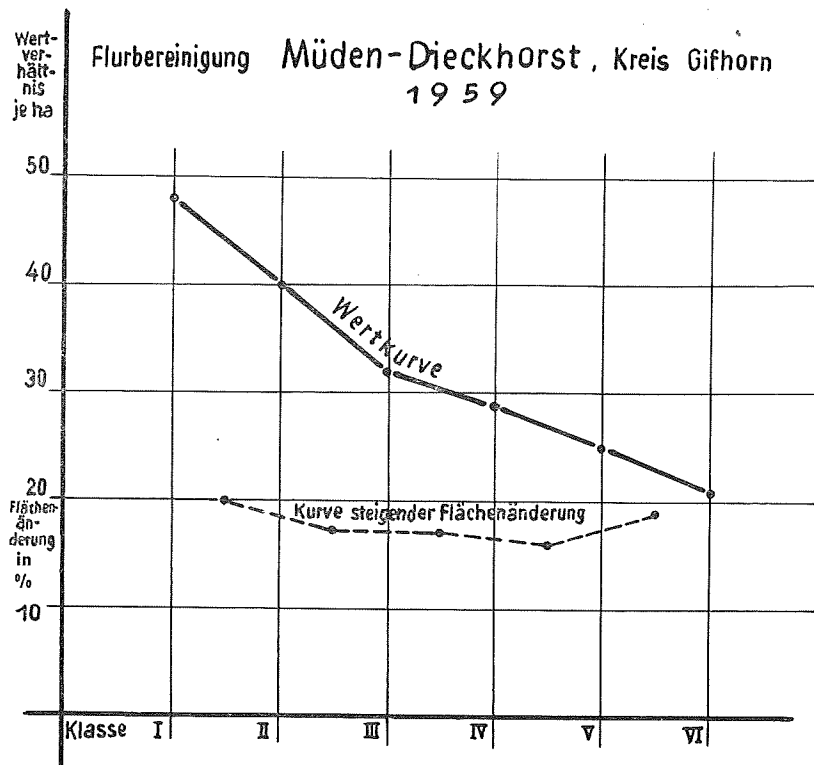
Ein Schätzungsrahmen, der in starrer arithmetischer Progression die Klassenwerte aufweist, hat zur Folge, daß die Flächenänderungen bei dem Übergang von einer Klasse in die nächste in den wertvolleren Klassen kleiner sind als in den mittleren und geringen Klassen. Im Bereich der mittleren Klassenwerte, also bei Böden fast gleicher betriebswirtschaftlicher Nutzungsstufe, kann dann der Flächenunterschied so groß werden, daß eine großzügige Zusammenlegung unmöglich wird.

In Niedersachsen hat sich die Praxis der Landeskulturarbeit nach dem ersten Weltkrieg dahin entwickelt, daß das Schätzungsverfahren und vor allem der Schätzungsrahmen stärker den örtlichen Bedürfnissen angepaßt wurde. Von den alten Vorschriften ging man dabei weitgehend ab und überließ den örtlichen Stellen mehr Freiheit in der Entscheidung, ohne dafür schriftliche Anweisungen zu geben. Bei der Erörterung des Problems, insbesondere bei der Schulung der Schätzer selbst, hat sich dann das Verfahren herausgebildet, daß man die vorgesehenen Schätzungswerte zunächst in einem Diagramm niederlegte, wobei sich nach Möglichkeit eine Gerade zu ergeben hätte. Entsprechend deren betriebswirtschaftlicher Funktion erfolgt die Abstufung der Bodenwerte dann so, daß die Wertunterschiede in den Mittelklassen kleiner als in den Endklassen der beiden Seitenwerte bleiben.

Die Überlegung, daß die im Diagramm aufgetragene Wertkurve in dem durch die Reichsbodenschätzung gegebenen Wertbereich die Koordinatenachsen nicht ganz erreichen darf, führten dann zu der Weiterentwicklung, daß eine systematisch aufgebaute Führung entstand, die allgemein gesehen der Einführung annähernd gleicher Flächenunterschiede entsprach. Seit dem Wiederanlaufen der Flurbereinigungstätigkeit nach dem zweiten Weltkrieg wird in dieser Art im Landeskulturamtsbezirk Hannover gearbeitet. Dabei ergab sich von selbst, daß es nicht mehr genügte, nur eine Kurve der Klassenwerte darzustellen, sondern daß man auch die möglichen Flächenänderungen auftragen mußte, die im allgemeinen eine Gerade bilden, die aber in den Endklassen ansteigt. Daß es sich hier um die Darstellung der Grundsätze handelt, deren etwaige Abwandlung je nach den örtlichen Verhältnissen zugelassen bleibt, muß als selbstverständlich gelten. Als Beispiel bringen wir ein solches Diagramm aus einem im Jahre 1959 geschätzten Flurbereinigungsverfahren.

Die nachstehend beschriebene Systematik bezieht sich nur auf die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke (Acker, Wiese, Weide). Da sich die Schätzung aber auch auf Gärten, Hofräume, Ödland und Wald erstrecken muß, so müssen auf beiden Seiten der Wertskala Ergänzungen vorgenommen werden. Für die Einschätzung der *Gärten* genügen in der Regel 3 Klassen, deren Höchstwert etwa 20% höher liegt als der beste Acker.

Für die Bewertung der *Hofräume* läßt man den örtlichen Stellen freie Hand, ob man eine Veränderung der Hofräume jeweils nur nach besonderer Verhandlung mit den Beteiligten vornimmt und im Einzelfalle die Tauschwerte festlegt oder von vornherein für alle Hofräume eine besondere Wertklasse im Schätzungsrahmen ausweist. Im letzteren Falle wird in der Regel eine Annäherung an den Verkehrswert gesucht. Der Vorteil der letzteren Methode liegt darin, daß man bei der Planbearbeitung die Veränderungen wie bei



Klasse	Wertzahl ha	Diff.	Flächenunterschied steigend   fallend in %	
			↑	↓
A I	48	8	20,0	16,7
II	40	6	17,5	15,0
III	34	5	17,2	14,7
IV	29	4	16,0	13,7
V	25	4	19,0	16,0
VI	21			

Abb. 1: Beispiel für den Einfluß der Wertstufen des Schätzungstarfs auf den Umfang der Austauschflächen (Graphische Tarifprüfung).

landwirtschaftlichen Grundstücken rechnerisch erfassen und ausgleichen kann. Der Nachteil ist der, daß Hausbesitzer ohne Land, die z. B. Hofraumflächen zur Verbreiterung der Ortsstraßen verlieren, in den Besitz entsprechender Landstücke in der Feldmark kommen müssen, während sie sonst nur Anspruch auf Geldentschädigung haben würden.

Eine zutreffende Bewertung des Ödlandes ist in Niedersachsen besonders wichtig, weil hier in den Gemarkungen häufig Mineralödland mit Ackerflächen oder Moorödland mit

Grünlandflächen im Gemenge liegen und auf die alte Begrenzung bei der Neuverteilung keine Rücksicht genommen werden kann. Die Bewertung ist aber nicht allzu schwierig, da das Mineralödland bei sonst gleicher Bodenzusammensetzung wie der nebenliegende Acker einen um die Kultivierungskosten verminderten Wert erhält. Bei dem Moorödland fallen zusätzlich die Kosten der Wasserführung an. Bei größeren zusammenhängenden Moorflächen wird auf die Moormächtigkeit und die dadurch bedingte Wahl der Kultivierungsart Rücksicht genommen.

Die *Hängigkeit* und die *Höhenlage* werden beim Schätzungsvorgang berücksichtigt. Die Schätzer stufen die Böden nach den vorgefundenen Kulturarten ein, bringen aber im Schätzungsriß einen Vermerk an, wenn sie die Überführung in eine andere Kulturart, z. B. nach Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen, für zweckmäßig halten.

Die Ergebnisse der *Reichsbodenschätzung* werden insofern berücksichtigt, als man die Zahlen für den besten und den geringsten Boden in etwa anhält, für die Zwischenwerte aber eine eigene, auf die Besonderheiten des jeweiligen Flurbereinigungsverfahrens abgestimmte Wertskala festlegt. Dabei berücksichtigt man auch die in der Reichsbodenschätzung nicht erfaßte betriebswirtschaftliche Wertstellung der Kulturarten Acker und Grünland. So wird u. U. eine Unterbewertung des Gründlandes gegenüber bodengleichem Acker dann vorgenommen, wenn es im Überschuß vorhanden und nicht in Acker überführt werden kann. Das gleiche gilt für die betriebswirtschaftliche Stellung von Marsch- und Geestböden. In allen Verfahren sucht man durch die Wahl des Kapitalisierungsfaktors eine möglichst genaue Angleichung an die Verkehrswerte.

Die *Ausführung* der Schätzung erfolgt durch zwei als Schätzer vom Landeskulturamt anerkannte Landwirte unter Leitung des ausführenden technischen Beamten. Man legt besonderen Wert darauf, daß Mitglieder des Teilnehmervorstandes, möglichst im täglichen Wechsel, an der örtlichen Einschätzung teilnehmen. Deren Namen werden in der täglichen Niederschrift vermerkt. Die Mitarbeit des Teilnehmervorstandes wird aus dem Grunde besonders begrüßt, weil der Schätzungsvorgang in der Regel die erste örtlich auffallende Tätigkeit im Verfahren ist und sich oft ergibt, daß die durch die Mitarbeit des Teilnehmervorstandes bei der Bevölkerung bekanntgewordene Sorgfalt auch bei den Gegnern der Flurbereinigung oft in die Bereitwilligkeit zur Mitarbeit umschlägt.

Bei den *beschleunigten Zusammenlegungsverfahren* nach §§ 91 ff. FlurbG. und teilweise auch bei den *vereinfachten Flurbereinigungsverfahren* nach § 86 FlurbG. wird in der Regel eine eingehende Schätzung, schon mit Rücksicht auf die beschleunigte Abwicklung dieser Verfahren nicht für notwendig gehalten. Dabei haben sich zwei verschiedene Arbeitstechniken herausgebildet.

1. Wenn es aus personellen Gründen nicht möglich ist, bei Aussiedlungen das Gesamtverfahren schon durchzuführen, oder wenn Wasser- und Bodenverbände ein neues Meliorationsgebiet schaffen wollen, aber aus Gründen des Arbeitsplanes oder aus finanziellen Gründen noch nicht tätig werden können, nimmt man zunächst die Ackerzahl oder die Grünlandzahl als Anhaltswerte zur vorläufigen Arrondierung auf dem Verhandlungswege.

Man hat auch in solchen Fällen, in denen die Gemarkung nicht flurbereinigungsbedürftig war, zum Zwecke der Aussiedlung das Austauschverfahren von amtswegen nach den Wertzahlen der Reichsbodenschätzung zur Zufriedenheit der Beteiligten durchführen können.

2. In den Rüben- und Weizengebieten zwischen Hannover und Nordharz konnten beschleunigte Zusammenlegungsverfahren bzw. vereinfachte Flurbereinigungsverfahren zur Bereinigung der Besitzverhältnisse ganzer Gemeinden zur Zufriedenheit der Beteiligten durchgeführt werden. Auch in diesen Verfahren war es möglich, die Acker, bzw. Grünlandzahlen der Reichsbodenschätzung als Austauschwerte anzuhalten. In der weiteren Entwicklung ist man dazu gekommen, innerhalb der Gemarkung Zuteilungsbezirke etwa gleicher Wertigkeit zu bilden, in denen dann der Flächenaustausch stattfindet. Die bei sorgfältiger Begrenzung der Zuteilungsbezirke noch seltenen Fälle des Umtausches zwischen verschiedenen Bezirken wurden durch besondere Verhandlung auf der Grundlage der

mittleren Acker- bzw. Gründlandzahl geregelt. In dieser Arbeitsart liegt ein besonderes Moment der Beschleunigung und die so bearbeiteten Gemarkungen konnten als endgültig bereinigt angesehen werden.

Unter den niedersächsischen Verhältnissen kann auf eine besondere Bewertung von *Baulagen* oder von Bauerwartungsland meistens verzichtet werden. Die wertbeeinflussenden Momente wie: Entfernung von der Ortslage, sommer- bzw. winterhochwasserfreie Gebiete, Marsch, Moor, Geest, trittfeste Weide usw., die nicht oder doch wenig erkennbar bei der Schätzung erfaßt sind, werden besonders ermittelt und bei der Abfindung verarbeitet.

Ein besonders großes Ausmaß nehmen in Niedersachsen die in den Flurbereinigungsverfahren durchzuführenden *Meliorationen* ein. Großflächige Dränungen, Umbruch mit Vorratsdüngung usw. überläßt man meistens der Wasserwirtschaftsverwaltung bzw. den Wasser- und Bodenverbänden. Die *Aufbonitierung* der meliorierten Flächen stößt auf Schwierigkeiten, wenn die Durchführung der Maßnahmen von dieser Seite vorgenommen und auch finanziert wird. Der Flurbereinigungsbehörde fehlt in diesen Fällen auch die rechtliche Grundlage. Die Eigenleistung der Beteiligten ist dann auch im Regelfalle höher, als wenn die Durchführung als Maßnahme der Flurbereinigung erfolgt.

Werden Meliorationen im Rahmen der Flurbereinigung durchgeführt, so hält man an dem Grundsatz der Aufbonitierung fest. Dabei sieht man aber meistens von einer zweiten örtlichen Schätzung ab, weil die Planausführung zu einem Zeitpunkt erfolgt, wo die neue Vorflut und Dränung eben erst ausgeführt wurde bzw. noch nicht fertig ist. Die Vorflut- und Umbrucharbeiten bringen z. B. im Moor einen Erfolg erst nach drei bis fünfjähriger Wirkung. Auch erfahrene Schätzer erklärten sich nach einem praktischen Versuch für überfordert, wenn sie die Änderung der Ertragsverhältnisse auf drei bis fünf Jahre voraus einschätzen sollten. Es hat sich daher die Übung herausgebildet, daß man im Benehmen mit dem Teilnehmervorstand den *zweifelsfrei* erreichbaren Wertzuwachs durch Verhandlungen festlegt. Damit verzichtet die Behörde zwar darauf, den Vorteil des Einzelnen genau auszuschöpfen, kann aber aus guten Gründen den Vorteilsrest als Anteil des Beteiligten am Allgemeinwohl des Verfahrens ansehen. Die neuen Klassen bestimmt man unter weitgehender Generalisierung der alten Schätzung in Anlehnung an den Blockmittelwert neu und legt die Neuschätzung den Beteiligten vor. Beschwerden gegen dieses Verfahren, die nicht auf der Verhandlungsebene des Kulturamtes ausgeräumt werden können, sind recht selten. Man bearbeitet etwaige Beschwerden aber immer sofort und stellt sie nicht bis zur Planvorlage zurück.

Unter den Verhältnissen Niedersachsens hat es sich gezeigt, daß die schweren Tonböden bei der Reichsbodenschätzung zu hoch eingestuft wurden, so daß der Schätzungsrahmen, wenn deren Ergebnisse zugrundegelegt werden sollen, entsprechend berichtigt werden muß.

### 3. Nordrhein-Westfalen

Im Lande Nordrhein-Westfalen liegt die Bodenschätzung der Finanzverwaltung jetzt für alle Gemarkungen vor. Sie wird der Aufstellung des Schätzungsrahmens für die Zwecke der Flurbereinigung auch in der Regel zugrundegelegt. Eine Besonderheit dieses eng besiedelten Gebietes mit seiner engen Nachbarschaft von bewohnten und landwirtschaftlich genutzten Räumen bietet bei der Flurbereinigung die Bewertung der Baulagen, auf die deshalb hier näher einzugehen ist.

Für die Arbeiten der Landeskulturbehörden ist besonders wertvoll, daß zur Zeit eine Bodenkarte im Maßstab 1:5000 im Entstehen ist, in welcher die Ergebnisse der Bodenschätzung mit ihren Wertzahlen wiedergegeben sind. Von den hauptsächlich vorkommenden Bodenklassen sind dabei die Bodenprofile am Rande dargestellt. Dieses auch für andere Zwecke besonders wertvolle Kartenwerk stellt eine Gemeinschaftsarbeit der Kataster- und Finanzverwaltung, des geologischen Landesamtes und des Landesvermessungsamtes dar.

Zur Verwertung der Bodenschätzung der Finanzverwaltung gehen die Flurbereinigungs-

behörden – hier „Amt für Flurbereinigung und Siedlung“ genannt – in der Weise vor, daß man die Feldkarten der Finanzverwaltung zu Hilfe nimmt, in die bekanntlich die besonderen Merkmale der jeweils bewerteten örtlichen Grablöcher eingetragen und näher beschrieben sind.

Bei den Überlegungen wegen der Verwertung dieser Ergebnisse zur Aufstellung des für das Flurbereinigungsgebiet maßgebenden Schätzungsrahmens und bei der Zusammenfassung der Wertzahlen in Schätzungsklassen geht man im allgemeinen von den Grundsätzen aus, wie wir sie in einer anderen Arbeit eingehender darstellen konnten.<sup>3)</sup>

Die Anzahl der Klassen richtet sich nach dem Umfang der Bodenunterschiede der betreffenden Gemarkung, hält sich aber im allgemeinen, einschließlich der Werte für Öd- und Unland, im Rahmen von 6–10.

An der Einleitung der Schätzung nimmt neben dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft je ein Vertreter der Landbauaußenstelle und der Landwirtschaftsschule – beides Einrichtungen der Landwirtschaftskammer – und, soweit Waldflächen beteiligt sind, der zuständigen Forstdienststelle teil. Teilweise bestehen Absprachen zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Oberfinanzdirektion, daß zu diesem Termin grundsätzlich auch die Finanzverwaltung geladen wird. Die anerkannten Schätzer, die aus der nach § 34 FlurbG. aufgestellten Liste ausgewählt werden, dürfen am Verfahren nicht beteiligt sein.

Bei dem örtlichen Begang der Gemarkung kommt vor allem den Mitgliedern des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft die Aufgabe zu, im einzelnen zu den Bewertungsergebnissen der Finanzverwaltung Stellung zu nehmen. Dabei wird wohl auch so verfahren, daß diese noch vor einer Kenntnis der Bewertungszahlen der Finanzverwaltung zu der Frage des Tauschwertes der zur Erörterung stehenden Bodenproben Stellung zu nehmen haben. Von dem Ergebnis dieser in der Gemarkung örtlich geführten Verhandlung, die sich u. U. über mehrere Tage erstrecken kann, hängt die Entscheidung ab, ob und inwieweit die Bodenschätzung der Finanzverwaltung den örtlichen Vorstellungen über die Bewertung der Böden, insbesondere über das Tauschverhältnis gerecht wird oder nicht.

Unterschiede in der Auffassung entstehen dabei vorwiegend aus dem Umstand, daß im Schätzungsrahmen der Finanzverwaltung das Wertverhältnis von Acker zu Grünland und auch das Wertverhältnis der verschiedenen Bodenarten und Bodengütern zueinander einheitlich für das gesamte Reichsgebiet festgelegt wurde. In der Flurbereinigungsgemeinde kann aber aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein anderes Wertverhältnis Geltung haben. Soweit es sich dabei um eine anderweitige Festlegung der Relation der Wertzahlen zwischen den verschiedenen Bodenarten oder der Kulturarten handelt, die Wertzahlen innerhalb derselben Boden- oder Kulturart aber richtig sind, besteht durchaus die Möglichkeit, diese Ergebnisse zu verwerten, wenn so verfahren wird, wie wir dies in der obengenannten Arbeit dargelegt haben. Die in dieser Weise durchgeführte Ausschaltung systematischer Abweichungen zwischen den beiden Bewertungsverfahren bereitet für die Verwertung der Finanzamtsschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung auch hier in der Regel keine besonderen Schwierigkeiten.

Ergeben sich – vor allem bei den länger zurückliegenden finanzamtlichen Schätzungen – unregelmäßige Differenzen, die auch von der Finanzverwaltung anerkannt werden, so nimmt diese in der Regel eine Neuschätzung von sich aus vor. Dabei hat es sich bewährt, daß neben den Bodenschätzungszahlen der Finanzverwaltung nach Absprache auch die Klassenziffern für die Flurbereinigung gleichzeitig ermittelt werden, wie sie im Einleitungstermin als Schätzungstarif vereinbart wurden. Ob an dieser Neuschätzung der Finanzverwaltung ein Schätzer der Landeskulturverwaltung teilnimmt, hängt von den örtlichen Verhältnissen ab und wird üblicherweise im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Finanz- und Landeskulturverwaltung vereinbart.

In den Fällen, in denen eine Angleichung der Auffassungen der Flurbereinigungsbehörde

---

<sup>3)</sup> Th. Hahn: a. a. O. S. 101 ff.

bzw. des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft mit denen der Finanzverwaltung nicht erzielt werden kann, nimmt die Flurbereinigungsbehörde eine eingehende Nachschätzung vor, wobei eine Tagesleistung von 40–50 ha als Norm gilt. Auch hier werden die Mitglieder des Vorstandes aufgefordert, an der Schätzung teilzunehmen. Unterschiedliche Auffassungen entstehen mitunter über die Bewertung der Hängigkeit von Grundstücken und deren Lage nach den Himmelsrichtungen. Da bei der Gestaltung der Abfindungen hierauf Rücksicht genommen werden muß, werden diese Umstände im Regelfalle erst bei der Plangestaltung nach § 44 FlurbG. mitberücksichtigt.

Die Bodenverbesserungen, die im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens durch die Teilnehmergemeinschaft vorgenommen wurden, werden nur dann für den Planempfänger durch eine Aufbonitierung der Grundstücke berücksichtigt, wenn sie vor der Planvorlage ausgeführt wurden. Aber auch dann ermittelt man in der Regel den Mehrwert auf Grund der Kosten, soweit sie durch Beihilfen nicht gedeckt sind.

Soweit an dem Verfahren *Waldgrundstücke* beteiligt sind, geht das Bestreben dahin, im Interesse einer vernünftigen Waldwirtschaft von der Wiederausweisung von Kleinflächen weitgehend abzusehen und diese Eigentümer statt mit Waldflächen mit Kulturböden abzufinden, und deren Wald vor allem dem Großwaldbesitz, insbesondere dem Körperschaftswald, zuzulegen, wenn dieser entsprechende Kulturflächen zur Verfügung stellen kann. Deshalb wird besonderer Wert darauf gelegt, das richtige Verhältnis des Wertes von Wald- und Kulturböden zu finden. Dabei setzt sich die Auffassung durch, daß es nicht zugänglich ist, die Waldböden grundsätzlich den geringeren Klassen des Kulturlandes gleichzusetzen. Anhand von eingehenden Ertragsberechnungen und durch die Verwertung von Unterlagen über Kaufpreise aus jüngerer Zeit sucht man den gerechten Tauschwert festzusetzen. Eine zu niedrige Einschätzung der Waldböden kann dem Übernehmer dieser Flächen einen unverdienten Vorteil bringen, weil er dafür nur eine beschränkte Kulturlandfläche einzusetzen hätte. Andererseits verhindert eine zu hohe Bewertung der Waldböden den Austauschwillen gegen Kulturland. Den Zielen der Flurbereinigung ist daher weder mit einer zu hohen noch mit einer zu niedrigen Bewertung der Waldböden gedient.

Auch in Nordrhein-Westfalen war es bisher üblich, die Hofräume in eine besondere Klasse einzustufen, die als Verhältniszahl in der Regel über der höchsten Wertzahl für das Kulturland lag. Auf Grund der verschiedenen Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes,<sup>4)</sup> die eine Bewertung des *Baulandes* nach den Verkehrswerten verlangen, bildet man jetzt besondere Baulandklassen und schätzt für diese die Verkehrswerte.

Die bisherigen Erfahrungen haben vor allem im Landesteil Nordrhein ihren Niederschlag in *vorläufigen* Richtlinien gefunden, die das Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung in Düsseldorf entwickelt hat und denen zufolge verfahrenstechnisch die Abgrenzung der Baulagen, die Bewertung derselben und die Neugestaltung der Abfindung unterschieden werden.

a) Bei der *Abgrenzung der Baugebiete* kommen entsprechend den vom Bundesverwaltungsgericht in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen die Begriffsbestimmungen „baureifes Land“ und „Rohbauland (Bauerwartungsland)“ zur Anwendung.

Als baureifes Land werden diejenigen Flächen angesehen, auf denen den Beteiligten die sofortige Bebauung, wenn auch unter Auflagen, möglich und gewährleistet ist. Das ist an den tatsächlich erkennbaren Merkmalen festzustellen, z. B. Erschließung für Wohn- oder Industriezwecke, Festlegung von Baulinien, Anlage von Straßen, Errichtung von Bauten auf nächstgelegenen Grundstücken usw.

Als Rohbauland (Bauerwartungsland) sind Flächen anzusehen, die noch nicht baureif sind, bei denen aber wegen ihrer Lage und Beschaffenheit in absehbarer Zeit mit einer

<sup>4)</sup> BVerwG-Urteil vom 21. 6. 1955; BVerwGE 2/154. In RdL 1955/344 mit Anmerkung von Wachendorf. BVerwG-Urteil vom 6. 12. 1956. Im RdL 1957/110. BVerwG-Urteil vom 9. 6. 1959 Akz. BVerwG I C B/27. 58. Weitere Literatur bei Th. Hahn a. a. O. S. 181.



Bebauung gerechnet werden kann und für die aus diesem Grunde schon jetzt *allgemein* Kaufpreise – nicht nur im Einzelfalle – gezahlt werden, die über dem landwirtschaftlichen Ertragswert liegen. Kaufpreise, die nur aus persönlichen Gründen oder aus besonderen Umständen zu erklären sind, sollen außer Betracht bleiben. Das gleiche gilt für Spekulationsgesichtspunkte.

Bei der Abgrenzung der Baugebiete im Rahmen der Flurbereinigung ist den etwa vorhandenen gemeindlichen Planungen (Leitplan, Durchführungsplan, Bebauungsplan usw.) Rechnung zu tragen (§ 37 FlurbG.). Die Abgrenzung selbst wird im Zuge der Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes entworfen. Bei Ortschaften, die bei der Neuordnung besondere Schwierigkeiten erwarten lassen, die aber vom Flurbereinigungsverfahren nicht ausgeschlossen werden können, kann ein Sachverständiger für Fragen der Ortsplanung als Gutachter zugezogen werden.

Die vom ausführenden technischen Beamten durchgeführte Abgrenzung der Baugebiete ist zunächst als Vorschlag anzusehen, der mit der Gemeinde, der Gemeindeaufsichtsbehörde, dem Städtebaudezernat und dem Baugenehmigungsdezernat beim Regierungspräsidenten, dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und der Landwirtschaftskammer zu erörtern ist, bevor er endgültig festgelegt wird. Baureife Flächen und Rohbauland sind dabei besonders zu kennzeichnen. Dabei ist darauf zu achten, daß vorhandenes baureifes Land als solches erhalten bleibt.

Schwierigkeiten bei der Bewertung und der zügigen Abwicklung der Flurbereinigungsverfahren können sich daraus ergeben, daß die Gemeinde nach Festlegung der Baugebiete und einer entsprechenden Gestaltung des Wegenetzes nachträglich Änderungen der Leit- bzw. Durchführungspläne durchzusetzen sucht, noch bevor der Neuverteilungsplan Rechtskraft erlangt hat. Dadurch können auch der Teilnehmergeinschaft Nachteile und zusätzliche Kosten entstehen. Die Bewertung kann unrichtig werden, so daß Beschwerden gegen die Schätzung auch noch bei der Planvorlage zu erwarten sind. Daher hält man es für notwendig, daß vor der Ausarbeitung des Neuverteilungsplanes feststeht, daß keine Änderungen der vorgesehenen Wegeführung mehr zu erwarten sind. Das sollte seitens der Gemeinde erklärt werden.

Da eine solche Störung von Planungen der Flurbereinigungsbehörde z. B. auch wegen der Führung von Umgehungsstraßen gar nicht selten sind und damit die allseits für notwendig gehaltene beschleunigte Abwicklung der Verfahren empfindlich beeinträchtigt werden, scheint uns eine Weiterentwicklung des Flurbereinigungsrechts in dem Sinne zweckmäßig, daß das im § 36 FlurbG. der Ausführungsbehörde gegebene Recht zum Erlaß vorläufiger Anordnungen dahin erweitert wird, daß die Planung der Wegeführung – vor allem in Baugebieten – vorweg als Bestandteil des Flurbereinigungsplanes verbindlich festgesetzt werden kann. Diese Festsetzung hätte dann die Wirkung von Gemeindecapsetzungen nach § 58 Abs. 4 FlurbG. und könnte während der Dauer des Verfahrens nicht geändert oder aufgehoben werden, wenn nicht die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde bzw. der Teilnehmergeinschaft vorliegt.

b) Für die *Bewertung* der im abgegrenzten *Baugebiet* liegenden Grundstücke werden in den genannten Richtlinien Grundsätze entwickelt, die den beteiligten Grundeigentümern darüber Gewißheit verschaffen, ob und inwieweit die eingeworfenen Vermögenswerte von der Baulandschätzung erfaßt werden. Wegen des allgemeinen Interesses, das die genannten vorläufigen Richtlinien billigerweise beanspruchen können, da sie sich auf umfangreiche, nur in diesem Raume mögliche Erfahrungen stützen, mögen sie im folgenden wörtlich wiedergegeben sein:

„(1) Das Bauland (baureifes Land und Rohbauland) ist grundsätzlich auf der Grundlage des vorläufig festgestellten Wege- und Gewässerplanes (§ 41 Abs. 3 FlurbG.) zu bewerten; denn bei der Wertermittlung des Altbesitzes ist auch bereits der Verkehrswert mit zu berücksichtigen, der sich im Hinblick auf die zukünftige Planung in diesem Raume entwickelt hat.

Für die Durchführung der Bewertung der Baulandflächen des Flurbereinigungsgebietes

sind nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Baulandsachverständigen, allgemeine Grundsätze für die Schätzung aufzustellen. Dabei ist u. a. folgendes zu beachten:

Bei allen Baulandgrundstücken wird der Verkehrswert erfaßt.

Die Baulandflächen werden dabei nach Baulandklassen in gleicher Weise eingeteilt, wie bei der landwirtschaftlichen Bewertung, d. h. die Baulagen sind großflächig ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen zu erfassen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Bewertung sind in die Karten einzutragen.

Alle von der Baulandbewertung nicht erfaßten Umstände der Einzelgrundstücke, die auf die Bewertung wesentlichen Einfluß haben, sind bei der Gestaltung der Abfindung im Rahmen des § 44 Abs. 2 FlurbG. noch besonders zu berücksichtigen.

(2) Die allgemeinen Grundsätze für die Schätzung sind den Beteiligten im Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Schätzung bekanntzugeben. Dies ist in der darüber aufzunehmenden Niederschrift festzustellen.

(3) Nach den im Flurbereinigungsgebiet sich vorfindenden Baulandverhältnissen ist ein besonderer Schätzungsrahmen auch für das Bauland aufzustellen, der normalerweise mindestens zwei (nämlich: für baureifes Land und für Rohbauland), in der Regel aber mehr Wertklassen enthalten wird. Die Tatsache, daß sich Flächen nur in einem nach dem *Leitplan* für die Bebauung vorgesehenen Gebiet befinden, bietet allein noch keine Gewähr dafür, daß diesen Flächen auch ein höherer Wert beizumessen ist.

Der Schätzungsrahmen für das Bauland ist dem Schätzungsrahmen für das Kultur- und Holzland in seinen Wertzahlen so anzupassen, daß ein Austausch von Kultur- oder Holzland und umgekehrt möglich ist. Mit Rücksicht auf den hohen Wert des Baulandes ist eine Abrundung der Flächengrößen bei deren Ermittlung und bei der Berechnung der Werte auf volle Ar unzulässig.

(4) Für die Wertzahlen aller Schätzungsrahmen (Bauland, Kultur- und Holzland) ist ein einheitlicher Vervielfältigungsfaktor festzulegen; er stellt beim Baulandschätzungsrahmen zugleich den Divisor dar, durch den aus dem Verkehrswert für das Bauland die Wertzahlen pro Flächeneinheit für den Baulandschätzungsrahmen gefunden werden.

Die mittels des Vervielfältigungsfaktors (Divisors) sich ergebenden Werte für die Flächeneinheit im Kultur- und Holzland müssen einem ungefähren, angenäherten Verkehrswert entsprechen, der sich für alle Kultur- und Holzlandflächen dann ergibt, wenn man für sie eine durchschnittliche mittlere Entfernung zur nächsten, den Verkehrswert der Flächen beeinflussenden Ortschaft bei mittelmäßigen Zuwegungsverhältnissen unterstellt.

(5) Für die Baulandflächen ist neben ihrer Bewertung als Bauland auch eine nur auf ihre landwirtschaftliche Nutzung abgestellte Bewertung in der bisher üblichen Weise durchzuführen.“

Die Bekanntgabe der Baulandbewertung an die Beteiligten und die Behandlung etwaiger Beschwerden erfolgt in gleicher Weise wie für die Schätzung der übrigen Grundstücke des Verfahrens.

c) *Die Gestaltung der Abfindung in den Baugebieten* ist weitgehend abhängig von der Festlegung des Tauschwertes der Baulagen zu dem Kulturland und den Waldflächen im übrigen Verfahrensgebiet. Dabei kommt es darauf an, den bauwilligen Beteiligten geeignete Bauplätze zu verschaffen und andererseits bei den nicht bauwilligen Eigentümern von Bauland die Bereitschaft zur Überlassung dieser Flächen an Bauwillige zu wecken. Daher wird den Beteiligten sowohl im Anhörungstermin über die Ergebnisse der Schätzung (§ 32 FlurbG.) als auch im Planwunschtermin (§ 57 FlurbG.) das Tauschwertverhältnis der einzelnen Klassen untereinander und auch der Entschädigungswert bei reiner Geldabfindung bekanntgegeben und näher erläutert.

Die Berechnung des Abfindungsanspruchs für den Flurbereinigungsplan erfolgt für das Bauland und für das land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Grundvermögen nach den im Schätzungstarif festgelegten Wertverhältniszahlen.

In Nordrhein wird der Standpunkt vertreten, daß grundsätzlich zwischen der Bewertung

des Altbesitzes und des Neubesitzes kein Unterschied gemacht werden kann. Man ist hier der Ansicht, daß die Eigentümer von Grundstücken, die im Baugebiet liegen, aber unwirtschaftlich geformt sind, oder die durch Wege nicht aufgeschlossen sind, nach den Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes einen Anspruch auf die Umgestaltung ihres Altbesitzes haben. Der Neubesitz sei in gut geformten und in wirtschaftlich gut ausnutzbaren Grundstücken aufzuweisen. Diese Auffassung, die mit der Regelung im Aufbaugesetz des Landes Nordrhein-Westfalen nicht übereinstimmt, wird damit begründet, daß „im Umlegungsverfahren nach dem Aufbaugesetz finanzieller Träger des Verfahrens die zuständige Gemeinde ist, die mit *ihren* Mitteln und auf *ihre* Kosten die Neuordnung schafft. Ihr müßten deshalb auch alle sich daraus ergebenden Vorteile zufließen. Im Flurbereinigungsverfahren hingegen sei finanzieller Träger des Verfahrens die Teilnehmergemeinschaft, die gewissermaßen als eine kraft Gesetzes zustandegewordene Selbsthilfeorganisation der Grundstückseigentümer auf deren Kosten (abgesehen von den staatlichen Beihilfen) die Neuordnung des Grund und Bodens bewirkt.

In den Baulandumlegungsverfahren, die nach dem Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen vom 29. 4. 1952 (GVBl. S. 75) durchgeführt werden, hat dagegen der Grundeigentümer auf Wertsteigerungen, die sich aus der Neugestaltung des Grundeigentums ergeben, keinen Anspruch. Auch das Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341), durch welches das obige Aufbaugesetz für Nordrhein-Westfalen aufgehoben wurde, läßt in den §§ 57 und 58 etwaige Werterhöhungen, die sich aus der Umlegung ergeben, dem Träger und nicht den Beteiligten zukommen.

Träger ist hier die Gemeinde, die mit ihren Mitteln und auf ihre Kosten die Neuordnung schafft. Wenn man dieser daher die Abschöpfung der Mehrwerte zugestehe, so sei das aber kein Berufungsfall für die Neuordnungsmaßnahmen in einem Flurbereinigungsverfahren.

#### 4. Rheinland-Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz ist 1946 aus Gebietsteilen (Reg.Bez. Trier und Koblenz) der früheren preußischen Rheinprovinz, der Provinz Hessen-Nassau (4 Kreisen des Reg.Bez. Wiesbaden), der Provinz Rheinhessen des früheren Volksstaates Hessen-Darmstadt und dem früher zu Bayern gehörenden Reg.Bez. Pfalz gebildet worden. Wohl galt nach der Vereinheitlichung des deutschen Flurbereinigungsrechts durch die Reichsumlegungsordnung seit 1937 in allen diesen Bereichen einheitliches Recht, es bestanden aber doch erhebliche Unterschiede in der Abwicklung der Verfahren.

Die bei der Gründung des Landes neu eingerichtete Landeskulturverwaltung ließ die ohnehin vorläufig personell stark dezimierten Ausführungsbehörden (Kulturämter, Flurbereinigungs- bzw. Feldbereinigungsämter) zunächst nach den gewohnten Methoden weiterarbeiten, um die durch den Krieg unterbrochenen und noch nicht abgewickelten Verfahren zum Wiederanlaufen und zum Abschluß bringen zu können. Die Einleitung neuer Verfahren, für die eine Schätzung notwendig geworden wäre, mußte sowieso auf die dringendsten Fälle beschränkt werden.

Im Bereich des früheren Volksstaates Hessen hatte man von der in § 136 der RUO niedergelegten Möglichkeit des  $7\frac{1}{2}\%$ igen Landabzuges anstelle von Kostenbeiträgen weitgehend Gebrauch gemacht. Dabei waren die Grundstücke aus der Landabgabe gleich bei der Neuverteilung verwertet, die aufkommenden Geldbeträge von der Staatskasse vereinnahmt worden, ohne daß die Folgeeinrichtungen, insbesondere der Ausbau der Wirtschaftswege ausgeführt worden war. Da der Landabzug nach Verhältnis des Wertes der Grundstücke festzulegen war, diese Bewertung aber von den Betroffenen als eine Willkürmaßnahme des dritten Reiches angesehen wurde, die auch der inzwischen eingetretenen Abwertung der Reichsmark nicht mehr entsprach, stand die neue Verwaltung hier vor außerordentlich schwierigen Problemen der Bewertung für eine große Anzahl von Verfahren mit etwa 20 000 ha. Soweit die Landabzüge nicht mehr rückgängig gemacht werden

konnten, die beteiligten Gemeinden aber einen Rechtsanspruch auf den Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen hatten, mußten öffentliche Mittel erheblichen Umfanges eingesetzt werden. Im übrigen erfolgte eine Anpassung an die nach der Währungsumstellung anzuhaltenden neuen Verkehrswerte. Die Durchführung dieser Maßnahmen war wegen der verworrenen Rechtslage, und da die verantwortlichen früheren Zentralbehörden nicht mehr bestanden, auch keine ausreichenden Unterlagen mehr vorhanden waren, nur auf dem Verhandlungswege möglich. Dabei bewährten sich die Bewertungsgrundsätze, die in langjährigen Erfahrungen der Landeskulturarbeit gewonnen waren. – Bei dieser Aktion wurde auch die wertvolle Erfahrung gewonnen, daß es bei der Einschätzung der Grundstücke in einem Flurbereinigungsverfahren immer zweckmäßig, ja notwendig ist, neben dem Tauschwert auch den Verkehrswert, so gut das möglich ist, zu ermitteln. Dabei genügt die Festlegung eines einheitlichen Kapitalisierungsfaktors, der für alle Feldlagen Geltung hat, in der Regel nicht.

Da in Rheinland-Pfalz bei fast allen Verfahren in erheblichem Umfange Landankäufe durch die Teilnehmergeinschaften bzw. durch die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen durchzuführen sind, andererseits auch Landabzüge über den normalen Umfang hinaus oft notwendig werden (z. B. Flächen des Westwallbaues usw.), hat sich die Schätzungspraxis weitgehend mit dem Problem der Ermittlung der Verkehrswerte befassen müssen. Bei gebotener Einschaltung der Vorstände der Teilnehmergeinschaften ist das auch bisher ohne Schwierigkeiten immer möglich gewesen. Nach Möglichkeit soll das in einem früheren Stadium des Verfahrens geschehen.

Heute arbeiten die Flurbereinigungsbehörden nach einheitlichen Verfahren, auch in der Schätzung. Besonders eingehend mußten sich hier die ausführenden Behörden mit dem Problem der Verwertung der Bodenschätzung der Finanzverwaltung auseinandersetzen. Die Reichsbodenschätzung war in den Gemarkungen des neuen Landes bei Kriegsende erst in wenigen Gemeinden durchgeführt. Es lag daher nahe, daß bei Wiederaufnahme der Schätzungstätigkeit und der Flurbereinigungsarbeit die beiden beteiligten Verwaltungen Hand in Hand arbeiteten.

Die Grundsätze und das Verfahren der Bodenschätzung der Finanzverwaltung haben wir in einer anderen Arbeit eingehend dargestellt. Dort sind auch die Gesichtspunkte niedergelegt, die bei der Entstehung und der Auswertung der Schätzungsvorgänge, die ja eine unterschiedliche Zielsetzung haben, zu beachten sind.<sup>5)</sup>

Inzwischen hat die Landeskulturverwaltung bei den Flurbereinigungsbehörden eine eingehende Erhebung über die Erfahrungen mit der Verwertung der Ergebnisse der Bodenschätzung angestellt. Bevor auf deren Ergebnis näher eingegangen wird, mag folgendes vorausgeschickt sein.

Die bisherige Diskussion über diese Frage ergab bekanntlich in allen Ländern Auffassungen, die von der glatten Ablehnung bis zur vollkommenen Bejahung der Brauchbarkeit der Bodenschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung reichen. Dabei beziehen sich die Erörterungen in der Regel nur auf die Unterschiede in der technischen Durchführung des Schätzungsverfahrens. Die verschiedenen Ziele der Schätzung werden vor allem von den Gegnern der Verwertbarkeit der Bodenschätzung herausgestellt. Diese meinen auch, daß die auf die Verhältnisse des Großraumes (Reich, Bundesrepublik) abgestellten Wertzahlen, die ja bekanntlich Relativzahlen sind, den örtlichen Besitz- und Nutzungsverhältnissen nicht genügend Rechnung tragen. Man könne wegen der verschiedenen Ziele der Schätzung die Ergebnisse auch nur schwer aufeinander abstimmen. Dabei weist man auch darauf hin, daß das Flurbereinigungsgesetz die Verwendung der Bodenschätzung in der Flurbereinigung nicht zwingend vorschreibe. Auf Einzelheiten der vorgebrachten Argumente, die in der Fachliteratur häufig genug erörtert worden sind, braucht nicht eingegangen zu werden.

---

<sup>5)</sup> Th. Hahn, a. a. O. S. 57 ff. und 101 ff.

Schirmer<sup>6)</sup>), der sich, bedingt durch die im Lande anstehenden diesbezüglichen Probleme eingehend mit diesen Fragen befaßt hat, ist der Auffassung, daß man bei diesem Meinungsstreit auf einen wichtigen grundsätzlichen Umstand, der eine Ablehnung verursacht, bisher zu wenig eingegangen sei:

In beiden Fällen handele es sich um eine „Schätzung“. Bei jeder Schätzung aber müsse ein gewisser Spielraum in Kauf genommen werden. Unterschiede in der Schätzung bzw. in dem Umfang dieses Spielraumes könnten aber auf zweierlei Weise entstehen, entweder durch eine unterschiedliche Auffassung über die Bewertung des im Grabloch bloßgelegten Bodens selbst oder durch eine unrichtige Eintragung der Bewertungszone in die Karten. Unvermeidbar seien nur Fehler, die sich aus subjektiven Gründen, hier aus der Auffassung der Schätzer über die Wertkomponenten, ergeben. Diese könne man durch eine eingehende Schulung weitgehend ausschalten. Vermeidbar aber seien Fehler, die sich z. B. durch die unrichtige Führung der Karten im Gelände ergäben. Hier fehle dem vermessungstechnischen Personal der Bodenschätzung vielfach die Routine, wie sie das entsprechende technische Personal der Flurbereinigungsbehörden besitze. Auch seien für die Flurbereinigungsschätzung weit mehr Feststellungen im Gelände erforderlich und in die Karten zu übernehmen, als das für die Bodenschätzung der Finanzverwaltung notwendig sei. Schirmer glaubt, daß gerade diese Mängel in der vermessungstechnischen Festlegung der Schätzungsergebnisse vielfach zu einer ablehnenden Haltung der Flurbereinigungsbehörden geführt haben.

Wenn man die in Rheinland-Pfalz gesammelten Erfahrungen würdigen will, ist es notwendig, das unterschiedliche Vorgehen beider Behörden bei der Abwicklung des Schätzungsvorganges kurz darzustellen, um daraus die Quellen ersichtlich zu machen, die vielfach zu Fehlschlüssen wegen der Übernahme der Ergebnisse der Bodenschätzung für Flurbereinigungszwecke geführt haben.

#### A. Der Schätzungsvorgang für die Zwecke der Flurbereinigung

Im Gelände werden Hauptlinien gelegt, die zwei in der Örtlichkeit vorhandene Festpunkte miteinander verbinden. In diese Schätzungshauptlinien werden Nebenlinien eingebunden. Damit die Bodenunterschiede, die in den späteren Klassen ihren Niederschlag finden, möglichst immer von den Nebenlinien geschnitten werden, legt man Wert darauf, daß diese nach Möglichkeit ins stärkste Gefälle zu liegen kommen (soweit es sich um hängiges Gelände handelt). Die Nebenlinien werden während des Schätzungsgeschäftes abgesteckt, an denen sich dann die Gräberkolonne entlang bewegt. Die Schätzer stecken die Grenzen der Bodenunterschiede (Klassengrenzen) ab, die dann vom Vermessungstechniker in die Nebenlinien aufgemessen und in die Karte *maßstäblich* eingetragen werden. Diese Risse werden in der Regel noch am gleichen Tage näher aufgearbeitet.

Da der Aufmesser die erforderliche vermessungstechnische Ausbildung besitzt, ist die Gewähr gegeben, daß die örtlich abgesteckten Klassengrenzen dort in die Karte eingetragen sind, wo sie im Gelände vorgefunden wurden.

Bei diesem Vorgehen findet im allgemeinen ein *vorheriger* Feldvergleich, insbesondere auch die Aufmessung von Rainen, Kulturarten, Einzelbäumen usw. nicht statt. Das ist auch nicht notwendig, weil diese Feststellungen beim Schätzungsvorgang ohnehin anfallen.

#### B. Die finanzamtliche Bodenschätzung

Dabei muß unterschieden werden zwischen dem älteren und dem neueren Verfahren. Bei dem älteren Verfahren kann man beobachten, daß die Grenzen der im Gelände ermittelten und in den Wertzahlen (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) niedergelegten Bodenunterschiede bei einer Nachschätzung für die Zwecke der Flurbereinigung vielfach von-

<sup>6)</sup> Oberregierungs- u. -vermessungsrat Schirmer, im Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten in Mainz, der mir die Ergebnisse der genannten Umfrage zur Verfügung stellte und dessen Auffassungen über das Problem ich hier folgen kann.

einander abweichen. Nach den Beobachtungen in Rheinland-Pfalz war dieser Unterschied meistens durch eine nicht maßstabgerechte Eintragung in die Karten entstanden. Auch war der Feldvergleich nicht genau genug vorgenommen. Eine weitere Fehlerquelle mag auch darin liegen, daß man sich bei der Festlegung der Bodenunterschiede weitgehend an die Grundstücksgrenze halten mußte. Auf dieser, bei den älteren Einschätzungen ersichtlichen unterschiedlichen Genauigkeit der örtlichen Feststellungen beruht in erster Linie die Abneigung der Flurbereinigungsbehörden gegen eine unberichtigte Übernahme der Ergebnisse.

Nach der Wiederaufnahme der Bodenschätzungsarbeiten durch die Finanzverwaltung hat man im gegenseitigen Einvernehmen das jetzige Verfahren entwickelt, das beiden Bedürfnissen gerecht wird. In der Regel stellt die Landeskulturverwaltung der Finanzverwaltung, da diese ohnehin Mangel an vermessungstechnischem Personal hatte, entsprechende Fachkräfte zur Verfügung, die die Schätzungsausschüsse bei ihrer Arbeit im Gelände begleiten und die erforderlichen Vermessungsarbeiten durchführten. Dabei erhalten sie den Auftrag, den nötigen Feldvergleich vorzunehmen und die oben näher beschriebenen Nebenlinien schon bei dieser Arbeit zu legen bzw. aufzumessen. Diese für Flurbereinigungszwecke notwendige, für die finanzielle Schätzung aber entbehrliche Arbeitsweise konnte von der letzteren natürlich als zu zeitraubend angesehen werden. Doch ergaben sich daraus für die Flurbereinigungsbehörde keine nennenswerten Einsparungen. Die Fälle, daß sich bei diesen Verfahren ein größerer Arbeitsaufwand als bei der reinen Flurbereinigungsschätzung ergab, sind selten geblieben. Deshalb hat man das letztere Verfahren beibehalten und ausgebaut, da es den Zwecken beider Verwaltungen am besten gerecht wird. Dabei erfolgt die Festlegung der Bodenwerte nach den Grundsätzen und Merkmalen der Bodenschätzung.

Aus der obenerwähnten Erhebung über die von den Flurbereinigungsbehörden gesammelten Erfahrungen über die Verwendung der Bodenschätzung für Flurbereinigungszwecke ergibt sich, daß man eine Entscheidung immer nur für die jeweils in Frage kommende Gemarkung treffen kann. Dabei werden im allgemeinen drei Fälle unterschieden:

*1. Es liegt eine ältere Bodenschätzung vor*

Hier ist je nach den örtlichen Verhältnissen und nach dem Ergebnis der Überprüfung der vorhandenen Unterlagen zu entscheiden, ob eine Nachschätzung bzw. Ergänzungsschätzung genügt, oder ob eine Neuschätzung notwendig ist. Steht die Gemarkung, weil die Bodenschätzung ohnehin über 20 Jahre zurückliegt, zur Nachprüfung an, so wird man verfahren wie unter 2.

*2. Die Bodenschätzung wird gleichzeitig mit der Flurbereinigung durchgeführt*

Hier hat es sich immer bewährt, daß die beiden Verwaltungen durch die sogenannte kombinierte Schätzung im Gelände Ergebnisse feststellen, die beiden Zwecken gerecht werden. Dabei wirkt oft auch ein Bodenschätzer der Landeskulturverwaltung mit, die in der Regel auch den vermessungstechnischen Beamten für die Aufmessung im Gelände stellt.

*3. Die Bodenschätzung wird durchgeführt, ohne daß ein Flurbereinigungsverfahren zunächst in Aussicht genommen ist.*

Wenn die früher beschriebenen Unzulänglichkeiten vermieden werden sollen, müssen die für eine Flurbereinigung wichtigen Merkmale mit aufgezeichnet werden. Die Entscheidung darüber liegt aber ausschließlich bei der Finanzbehörde.

Welches Verfahren zu wählen ist, das wird in Rheinland-Pfalz weitgehend den örtlichen Flurbereinigungsbehörden überlassen. Man stützt sich dabei auch auf die Vorschrift des § 31 FlurbG., wonach die verantwortliche Leitung der Schätzung allein dieser Behörde obliegt.

Soweit eine unterschiedliche Auffassung über das Gewicht der Wertfaktoren bei der Einschätzung selbst besteht, sind diese bedingt durch das Verhältnis der Bodenarten bzw. der Kulturarten. Besteht z. B. in einer Gemeinde das Ackerland vorwiegend aus einer einzigen extremen Bodenart (leichter Sand, schwerster Ton), dann können die restlichen Lagen, die einer anderen Bodenart angehören, von den Beteiligten aus betriebswirtschaftlichen

Gründen relativ höher bewertet werden, als sich aus dem Schätzungsrahmen der Reichsbodenschätzung ergibt. Das gleiche gilt für das flächenmäßige Verhältnis des vorhandenen Ackerlandes zum absoluten Grünland. Bei der Beurteilung der Wertfaktoren für die schweren Böden kann auch die in der Gemeinde vorherrschende Betriebsgröße bzw. deren Zugkraft eine Rolle spielen.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bodenschätzung in einige wenige Klassen hat im allgemeinen keine Schwierigkeiten bereitet, wenn dabei je nach dem örtlichen Bedürfnis eine entsprechende Angleichung der aus der Entstehungsart und der Zustandsstufe ersichtlichen *Bodenarten* eine nach der betriebswirtschaftlichen Stellung unterschiedliche Einstufung erfolgt.

Auf eine exakte Kenntnis des Schätzungsverfahrens der Finanzverwaltung durch das technische Personal der Flurbereinigungsverwaltung wird besonderer Wert gelegt, damit bei der Übernahme der Ergebnisse bzw. bei der Zusammenfassung in einige wenige Klassen keine Fehler gemacht werden.

\* \* \*

In Rheinland-Pfalz spielt die Bewertung des Reblandes eine besondere Rolle, da wegen der Umstellung der reblausverseuchten Gebiete eine erhebliche Flurbereinigungstätigkeit in den weinbautreibenden Gemarkungen Platz gegriffen hat. Man hat zum Teil auch, angeregt durch ein ähnliches Vorgehen in Baden-Württemberg, im Laufe der Zeit zwei verschiedene Systeme der Bewertung der Reblagen entwickelt, die wir in der früher genannten Arbeit eingehend beschrieben haben.<sup>7)</sup> In den letzten Jahren hat sich das Verfahren der Einschätzung nach Vergleichslagen gegenüber dem Punktsystem aber weitgehend durchgesetzt.

## 5. Hessen

Im jetzigen Lande Hessen, das nach 1945 aus dem bisherigen Volksstaat Hessen (Darmstadt) und den früher preußischen Regierungsbezirken Kassel (Kurhessen) und Wiesbaden (Nassau) gebildet wurde, bestand auf dem Gebiete der Schätzung auch früher schon eine weitgehende Übereinstimmung der Grundsätze des Verfahrens. Lediglich bei der Baulandbewertung hatte sich bei den Feldbereinigungsämtern des Volksstaates Hessen-Darmstadt ein besonderes Verfahren in der Weise entwickelt, daß man den Baulagen zu dem landwirtschaftlichen Nutzwert bestimmte Geldzuschläge zubilligte, die außerhalb der Landverteilung in bar ausgeglichen werden konnten. Inwieweit die früher preußischen Gebiete dieses Verfahren eingeführt haben, wird noch darzulegen sein.

Über die jetzt angewendeten Methoden der Schätzer liegt eine eingehende Umfrage bei den Flurbereinigungsämtern vor, die mir freundlicherweise durch die obere Flurbereinigungsbehörde in Wiesbaden zur Verfügung gestellt wurde.

Danach wird die finanzamtliche *Bodenschätzung* in allen Landesteilen weitgehend gehalten, nachdem eine Nachschätzung der von dieser nicht erfaßten Flächen und eine örtliche Überprüfung durch den eigenen Schätzer erfolgt ist. Hierbei ergibt sich nach den bisherigen Erfahrungen, daß die hier niedergelegten Werte im allgemeinen durchaus verwertbar sind, wenn die Schätzung nicht länger als 20 Jahre zurückliegt. Abweichungen von der Auffassung der örtlichen Landwirtschaft ergeben sich vor allem bei den Wertzahlen für die schweren Böden dann, wenn diese neben anderen Bodenarten in der Gemarkung vorkommen. Die schweren Böden werden dabei durchweg als verhältnismäßig zu hoch bewertet angesehen. Da sie heute aus betriebswirtschaftlichen Gründen weniger beliebt sind, fordern die Teilnehmergemeinschaften durchweg eine entsprechend niedrigere Bewertung im Schätzungstarif. Damit z. B. ein LS-Boden mit der Endzahl 50 nicht in die gleiche Gruppe kommt wie ein LT-Boden mit der gleichen Endzahl, hat sich das Verfahren eingebürgert, den Schätzungstarif derart zu verfeinern, daß man neben oder statt der

<sup>7)</sup> Th. Hahn, a. a. O. S. 115 ff.

Endzahlen die entsprechende Bodenart, die Zustandsstufe und die Art der Entstehung berücksichtigt.

Als Beispiel möge hier das Vorgehen in der Gemarkung V. mit 650 ha der verschiedenen Bodenarten angeführt sein, in dem ein beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren in einer längere Zeit zurückliegenden alten „Zusammenlegung“ durch das Kulturredamt Marburg durchgeführt wird. Hier wurden für die örtlichen Arbeiten der Schätzung nur 3 Tage benötigt. Nach einem Begang der Gemarkung, an der neben dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft, den Schätzern, auch der zuständige Sachbearbeiter und der Vorplaner der Landwirtschaftskammer teilnahmen, einigte man sich unter Anhaltung der Reichsbodenschätzung, die 1949 durchgeführt worden war, dahin, folgende Einteilung der Böden vorzunehmen:

1. eine Sonderklasse für Gartenland = Klasse I
2. fünf Bodenwertklassen = Klasse II–VI
3. eine Geringst- oder Unlandklasse = Klasse VII
4. eine Klasse für Hofräume und Bauland = Klasse Hfr.

Den Vorschlägen des Vorplaners im wesentlichen folgend, faßte man dann die Böden nicht starr nach den Endzahlen, sondern nach der Bodenbeschreibung zusammen, so daß die verschiedenen Böden nicht nur nach der Ertragsfähigkeit, sondern auch nach den Anbau- und Bearbeitungsmöglichkeiten angesprochen wurden. Für den Ackerschätzungsrahmen ergab sich danach folgende Übersicht:

Klasse	Bodenart	Entstehung	Zustandsstufe	Bodenzahl $\phi$	Wertverhältniszahl	Tauschwert je ha
I	Gartenland				100	10 000
II	L	Lö-V.	3	71	71	7 100
III	s. L.	Lö	3	63	62	6 200
	L.	V.	3	63		
	L.	Lö	4	63		
	s. L.	Al.	3	62		
IV	s. L.	V.	3	58	53	5 300
	s. L.	V.	4	50		
	L.	V.	4	55		
	L.	Lö-V.	5	50		
	S.L.	V.	3	52		
V	L.T.	V.	3	50	42	4 200
	l. S.	V.	3	44		
	l. S.	V.	4	37		
	S.L.	V.	4	44		
	S.L.	V.	5	37		
	s. L.	V.	5	43		
	s. L.	V.	6	36		
	L.	V.	5	46		
	L.	V.	6	39		
VI	l. S.	V.	5	31	30	3 000
	S.L.	Vg.	5	33		
	S.L.	V.	6	30		
	S.L.	Vg.	6	26		
VII	Geringstland				12	1 200



Die *Geländeneigung* wurde auf Vorschlag der Beteiligten hier in der Weise berücksichtigt, daß die Schätzer die Weisung erhielten, bei der örtlichen Überprüfung bei Neigungen bis zu 10 % keine Abschläge vorzunehmen, dagegen die Flächen mit 10–20 % Neigung um eine Klasse und die Flächen mit über 20 % Neigung zwei Klassen tiefer einzuschätzen. Natürliches Grünland sollte nur dann um eine Klasse tiefer eingeschätzt werden, wenn die Neigung über 20 % lag.

Dieses Beispiel, das natürlich nur für die gegebenen örtlichen Verhältnisse Geltung haben kann, erscheint aus dem Grunde wertvoll, weil es eine Ergänzung und Erweiterung des Verfahrens darstellt, welches Verfasser in einer früheren Arbeit bei der Besprechung der Möglichkeiten zur Verwertung der finanzamtlichen Schätzung für die Zwecke der Flurbereinigung geben konnte.<sup>8)</sup>

Aus der eingangs erwähnten Erhebung ergibt sich, daß über die Bewertung der *Hängigkeit* bei den Flurbereinigungsbehörden und auch bei der Praxis keine einheitliche Meinung besteht. Die örtlichen Auffassungen hängen stark davon ab, wie groß der Umfang hängiger Flächen an der Gesamtmarkung ist. Es werden aber durchweg keine Abschläge bei einer *Hängigkeit* bis zu 10 % vorgenommen, während man bei 10–15 % Abschläge um eine Klasse und bei größerer Hängigkeit als 20 % um zwei Klassen für notwendig hält. Dabei behandelt man das als Weide geeignete Grünland günstiger als die ackerbaulich genutzten Flächen.

Bei dem *Bau land* und dem *Bauerwartungsland* hat sich in Hessen durchweg das Verfahren eingebürgert, daß man die Grundstücke zunächst nach ihrem landwirtschaftlichen Nutzwert einschätzt, sie dann aber mit einem Geldzuschlag ausstattet, dessen Höhe sich nach der Lage der Grundstücke und ihrem Bebauungswert richtet. Während dann im Zuteilungsplan der landwirtschaftliche Ertragswert in Land auszugleichen ist, können die Geldzuschläge auch in bar ausgeglichen werden. Flächen, die erst durch das Verfahren, insbesondere durch die Neugestaltung der Wegeführung aufgeschlossen werden, werden in den rein ländlichen Gebieten dem neuen Eigentümer durchweg nicht höher bewertet, dagegen müssen die Beteiligten sich aber für die Erschließung einen höheren Abzug an Wegebeitrag gefallen lassen. Lediglich in dem dichter besiedelten Rhein-Maingebiet, wo im Zuge von Flurbereinigungen heute auch größere Flächen für die Erschließung neuer Wohngebiete bereitgestellt werden müssen, erfolgt eine entsprechende Aufwertung.

Eine Aufbonitierung von *Meliorationsflächen* erfolgt im allgemeinen nicht, dagegen werden die Empfänger solcher Grundstücke zu den Kosten der Melioration insoweit herangezogen, als diese nicht durch Beihilfen gedeckt sind. Wenn Aufbonitierungen im Einzelfalle vorgenommen werden, dann nur, wenn die Verbesserungen vor der Neuzuteilung vorgenommen waren, so daß sich deren Auswirkungen übersehen lassen.

Auf die Mitwirkung der Vorstandsmitglieder bei der Gestaltung des Schätzungstarifs und auf die ständige Teilnahme beim Schätzungsgeschäft selbst wird allgemein besonderer Wert gelegt. Anerkannte Schätzer, die am Verfahren nicht beteiligt sind, werden immer hinzugezogen.

Nach einer Anweisung des Landeskulturamtes werden die *Schätzungstarife* so gestaltet, daß die mit 100 multiplizierte Wertverhältniszahl in etwa den angemessenen Verkehrswert ergibt. Damit will man die Berechnung des Barausgleichs für Mehr- oder Minderabfindungen erleichtern und die Wertzahlen des Tarifs für die an Verkehrswerte gewöhnten Beteiligten besser verständlich machen.

Eine *Beschleunigung* des Schätzungsvorganges sucht man dadurch zu erreichen, daß man die finanzamtliche Bodenschätzung weitgehend verwertet und die Zahl der Klassen für Kulturland nicht über 6 hinaus ausdehnt. Da in Hessen die erstmalige Bereinigung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu über 80 % durchgeführt ist, dagegen aber in den Gemarkungen, die vor 1914 ein Umlegungsverfahren erfahren hatten, eine Zweit-

<sup>8)</sup> Th. Hahn, a. a. O. S. 101 ff.

bereinigung notwendig ist, wählt man hier bevorzugt das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren. Hier erhalten die eingeworfenen alten Grundstücke möglichst nur eine Wertzahl, was eine Beschleunigung des Gesamtverfahrens bedeutet.

Die Zahl der Beschwerden über die Schätzung wird in Hessen besonders niedrig angegeben. Man glaubt, daß das insbesondere darauf zurückzuführen sei, daß mit den Beteiligten vor der endgültigen Festlegung der Abfindung und nach dem Planwunschtermin noch ein besonderer sog. *Planvereinbarungstermin* eingeführt wurde. Bei dieser Verhandlung biete sich die Gelegenheit, Beschwerden weitgehendst zu bereinigen.

## 6. Bayern

Bayern hat von der den Ländern im Flurb.G. (§ 18) gegebenen Ermächtigung, Befugnisse, die sonst der Flurbereinigungsbehörde zustehen, den Teilnehmergeinschaften zu übertragen, weitgehend Gebrauch gemacht. Nach Art. 16 des Bayr. Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes vom 11. 8. 1954 (GVBl. S. 165) obliegt die Schätzung dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Diese Regelung ist wohl in erster Linie aus dem historischen Werdegang der Flurbereinigung in Bayern zu erklären, die wir im einzelnen in Abschnitt III, 3 dargestellt haben. Vorsitzender des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft ist hier ein Beamter des höheren Flurbereinigungsdienstes. Zur Durchführung der Schätzung hat dieser zwei Schätzer beizuziehen, die vom Flurbereinigungsamt nach Anhören des Vorstandes aus einer im Einvernehmen mit dem Bayerischen Bauernverband<sup>9)</sup> aufgestellten Schätzerliste ausgewählt und bestellt werden.

Eine besondere technische Anweisung für die Durchführung der Schätzung liegt noch nicht vor. Man verfährt noch nach den einschlägigen Bestimmungen der Ausführungsvorschriften vom 22. 1. 1934 zum Bayr. Flurb.G. vom 11. 2. 1932<sup>10)</sup>, soweit sie nicht durch das Flurb.G. vom 14. 7. 1953 überholt sind.

Nach dem früheren Bayr. Recht mußte die Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshof bei der Bewertung berücksichtigt werden. Der § 28 des Flurb.G. bestimmt aber, daß das Wertverhältnis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln ist, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Damit entfiel das bisherige Verfahren bzw. die Notwendigkeit, einen Zonenplan aufzustellen, der für das gesamte Flurbereinigungsgebiet die Auswirkung der Entfernung auf den Grundstückswert durch Linien gleichen Entfernungseinflusses (Zonen) darstellte. Soweit jetzt noch ein Zonenplan gefertigt wird, kommt ihm lediglich die Bedeutung eines Hilfsmittels zu, das die Berücksichtigung der Entfernungsverhältnisse beim Neuverteilungsentwurf erleichtern soll.

Auch die Formen der alten Grundstücke sowie ihre Belastung mit Dienstbarkeiten, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, bleiben jetzt bei den Schätzungen in der Regel unberücksichtigt.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft und die ihm beigegebenen Schätzer sind gehalten, der Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, deren nachhaltige Ertragsfähigkeit zugrunde zu legen, die durch die physikalische, chemische und biologische Beschaffenheit der Bodensubstanz bestimmt wird. Im wesentlichen handelt es sich dabei um die Zusammensetzung und Beschaffenheit von Oberboden und Untergrund unter Berücksichtigung des Mischungsverhältnisses der Hauptbodenbestandteile,

<sup>9)</sup> Der Bayr. Bauernverband ist kraft besonderen Gesetzes eine Körperschaft des öffentl. Rechts und hat weitgehend die gleichen Funktionen, die in den übrigen Ländern die Landwirtschaftskammern als berufsständische Organisationen zu erfüllen haben.

<sup>10)</sup> Dr. Georg Seubelt: Das Bayr. Flurb.G. (Kommentar München 1934).

Sand, Ton, Kalk und Humus, um die Mächtigkeit von Oberboden und Untergrund, um das Verhalten des Bodens zum Wasser, die Durchlüftung, die Bearbeitungsfähigkeit, auch um etwaige Verbesserungsmöglichkeiten und um die besondere Eignung für einzelne Hauptkulturpflanzen bzw. für Sonderkulturen. Beim Grünland berücksichtigt man auch die Zusammensetzung, Dichte und Art des Pflanzenbestandes. Diese natürlichen Eigenschaften bestimmen in erster Linie seinen Wert, den „nackten“ Bodenwert<sup>11)</sup> <sup>12)</sup>.

Die Einflüsse, die sich aus den Besonderheiten der örtlichen Lage eines Grundstückes ergeben, werden dann durch Zu- oder Abschläge zu dem nackten Bodenwert berücksichtigt. Man kommt so zu dem eigentlichen Bodenwert, der bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit dem Tauschwert identisch ist. Folgende Besonderheiten aus der örtlichen Lage kommen dabei in Frage:

- a) die Geländeverhältnisse (Oberflächengestaltung und Geländeneigung),
- b) die Wasserverhältnisse (Grundwasserstand, Durchlässigkeit, Notwendigkeit von Dränungen und sonstigen Meliorationen),
- c) das Kleinklima (Licht- und Temperaturverhältnisse, Einfluß des Windes, Hagelgefahr, Frostbefall, Gefahr des Auswinterns),
- d) sonstige Nachteile der Lage (Randwirkung des Waldes, Gefahr von Wasser- und Winderosion, regelmäßige Schädigung durch Tiere oder Pflanzen (schwer zu bekämpfendes Unkraut), Bewirtschaftungserschwerungen durch raschen Wechsel der Bodengüte auf engem Raum und ähnliches),
- e) Belastung der Grundstücke durch Rechte nach § 49 Flurb.G., die im Flurbereinigungsverfahren nicht entbehrlich werden, sowie durch öffentliche Lasten nach § 68 Abs. 1 Flurb.G.

Sehr viele dieser Besonderheiten lassen sich in ihren Auswirkungen auf den Grundstückswert nur empirisch abschätzen. Wo jedoch die Ursachen für Wertänderungen meßbar sind, stellen die Schätzungsgremien vor Beginn ihrer eigentlichen Tätigkeit Richtlinien auf, die die einheitliche Beurteilung gleichartiger Verhältnisse im ganzen Flurbereinigungsgebiet sicherstellen.

Hierzu gehört vor allem die vorherige Festlegung der als Ausgleich verschieden starker *Geländeneigung* gerechtfertigten Wertabschläge. Diese gehen in Bayern weit über die von der Bodenschätzung der Finanzverwaltung angewandten Sätze hinaus. Obwohl die einzelnen Teilnehmergemeinschaften bei der Schätzung weitgehend freie Hand haben, können auf Grund der in diesen Verfahren gewonnenen Ergebnisse die folgenden Zahlen Anspruch darauf erheben, für die Sachbehandlung in Bayern allgemeine Geltung zu haben:

Geländeneigung ‰	Wertabschlag ‰	Geländeneigung ‰	Wertabschlag ‰
4—5	0	14	15—22
6	5—8	15	17—25
8	7—10	16	18—27
10	8—12	17	20—30
11	10—15	18	22—33
12	12—17	19	23—35
13	13—20	20 u. mehr	25—38

<sup>11)</sup> Diese Angaben und die übrigen das bayr. Verfahren kennzeichnenden Merkmale verdanke ich einer freundlichen Mitteilung von Herrn Oberregierungsrat Dr. K. Leikam in München.

<sup>12)</sup> S. a. Leikam K.: Kritische Untersuchung der bei der Flurbereinigung üblichen Wertermittlungsverfahren. München 1960.

Diese Wertabschläge sind in Rahmensätzen niedergelegt, wobei zu beachten ist, daß das Ausmaß der Wertminderung mit abnehmender Bodengüte ansteigt. Eine unterschiedliche Beurteilung der Geländeneigung bei Acker und Grünland ist im allgemeinen nicht üblich.

Erwähnenswert ist noch, daß die Himmelsrichtung, nach der sich das Gelände neigt, nicht im Zusammenhang mit den Geländebeziehungen, sondern bei der Berücksichtigung des Kleinklimas erfaßt wird.

Während nachteilige *Wasserverhältnisse*, deren Verbesserung im Flurbereinigungsverfahren nicht möglich ist, nur durch geschätzte Wertabschläge im Einzelfall ausgeglichen werden, gehen die Schätzungsgremien nach vorher festgelegten Grundsätzen vor, wenn im Wege- und Gewässerplan Dränungen oder sonstige Bodenverbesserungsmaßnahmen vorgesehen sind. Der Wert eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes bemißt sich in diesem Fall nach dem Wert, den es durch die Melioration gewinnen wird, gemindert um die Kosten, die zur Herstellung und Unterhaltung der bodenverbessernden Anlagen aufzubringen sind. Dabei wird jedoch allgemein nicht die volle Kostenhöhe angerechnet, sondern nur der Teilbetrag, der nach Abzug der von der öffentlichen Hand gewährten Förderungsmittel noch als Eigenleistung verbleibt (bei Flächendränungen zur Zeit 1200—1500 DM je 1 Hektar).

Die durch § 46 Flurb.G. gegebene Möglichkeit zur *Aufbonitierung* wird häufig ausgenutzt, weil sie eine reibungslose Aufbringung der Meliorationskosten sicherstellt. Demgegenüber haben sich fast regelmäßig Schwierigkeiten ergeben, wenn ein Teilnehmer nach § 19 Abs. 2 Flurb.G. zum Ausgleich der von der Teilnehmergeinschaft für Meliorationen aufgewendeten Mehrkosten zu erhöhten Beiträgen herangezogen werden sollte.

Die *Randwirkung des Waldes* wird von den Schätzungsgremien ebenfalls stets nach vorher festgelegten Grundsätzen in den Schätzungsergebnissen zum Ausdruck gebracht. Dabei wird der abzuwertende Streifen in der Regel

bei Wald im Norden auf das  $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{2}$ fache,

bei Wald im Osten oder Westen auf das 1fache und

bei Wald im Süden auf das  $\frac{1}{2}$ fache

der durchschnittlichen Höhe bemessen, die der Wald nach Ablauf seiner halben Lebensdauer erreicht hat oder erreichen wird. Der Wertabschlag innerhalb dieses Randstreifens wird einheitlich auf 40—50 % veranschlagt.

Regelmäßige Beitragsleistungen zu Wasser- und Bodenverbänden, die als örtlich gebundene *öffentliche Lasten* auf den Grundstücken ruhen, werden durch einen Wertabschlag abgegolten, der sich aus dem 18fachen Betrag der durchschnittlichen Jahresleistung ergibt.

Bei oberirdischen Leitungen wird der durch eine *Grunddienstbarkeit* oder *öffentliche Last* beeinträchtigte Schutzstreifen, auf dem keine hochwachsenden Pflanzen gehalten und keine Bauwerke errichtet werden dürfen, grundsätzlich abgewertet. Die Höhe des Wertabschlages richtet sich nach der wirtschaftlichen Zweckbestimmung des belasteten Grundstücks. Daneben wird jedoch auch noch im Flurbereinigungsplan als Ausgleich für die durch die Leitungstützpunkte (Masten) oder einen ungünstigen Durchschneidungswinkel bedingten Bewirtschaftungserschwerungen eine Mehrzuweisung von Land gewährt.

Für die Grundstücke, die als *Bau land*, Bauerwartungsland, als *Hofräume* und *Gärten* oder als Steinbrüche bzw. aus ähnlichen Gründen einen höheren Wert haben, wird zunächst der Bodenwert ermittelt. Dazu tritt aber noch der besondere Verkehrswert, der in der Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks begründet ist. Der Tauschwert ergibt sich somit bei derartigen Grundstücken als Summe von Bodenwert und besonderem Verkehrswert. Damit ist erreicht, daß bei einem in der Regel freiwilligen Austausch von Grundstücken mit besonderem Verkehrswert gegen solche von rein landwirtschaftlicher

Bedeutung der besondere Verkehrswert in Land ausgeglichen werden kann. Ein Geldausgleich bedarf in Bayern auch bei einem derartigen Austausch stets der Zustimmung der betroffenen Teilnehmer.

Soweit Bauland erst durch Maßnahmen der Flurbereinigung entstanden ist, wird es in der Regel nach § 46 Flurb.G. aufbonitiert. Es wird jedoch in erster Linie zur Entschädigung von Teilnehmern verwendet, deren als Bauland eingelegte alte Grundstücke diese besondere Verwendungsmöglichkeit durch den Flurbereinigungsplan verlieren. In letzter Zeit gehen die Schätzungsgremien auch dazu über, den höheren Wert, den *sehr ortsnah gelegene*, nur landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke unzweifelhaft wegen der Gunst ihrer Lage aufweisen, durch Zuerkennung eines besonderen Verkehrswertes zu berücksichtigen. Dadurch lassen sich viele Schwierigkeiten vermeiden, die sonst durchgreifende Umgestaltungen im unmittelbaren Ausstrahlungsgebiet der Ortslagen erschweren, wenn nicht gar vereiteln.

Für die Aufstellung des *Schätzungsrahmens* für die Gesamtgemarkung geht man in Bayern teilweise besondere Wege. Die gewissenhafte und sorgfältige Untersuchung der Bodenverhältnisse sowie Feststellungen über Besonderheiten der örtlichen Lage und etwaige anderweitige Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke geben dem Schätzungsgremium die Möglichkeit, sich ein Urteil über das gegenseitige Wertverhältnis der von der Flurbereinigung erfaßten Flächen zu bilden. Nach der in Bayern herrschenden Auffassung hat das Schätzungsgremium dabei eine Tauschwertskala zu finden, die der Ansicht, der Erfahrung und dem Willen der beteiligten Grundstückseigentümer entspricht. Der auf Thaer zurückgehende Schätzungsrahmen, der in den meisten Ländern verwertet wird, nimmt bekanntlich den beteiligten Grundstückseigentümern bzw. ihren gewählten Vertretern die Möglichkeit, das Werturteil über ihre Grundstücke selbst zu fällen und beschränkt ihre Mitwirkung im wesentlichen auf die Feststellung der Bodenbeschaffenheit. Das seit nunmehr 75 Jahren in Bayern übliche Schätzungsverfahren verzichtet bewußt auf die Anwendung eines starren Schätzungsrahmens nach Thaerschem Vorbild, um die beteiligten Grundstückseigentümer in ihrem Mitwirkungsrecht nicht einzuschränken. In Bayern wird also nicht die Masse der an einer Flurbereinigung beteiligten Grundstücke auf Grund der ihren Wert bestimmenden Merkmale in eine möglichst geringe und damit leicht überschaubare Anzahl von Schätzungsklassen aufgegliedert, die zueinander in einem vorher festgelegten Wertverhältnis stehen. Das Wertverhältnis der einzelnen Flächen wird vielmehr ohne den Umweg über die Schätzungsklassen unmittelbar durch Wertzahlen, die sog. Tauschwertklassen, ausgedrückt, deren Zahl von vornherein nicht feststeht und im wesentlichen nur durch die vorkommenden Wertunterschiede in Verbindung mit dem als Maßstab des Tauschwertklassensystems gewählten Geldbetrag bestimmt wird. Die damit entstehende Reihe stufenlos durchlaufender Tauschwertklassen ermöglicht es, alle in der Örtlichkeit auftretenden Wertunterschiede mit einer lediglich durch die Grenzen der Schätzungsgenauigkeit beschränkten Zuverlässigkeit zu erfassen. Die Vorteile dieses Vorgehens werden dann besonders augenscheinlich, wenn ein ganz allmählicher Übergang der Bodengüte zu bewerten ist, dem ein starrer, notwendigerweise stark generalisierender Schätzungsrahmen nicht immer gerecht werden kann.

Selbstverständlich ist man sich in Bayern der Gefahr bewußt, die der Verzicht auf den herkömmlichen Schätzungsrahmen in sich birgt. Diese Gefahr liegt vor allem darin, daß zwar auf engem Raum eine hohe Schätzungsgenauigkeit erreicht wird, über größere Entfernungen hinweg aber Verzerrungen des Wertverhältnisses eintreten können. Sie wird mit Erfolg dadurch gebannt, daß man die Schätzung nach Festlegung allgemein geltender Grundsätze in den zwei getrennten Arbeitsabschnitten

- a) Aufstellung der Mustergründe und
- b) Einzelschätzung

vornimmt, wie dies auch bei der früheren bayerischen Grundsteuerbonitierung in der „Bonitierung“ und „Klassifikation“ geschah.

Die Aufstellung der Mustergründe beginnt zunächst mit der gründlichen Untersuchung eines nur für landwirtschaftliche Nutzung in Betracht kommenden Grundstückes, das sich in mittlerer Entfernung von den Wirtschaftsgebäuden oder von der Ortslage befinden und keine besonderen Vor- oder Nachteile aufweisen soll. Für dieses Grundstück, den sog. Hauptmustergrund, wird der landwirtschaftliche Verkehrswert unter Verwendung von Kaufpreissammlungen oder anderweitigen Unterlagen festgestellt. Aus diesem wird die Tauschwertklasse abgeleitet, die in einem möglichst einfachen Verhältnis zum Verkehrswert stehen soll, damit sie für die Teilnehmer an Anschaulichkeit gewinnt. Das durch die Tauschwertklassen dargestellte Wertverhältnis steht lediglich über dem Hauptmustergrund in unmittelbarer Beziehung zum Verkehrswert.

Damit die Zahl der Tauschwertklassen nicht ins Uferlose geht und damit die Berechnungsarbeiten durch einen unnötigen Zahlenballast behindert, wird man die Einheit der Tauschwertklassenziffer so bemessen, daß die Zahl der Tauschwertklassen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nicht über 30 hinausgeht. Dies wird unter den heutigen Preisverhältnissen erreicht, wenn als Einheit der Tauschwertklassenziffer der Betrag von 2 DM je Ar festgelegt wird. Ein landwirtschaftlicher Verkehrswert von 5000 DM je Hektar würde demnach die Tauschwertklasse 25 ergeben.

Es soll noch erwähnt werden, daß bei der Schätzung mit einem durchlaufenden System von Wertzahlen keineswegs sämtliche Zahlen von der niedrigsten bis zur höchsten verwendet werden. Die Anzahl der tatsächlich verwendeten Tauschwertklassen ist daher in den meisten Fällen wesentlich geringer als die höchste vorkommende Tauschwertklasse.

Das Netz der übrigen Mustergründe soll sich möglichst gleichmäßig über das ganze Flurbereinigungsgebiet erstrecken. Für jeden im Flurbereinigungsgebiet vorkommenden Bodentyp ist mindestens ein Mustergrund einzuwerten. Die einzelnen Mustergründe sind ebenso sorgfältig wie der Hauptmustergrund durch Aufgraben zu untersuchen, wobei der Bodenbefund und etwa vorliegende besondere Verhältnisse schriftlich festgehalten werden. Die Tauschwertklassen werden durch Vergleich der Mustergründe mit dem Hauptmustergrund und untereinander ermittelt. Bestimmend für die zuerkannte Tauschwertklasse ist stets das Maß des Flächengewinns oder Flächenverlusts, der bei einem angenommenen Tausch von Grundstücken vom Schätzungsgremium als gerechter Wertausgleich angesehen wird.

Es ist auch üblich und wird für zweckmäßig gehalten, daß sich das Schätzungsgremium bereits vor der Schätzung über die Begehrtheit oder Unbeliebtheit der einzelnen Flurlagen unterrichtet. Das kann durch eine informatorische Befragung der Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung geschehen. Damit kann auch verhindert werden, daß beim eigentlichen Planwunschtermin allzu einseitige Wünsche geäußert werden, weil der Drang zu den guten Flurlagen durch eine höhere Bewertung abgebremst ist, während durch eine niedrigere Bewertung schlechterer Gemarkungsteile die Flucht aus diesen meist unterbleibt.

Nach Aufstellung der Mustergründe kann sich die Einzelschätzung im wesentlichen in eine Angleichung der zu bewertenden Grundstücke an die Mustergründe und der Erfassung von Besonderheiten der örtlichen Lage erschöpfen.

Bemerkenswert ist noch, daß die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke grundsätzlich nach der Nutzungsart bewertet werden, die der natürlichen Beschaffenheit am besten entspricht.

Für die Bewertung von *Reblagen* kommen nur bestimmte Teile Unterfrankens in Frage, die vom Flurbereinigungsamt in Würzburg betreut werden. Dieses teilte über das Verfahren der Weinbergschätzung folgendes mit:

„Die Festlegung des Bodenwertes in Weinbergbereinigungen erfolgt nach dem Vergleichslagensystem. Dieses System paßt sich dem bei landwirtschaftlichen Flurbereinigungen gebräuchlichen Verfahren an. An die Stelle der bei landwirtschaftlichen Flurbereinigungen gebräuchlichen Klassenbeschreibung tritt bei der Weinbergerei-

nigung die Lagewertbeschreibung. Bei dem Vergleichslagensystem werden folgende Bewertungsfaktoren berücksichtigt:

- a) Höhe über Normalnull,
- b) Himmelsrichtung bzw. Lage zur Sonne,
- c) Neigung,
- d) Bewirtschaftungsmöglichkeit,
- e) Frostgefahr,
- f) Boden
- g) Bodenbearbeitungsmöglichkeit,
- h) Lebensdauer der Reben,
- i) Auftreten von Krankheiten und Feinden,
- k) Ertragsmenge,
- l) Ertragsgüte,
- m) Lagebezeichnung.

Die Wertklassen werden bei der ersten Begehung der Weinbergsflur an Hand von typischen Vergleichslagen festgestellt (Mustergrundaufstellung). Die einzelnen Grundstücke werden dann in diesen Rahmen entsprechend eingewertet.

Die umfangreichen Planierungen bedingen in den meisten Fällen eine gewisse Änderung der Geländeform und damit die Durchführung einer Nachschätzung.“

Dieses Verfahren entspricht demnach in seinen Grundzügen dem auch in Rheinland-Pfalz und in Baden-Württemberg üblichen.

In Bayern ist die Bodenschätzung der Finanzverwaltung (Reichsbodenschätzung) für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im wesentlichen durchgeführt. Sie liegt teilweise schon längere Zeit zurück. Die Nutzbarmachung für die Zwecke der Flurbereinigung scheiterte früher an dem besonderen in der Flurbereinigung entwickelten Verfahren der Aufstellung von Tauschwertklassen, die den Anschauungen der landwirtschaftlichen Praxis über die Bewertung der Grundstücke besser gerecht wurde, als das Begriffs- und Zahlensystem der Finanzverwaltung. Immerhin ist man jetzt bestrebt, die von der Bodenschätzung getroffenen Feststellungen über die Beschaffenheit der Böden zu berücksichtigen, wenn sich daraus brauchbare Tauschwerte ableiten lassen.

Das von Naurath und Rauhhut<sup>13)</sup> mitgeteilte sog. „Würzburger Schema“ entsprach bereits teilweise diesen Überlegungen, indem es die Umrechnung der Ergebnisse der Bodenschätzung unter Beachtung der Boden- und Nutzungsarten vorsah. Dadurch wurden günstigere Ergebnisse erreicht als bei ausschließlicher Verwendung der Bodenzahlen.

In letzter Zeit setzt sich mehr und mehr die Erkenntnis durch, daß die finanzamtliche Bodenschätzung in ihren Klassenbezeichnungen eine zuverlässige und praktisch keinen Veränderungen unterworfen Bestandsaufnahme der Kulturböden durchgeführt hat. Die Klassenbezeichnungen bringen in sehr guter Annäherung alle Eigenschaften zum Ausdruck, die sich mit dem bodenkundlichen Begriff des Bodentyps verbinden. Die Wertzahlen des Schätzungsrahmens sind dagegen zeitlich und örtlich bedingten Veränderungen unterworfen. Daraus folgert man, daß alle in einem Flurbereinigungsgebiet vorkommenden Klassenbezeichnungen durch das Schätzungsgremium der Flurbereinigung nach seinen eigenen Auffassungen über den Wert der Grundstücke neu eingewertet werden müssen. Hierzu werden zweckmäßigerweise Auszüge aus den Schätzungsrahmen der Bodenschätzung verwendet. Anstelle der Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen werden die „nackten“ Bodenwertklassen eingetragen, die nach dem früher dargelegten Verfahren ermittelt werden. Dabei werden für jede Klassenbezeichnung der Bodenschätzung nach Möglichkeit 2—3 Mustergründe bestimmt, die am besten bei den bestimmenden Grablöchern der Bodenschätzung ausgewählt werden.

<sup>13)</sup> Naurath und Rauhhut: Das Flurbereinigungsverfahren in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland nach dem Stande des Jahres 1952, Sonderdruck des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bonn.

Mit Hilfe des so gewonnenen Schätzungsrahmens können die übrigen Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes in häuslicher Arbeit eingewertet werden, wobei die Klassengrenzen der Bodenschätzung unmittelbar als Wertgrenzen in den Schätzungsplan der Flurbereinigung übernommen werden. Eine anschließende Begehung der Grundstücke dient zur Feststellung von Besonderheiten der örtlichen Lage, deren Einfluß zweckmäßigerweise nicht den Bodenschätzungsergebnissen entnommen wird. Dabei bietet sich auch Gelegenheit, die durch Umrechnung gewonnenen „nackten“ Bodenwertklassen auf grobe Fehler hin zu überprüfen und Feststellungen über etwa vorliegende besondere Verkehrswerte zu treffen.

Eingehende Untersuchungen ergaben, daß ein derartiges Vorgehen bei Ackerland zu Tauschwertklassen führt, die nur mit einer mittleren Unsicherheit von  $\pm 5\%$  behaftet sind. Damit werden die in der Literatur vertretenen Auffassungen über die Schätzungsgenauigkeit ganz erheblich unterschritten. Bei Grünland ist die erreichte Genauigkeit allerdings nicht so hoch, weil die Bodenschätzungsergebnisse für diese Nutzungsart den örtlichen Vorstellungen weniger entsprechen. Hier wird sich also eine Neuschätzung oftmals nicht vermeiden lassen, schon um den besonders wichtigen pflanzensoziologischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, denen bei der Bodenschätzung der Finanzverwaltung erst in der letzten Zeit mehr Beachtung geschenkt wird.

Die Schätzungsergebnisse werden im Schätzungsrahmen und im Schätzungsverzeichnis durch Eintragung der Tauschwertklassen unter Darstellung ihrer flächenmäßigen Ausdehnung nachgewiesen. Im Schätzungsverzeichnis findet sich auch der Nachweis über die „nackten“ Bodenwertklassen, die durch besondere Verhältnisse der örtlichen Lagen bedingten Zu- oder Abschläge und etwaige besondere Verkehrswertklassen. Sämtliche Nachweisungen werden den Beteiligten zur Einsichtnahme ausgelegt und in einem Anhörungstermin erläutert. Das Schätzungsgremium geht dabei den vorgebrachten Einwendungen sofort nach. Anschließend werden die Schätzungsergebnisse vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft nach Behebung begründeter Einwendungen unter Mitwirkung der beiden Schätzer festgestellt. Beschwerden gegen die öffentlich bekanntgemachte Feststellung der Schätzung werden sofort behandelt. Es ist allgemein üblich, mit dem Entwurf der Neuverteilung erst zu beginnen, wenn die Schätzungsergebnisse rechtskräftig sind.

## 7. Baden-Württemberg

Obwohl in den früheren beiden Landesteilen aus der historischen Entwicklung heraus gewisse Unterschiede in der Auffassung über die Schätzung des Kulturbodens bestanden, wird schon seit längerer Zeit nunmehr einheitlich verfahren.

Zur Einleitung der Schätzung eines Verfahrensgebietes wird die Reichsbodenschätzung immer herangezogen. Dabei wird geprüft und in der Verhandlungsniederschrift festgehalten, ob diese Unterlagen unverändert übernommen oder abgeändert werden müssen. Dabei ergeben sich in der Regel nur Abweichungen bei der Beurteilung der verschiedenen Bodenarten aus der Sicht der örtlichen betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten. Bei dieser ersten Überprüfung geht man im allgemeinen nicht von der in der Bodenschätzung festgehaltenen Kennzeichnung der Böden aus, sondern von den Endzahlen des Acker- bzw. Grünlandsschätzungsrahmens. Ergänzungsschätzungen werden dann im Gelände, soweit erforderlich, vorgenommen. Dabei wird auch die künftige Nutzungsmöglichkeit der Böden besonders herausgestellt. Nach den bisherigen Erfahrungen bieten die vorliegenden Ergebnisse der Bodenschätzung fast immer eine brauchbare Grundlage für die Aufstellung des eigentlichen Schätzungsrahmens für das Verfahrensgebiet.

Die Bewertung der Grundstückslagen im einzelnen erfolgt ohne Rücksicht auf die Entfernung von der Ortslage oder vom Wirtschaftshof. Für die Bewertung der Hanglagen sind den Schätzern verbindliche Normen nicht vorgeschrieben, da die Beurteilung der



Wirtschaftserschwerisse infolge der Hängigkeit örtlich verschieden ist und daher im Einzelfalle der Entscheidung der örtlichen Stellen nicht vorgegriffen werden soll. Bei der Verhandlung von Beschwerden hat sich aber gezeigt, daß die bei der finanzamtlichen Bodenschätzung angehaltenen Abzüge für die Hängigkeit zu niedrig festgesetzt sind. Die Abzüge infolge Hängigkeit liegen in Baden-Württemberg im allgemeinen etwa in der Mitte zwischen den in der Schweiz üblichen Sätzen und denen der Finanzverwaltung.

Hinsichtlich der Bewertung des *Baulandes* und des *Bauerwartungslandes* wird in den einzelnen Landesteilen nicht einheitlich verfahren. Entweder schätzt man diese Lagen nach dem wirklichen Verkehrswert oder man unterlegt den landwirtschaftlichen Nutzwert wie bei den Grundstücken der übrigen Gemarkung und setzt darüber hinaus für diese Grundstücke einen in Geldwerten ausgedrückten Zuschlag fest. Dieser Zuschlag wird dann bei dem Entwurf des Neuverteilungsplanes besonders berücksichtigt und kann in Geld ausgeglichen werden. Die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten im Zuge einer Flurbereinigung spielt in den auch in ländlichen Räumen stark mit Industrie durchsetzten Gebieten eine größere Rolle. Besondere Schwierigkeiten wegen der Bewertung der aufgeschlossenen Baulagen für die neuen Eigentümer haben sich kaum ergeben. Man folgt hier weitgehend den Entscheidungen der örtlichen Stellen, insbesondere auch des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft. Im allgemeinen werden auch seitens der öffentlichen Hand für diese Zwecke weitgehend Grundstücke gegen Geldabfindung bereitgestellt.

Die *Aufbonitierung* meliorierter Flächen wird hier im allgemeinen schon aus dem Grunde durchgeführt, um zusätzlich Land für die Erschließung von Baulagen und für die Aufstockung der durchweg zu kleinen Betriebe verfügbar zu haben. Angehalten werden dabei die Richtlinien der obersten Flurbereinigungsbehörde (Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) nach dem Erlaß vom 18. 4. 1951, den wir in Heft 25 der Schriftenreihe wegen seiner richtungsweisenden Bedeutung im Wortlaut gebracht haben<sup>14)</sup>.

Auf die Gestaltung des *Schätzungstarifs*, der in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft festgelegt wird, verwenden die ausführenden Behörden besondere Sorgfalt, ohne daß die Zahl der Klassen allzu stark ausgeweitet wird. Den Forderungen und betriebswirtschaftlichen Vorstellungen der Beteiligten wird in der Regel ein Tarif gerecht, der davon ausgeht, daß die Zahl der Klassen um so größer sein muß, je größer der Unterschied zwischen der höchsten und der niedrigsten im Verfahrensgebiet festgestellten Endzahl des Acker- bzw. Grünlandschätzungsrahmens ist. Dabei werden im allgemeinen bei einem Unterschied von

60 Wertzahlen	8 Klassen	20 Wertzahlen	5 Klassen
45 Wertzahlen	7 Klassen	15 Wertzahlen	4 Klassen
30 Wertzahlen	6 Klassen		

genommen. Die Wertstufen innerhalb des Tarifes liegen in der Regel so, daß in den besseren Klassen Flächenänderungen um 14%, in den mittleren Klassen von 16—20% und in den geringeren Klassen über 20% bei einer notwendigen Verlegung von der einen Bodenklasse in die andere entstehen. Die Wertverhältniszahlen innerhalb des Tarifes sollen mit einem einheitlichen Multiplikator versehen dem Verkehrswert der betreffenden Fläche in mittlerer Entfernung entsprechen. Dieser Multiplikator wird im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft schon bei der Entwicklung des Schätzungstarifes festgelegt.

An dem *Schätzungsvorgang*, dessen Durchführung dem leitenden Flurbereinigungsingenieur obliegt, nehmen die beteiligten amtlichen Schätzer und der zuständige Fachberater für Flurbereinigung teil. Die Vorstandsmitglieder der Teilnehmergeinschaft, die in dem Termin zur Einleitung der Schätzung insbesondere bei der Gestaltung des

<sup>14)</sup> Th. Hahn, a. a. O. S. 112.

Tarifs maßgeblich eingeschaltet sind, können an der örtlichen Schätzung teilnehmen und stehen zu Auskünften zur Verfügung.

Die in dem Erlaß des früheren Reichministers für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten vom 25. 4. 1938 (Reichsministerialblatt der landwirtschaftlichen Verwaltung 1938 S. 421, 425) niedergelegten Grundsätzen und Richtlinien werden eingehalten. Für die vor allem in Südbaden durchzuführenden Flurbereinigungen von Waldflächen bestehen vorläufige Richtlinien des Landesamtes für Flurbereinigung und Siedlung. Ein entsprechender Ministerialerlaß über die Bearbeitung dieses Sondergebietes ist in Aussicht genommen, sobald ausreichende Erfahrungen vorliegen<sup>15)</sup>.

Als besonders wertvoll hat sich die von der obersten Flurbereinigungsbehörde angeordnete farbige Darstellung der Bodenklassen auf einer Schätzungskarte erwiesen. Das gibt den Beteiligten eine leicht verständliche Übersicht über die Bewertung der Grundstücke und vermeidet verspätete Beschwerden aus der weniger geläufigen Beurteilung der in Zahlen gegebenen Form der Einschätzung.

Etwaige *Beschwerden* gegen die Einschätzung behandelt man immer vor der Aufstellung des Neuverteilungsplanes. Besondere Schwierigkeiten über deren Erledigung sind im allgemeinen nicht aufgetreten.

Auch in Baden-Württemberg sieht man eine Beschleunigung der Verfahren vor allem darin, daß die Zahl der Schätzungsklassen weitgehend verringert wurde und daß man dazu übergang, die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung weitgehend zu verwerten.

## 8. Zusammenfassung

Die Ziele der Schätzung in dem Flurbereinigungsverfahren sind in allen Ländern die gleichen und durch das Flurbereinigungsgesetz vorgezeichnet. Man will den gerechten Tauschwert der landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgehend vom Ertragswert, ermitteln. Die Lage der Grundstücke vom Wirtschaftshof kommt bei der Schätzung nicht mehr zum Ausdruck. Soweit hier ein wertbestimmender Einfluß erkennbar ist, wird er bei der Neuverteilung berücksichtigt. Bei den Grundstücken, die neben der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit einen besonderen Wert als Baulagen oder für gewerbliche Zwecke haben, wird der Verkehrswert ermittelt, der dann zu dem Ertragswert der übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen des Verfahrensgebietes in Beziehung gesetzt wird.

In der Schätzungsmethode gehen die einzelnen Länder nicht immer die gleichen Wege. Das ist zum Teil aus der historischen Entwicklung des Schätzungsverfahrens, wie in Bayern, zu erklären. Zum Teil sind auch die besonderen Umstände der örtlichen Bodennutzung bzw. der vorhandenen Betriebssysteme dafür maßgebend. Das Bestreben, neben der Bodensubstanz auch die betriebswirtschaftliche Funktion der Kulturarten und der Bodengüten bei der Bewertung mit zu berücksichtigen, hat sich nun fast überall durchgesetzt. Die Mitwirkung der Vorstandsmitglieder der Teilnehmergemeinschaften beim Schätzungsvorgang ist gegenüber früher verstärkt worden. Dabei fällt diesen vor allem die Aufgabe zu, die örtlich bedingten Besonderheiten der Wertfindung zur Geltung zu bringen und zu begründen.

Die Entwicklung, daß man den Flurbereinigungsbehörden für das Verfahren der Schätzung gegenüber früher mehr freie Hand läßt und diese nicht mehr in allzu starre Formen zwingt und auch im Schätzungsrahmen einengt, hat sich bewährt. „Reglements“ und „Anweisungen“ für die Durchführung der Schätzung, wie sie noch vor 30 Jahren seitens der vorgesetzten Dienststellen ergingen bzw. in Geltung waren, sind kaum noch vorhanden.

<sup>15)</sup> Diese Mitteilung verdanke ich Herrn Regierungs-Vermessungsdirektor Stegmann in Stuttgart, dessen freundliche Auskünfte auch den übrigen Ausführungen zugrunde liegen.

Die nach dem letzten Kriege seitens des Bundesernährungsministeriums in den Ländern durchgeführten eingehenden betriebswirtschaftlichen Schulungen der ausführenden technischen Beamten und der amtlich bestellten Bodenschätzer hat sich bewährt und fruchtbar auf die Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern ausgewirkt. Sie haben unstreitig zur Beschleunigung der Verfahren beigetragen.

Trotz der weitgehenden Einschaltung der Vorstandsmitglieder und Teilnehmergemeinschaften beim Schätzungsvorgang haben alle Länder die Verwendung von erfahrenen Bodenschätzern beibehalten, die von den Berufsorganisationen anerkannt und seitens der Flurbereinigungsbehörden bestellt werden.

Die Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung, soweit diese zum Zwecke der Einheitsbewertung das landwirtschaftliche Grundeigentum einer Bewertung unterzieht, hat sich in den letzten Jahren durchweg günstig entwickelt. Die Landeskulturbehörden erkennen immer mehr an, daß ihnen hier wertvolle Unterlagen für die eigene Schätzung zur Verfügung stehen. Die Erkenntnis, daß sich diese Unterlagen für die Zwecke der Flurbereinigung durchaus variabel gestalten und verwerten lassen, hat an Boden gewonnen. Lediglich in Bayern ist die Verwertung dieser Ergebnisse noch beschränkt, weil die historisch gewordene Bewertungsmethode durch die weitgehende Einschaltung der Beteiligten selbst und deren Gewöhnung an andere Wertbegriffe gewisse Schwierigkeiten bereitet.

Im Schätzungsstarif und seiner Gestaltung geht man nicht mehr so sehr wie bisher von dem Bestreben aus, die Zahl der Schätzungsklassen möglichst niedrig zu halten. Für diese Entwicklung ist wohl auch die moderne Technik der maschinenmäßigen Auswertung der Wertzahlen von Bedeutung gewesen.

Von der Möglichkeit, die im Flurbereinigungsverfahren meliorierten Flächen durch Aufbonitierung neu zu bewerten, wird im allgemeinen von den Ländern nur zögernd Gebrauch gemacht.

Über die Einschätzung der Waldflächen bzw. der Waldstandorte sind Erfahrungen erst in beschränktem Umfang vorhanden und sollten weiter entwickelt werden. Dagegen hat die Schätzung von Reblagen und anderen Sonderkulturen durchaus brauchbare Verfahren entwickelt, die sich bewährt haben.

Die Schätzung der Baulagen nach Verkehrswerten ist durch die höchstrichterlichen Entscheidungen nunmehr geklärt und wird überall durchgeführt. Die Abschöpfung des Mehrwertes von Baulagen beschränkt sich im allgemeinen auf die Fälle, wo bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erst durch das Flurbereinigungsverfahren Bau- landwert erlangen.

## V. Die Schätzungsverfahren der Flurbereinigung im benachbarten europäischen Ausland

Die Bewertungsverfahren, die man in den Nachbarländern der Bundesrepublik bei der Durchführung der Flurbereinigungsverfahren anwendet, stützen sich zum Teil auf sehr alte Gesetze und gute Erfahrungen. Auch hier besteht durchweg der Grundsatz, den gerechten Austausch der Flächen auf Grund möglichst genau ermittelter Werte zu ermöglichen. Dabei geht man fast immer vom landwirtschaftlichen Ertragswert aus, der für Sonderlagen entsprechend ergänzt wird. Es schien uns geboten, in der folgenden Darstellung weniger die beachteten Grundsätze als vielmehr den Verfahrensvorgang der Schätzung in den Vordergrund zu stellen und dabei zu untersuchen, inwieweit hier Anregungen für die Fortentwicklung unserer Methoden gegeben sind. Wir beschränken uns auf diejenigen Länder, in denen zur Zeit eine rege Flurbereinigungstätigkeit besteht. Einen eingehenderen Überblick über das in diesen Ländern bestehende Flurbereinigungsrecht brauchten wir nicht zu geben, weil neben der besonders eingehenden und wertvollen

Arbeit von Gamperl<sup>1)</sup> auch in Heft 6 dieser Schriftenreihe durch F. Welling<sup>2)</sup> eine ausreichende Übersicht gegeben wurde.

Beachtlich scheinen uns vor allem die in Frankreich entwickelten Verfahren, weil sie eine Vereinfachung des Schätzungsvorganges bringen. Auch in der Schweiz, in den Niederlanden und in Österreich sind besondere Maßnahmen vorgesehen, die eine möglichst genaue Ermittlung der Wertfaktoren möglich machen.

## 1. Österreich

Vorweg mag bemerkt sein, daß man in Österreich unter Flurbereinigung nicht wie bei uns die Gesamtheit aller Maßnahmen versteht, die eine Neuordnung des ländlichen Raumes durch Wegeaufschluß, Zusammenlegung, Wasserregulierung, Meliorationen, Aussiedlung usw. anstrebt. Diese Maßnahmen werden dort unter dem Begriff *Zusammenlegung* zusammengefaßt (früher Kommossation genannt).

Unter Flurbereinigung versteht man nach § 49 ff. des Flurverfassungsgrundsatz-Gesetzes vom 19. 5. 1951 den erleichterten freiwilligen Austausch von Grundstücken einzelner Grundeigentümer zum Zwecke der Arrondierung, der vor der Agrarbezirksbehörde rechtswirksam erklärt werden kann und steuerlich bzw. gebührenmäßig bevorzugt ist.

Die Tätigkeit der Landeskulturbehörden in der früheren Monarchie hat sich seit 1848 ähnlich wie bei uns aus den Maßnahmen der Bauernbefreiung entwickelt. Doch haben sich aus der Gesetzgebung über die „Zusammenlegung“ einige Besonderheiten gegenüber dem deutschen Verfahren ergeben, die zum Verständnis der zur Erörterung stehenden Schätzungsprobleme nicht übersehen werden können.

Aus den Reformen zur Bauernbefreiung, die um 1848 einsetzten, hatte sich aus der Aufteilung des bisherigen erbuntertänigen Bauernbesitzes, der aus dem Grundeigentum der Grundherren ausgeschieden und später an die Bauern aufgeteilt wurde, eine erhebliche Zersplitterung des ländlichen Grundbesitzes ergeben. Die unter dem 7. 6. 1883 erlassenen drei Gesetze betr.:

die Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke,

die Bereinigung des Waldlandes von fremden Enklaven,

Arrondierung von Waldgrenzen und Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke ...

sind Rahmengesetze, verfolgen aber schon deutlich das Ziel der Integralmelioration im ländlichen Raum. Die Durchführung der im Gesetz niedergelegten Ziele überließ man weitgehend der Ländergesetzgebung. Die Arbeit der zuständigen Behörden vollzog sich bis zum 2. Weltkrieg bzw. bis zum vorübergehenden Anschluß des Landes an das Deutsche Reich in den gleichen Bahnen wie im früheren Reichsgebiet.

Die neuen Bundesrahmengesetze vom 19. 5. 1951

a) das Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951,

b) das Güter- und Seilwege-Grundsatzgesetz 1951,

c) das Grundsatzgesetz 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besondere Felddienstbarkeiten

brachten eine Erleichterung zur Einleitung der Zusammenlegungsverfahren und förderten die freiwillige Arrondierung durch Flurbereinigung im obengenannten Sinne.

Der Landesgesetzgebung wurde ein weitgehender Spielraum z. B. auch über die Trägerschaft der Verfahren vorbehalten.

Neben der Zusammenlegung und der Flurbereinigung sind die Agrarbehörden in Österreich auch mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur befaßt, die

<sup>1)</sup> H. Gamperl: Die Flurbereinigung im westlichen Europa, München 1955.

<sup>2)</sup> F. Welling: Flurzersplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa. Stuttgart 1955.

dort unter der Bezeichnung „Bodenreform“ geführt werden. Hierzu gehören die Servitutengesetze zur Regulierung von Weide- und Forstgerechtigkeiten und die Güter- und Seilwegesetze aus dem ländlichen Wegerecht.

Die Grundsätze für die Bewertung und Schätzung der am Verfahren beteiligten Grundstücke sind im § 2 des Flurverfassungs-Grundgesetzes 1951 wie folgt niedergelegt:

„Die Eigentümer jener Grundstücke, welche der Zusammenlegung unterzogen werden, haben für diese Grundstücke Anspruch auf den vollen Gegenwert, und zwar auf Grund von tunlichst gleicher Beschaffenheit.“

Das Bundesrecht gibt den Ländern in bezug auf die Einschätzung und Bewertung der Grundstücke des Zusammenlegungsgebietes die Befugnis, eingehende Vorschriften darüber zu erlassen. Es würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen, würden sämtliche Landesausführungsgesetze diesbezüglich behandelt. Nachfolgend wird das Landesgesetz von Niederösterreich zitiert, einem Land, das nicht nur wegen seiner Größe, sondern auch wegen seiner landwirtschaftlichen Struktur am ehesten die Probleme der Strukturverbesserung in Österreich erkennen läßt.

Das Flurverfassungs-Landesgesetz (FLG) vom 24. 10. 1934 (LG NÖ S. 243) bestimmt im § 18, daß die Eigentümer nach Maßgabe ihres Abfindungsanspruchs für ihre alten Grundstücke Anspruch auf den vollen Gegenwert, und zwar in Grundstücken von tunlichst gleicher Beschaffenheit haben. Ferner haben Flächenausmaß und Wert der Abfindungsgrundstücke im gleichen Verhältnis zueinander zu stehen wie bei den abzufindenden Grundstücken. Abweichungen hiervon sind bis zum 5. Teil dieses Verhältnisses gestattet, wenn Form, Lage und Entfernung als wertbestimmende Momente anders nicht genügend beachtet werden können. Ohne Zustimmung der Eigentümer können nicht verändert werden:

Bauplätze, Hofräume, Hausgärten, Rebflächen, Obstplantagen u. a.

Die materiellen Bewertungsvorschriften sind im § 14 enthalten, mit der Überschrift „Bewertung der Grundstücke (amtliche Einschätzung)“.

„(1) Die Bewertung der den Gegenstand der Zusammenlegung bildenden Grundstücke hat im Wege der amtlichen Einschätzung durch die Behörde unter Mitwirkung von Schätzmännern zu erfolgen. Die Behörde hat die Anzahl dieser Schätzmänner und deren Ersatzmänner zu bestimmen und diese sodann nach Anhörung des Ausschusses der Parteien aus dem Kreise der Parteien zu bestellen und zu beeidigen. Von der amtlichen Einschätzung hat die Behörde abzusehen, wenn sich die Parteien im gegenseitigen Einverständnis auf eine Bewertung geeinigt haben.

(2) Die amtliche Einschätzung hat zu erfolgen:

- a) durch die Aufstellung von Wertstufen nach der Ertragsfähigkeit der Grundstücke;
- b) durch Einreihung der Grundstücke in diese Wertstufen;
- c) durch die Ermittlung des Vergleichswertes jeder einzelnen Wertstufe.

(3) Bei der amtlichen Einschätzung ist jedes Grundstück, bei verschiedener Beschaffenheit seiner Teile jeder Grundstücksteil, nach jenem Ertragswerte ohne Berücksichtigung der Entfernung vom Wirtschaftshofe einzuschätzen, den das Grundstück nach seiner natürlichen oder durch bleibende Aufwendungen herbeigeführten Bodenbeschaffenheit, nach seiner Lage und dem zur Zeit der Abschätzung vorhandenen Zustande jedem Besitzer in der betreffenden Ortschaft bei gehöriger, den ortsüblichen Verhältnissen entsprechender wirtschaftlicher Benützung gewähren kann. Bisher unbearbeitete Grundstücke sowie Waldgrundstücke, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können, sind unter Berücksichtigung der zur Umwandlung nötigen Kosten mit ihrem künftigen Werte in die entsprechenden Wertstufen einzureihen.

(4) Folgende Verhältnisse und Gegenstände sind bei der Bewertung des Grundes nicht zu berücksichtigen, jedoch gesondert zu bewerten:

- a) ein vorübergehender, ungewöhnlich hoher oder durch Vernachlässigung gesunkener Kultur- und Düngungszustand;

- b) die noch nicht erschöpfte Ausnutzung der letzten Düngung und der auf regelmäßig wiederkehrende Nutzung verwendeten Bestellungskosten;
  - c) die auf den Grundstücken befindlichen, einer besonderen Nutzung gewidmeten Pflanzungen (wie Obstbäume, Weinstöcke, Spargelpflanzen u. dgl.);
  - d) die hauptsächlich zur Holzgewinnung bestimmten Bestände;
  - e) besondere auf dem Grundstück befindliche landwirtschaftliche Vorrichtungen, die sich von diesem ohne erhebliche Wertminderung trennen lassen (wie Zäune, Heustadeln).
- (5) Die Ausgleichung der in Abs. 4 bezeichneten Verhältnisse und Gegenstände erfolgt nach Maßgabe des § 28.“

Ähnlich wie im Deutschen Recht werden die Ergebnisse der Schätzung gemäß § 15 des Landesausführungsgesetzes von Niederösterreich in Nachweisen (Besitzstandsausweise und Bewertungsplan) den Beteiligten bekanntgegeben, und zwar durch öffentliche Bekanntmachung unter Hinweis auf die Offenlegungsfristen. Sowohl bezüglich eigener als auch fremder Grundstücke können anschließend Einwendungen (Berufung) vorgebracht werden. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach Bundesrecht (Agrarverfahrgesetz in der Fassung vom 18. 6. 1950 BGBl. S. 741). Der Instanzenzug ist: Agrarbezirksbehörde — Landesregierung — Agrarsenat.

Für die praktische Handhabung des Schätzungsgeschäftes und der Bewertung werden sinngemäß noch die „geschäftlichen und technischen Instruktionen für die Durchführung agrarischer Operationen“ aus dem Jahre 1908 angewandt, die den Schätzungsvorgang und die zu beachtenden Grundsätze bis ins einzelne eingehend regeln.

Hofräume sind — mit Ausnahme im Lande Tirol — vom Verfahren ausgeschlossen. Nur wenn die Beteiligten sich einigen, wird eine entsprechende Regelung miterledigt. Bauland und Bauerwartungsland werden vom Ortsausschuß abgegrenzt. Innerhalb dieser Zone hat jeder Eigentümer Anspruch, Land zurückzuerhalten, bzw. wird es nur neu versteint. Innerhalb des Baulandes wird daher nicht nach besonderen Wertzonen abgestuft. Wege und Raine werden mitbonitiert und je nach Ausbaustufe abgewertet. Weinbergslagen wurden bisher nicht zusammengelegt, höchstens neu vermarktet. Daher sind auch keine besonderen Bewertungsverfahren für Reblagen bekannt. Eine Aufbonitierung, wie sie nach deutschem Recht möglich ist, wird in Österreich nicht praktiziert. Bereits vor der Schätzung werden die zu meliorierenden Flächen vom Kulturbauamt überprüft und bei der Schätzung wird das Ergebnis bereits berücksichtigt (Zu- bzw. Abschläge). Holzboden wird in besonderen Forstklassen (F) geschätzt. Die Klasse F I kann oft höheren Hektarwert haben als niedere Ackerklassen. Verschiebungen zwischen Acker- und Holzboden erfolgen nur im Wege der Vereinbarung.

Der Ausgleich für die Bestandteile erfolgt in Niederösterreich durch Bewertung in Anlehnung an Richtlinien der Landwirtschaftskammer vom November 1958. Diese Richtlinien enthalten Berechnungsschemen und Durchschnittswerte, die sich in der Praxis bewährt haben, so daß Streitigkeiten hierüber selten auftreten.

Die in den Schätzungswerten der Grundstücke nicht enthaltenen wertbestimmenden Faktoren wie Entfernung, Begehrtheit der Lage u. a. werden bei der Planbearbeitung beachtet. Hängigkeit, Waldschatten und Frostlagen werden jedoch durch Abschläge von den Schätzungswerten gebührend berücksichtigt. Andere Werte wie Düngungszustand und Bestände mit Klee bzw. Luzerne werden nur dann ermittelt, wenn nach der Planzuteilung Anträge auf Entschädigung gestellt werden.

Die Bodenschätzung für die Zusammenlegung wird in Anlehnung an die o. a. Instruktionen durchgeführt, wobei die Agrarbehörde die Leitung hat. Die Schätzer werden aus dem Kreise der Teilnehmer bestellt und vorweg geschult. Mit Beginn des Schätzungsgeschäftes werden zunächst Musterstücke bewertet und beschrieben. Jeder Schätzer hat seine eigene Stellungnahme dazu abzugeben, und zwar geheim. Aus den einzelnen Ergebnissen wird dann die endgültige Beschreibung und Bewertung hergeleitet. Anschließend gehen in der Regel 6 Schatzmänner gemeinsam auf 120 m verteilt (d. h. 20 m Reihenabstand) vor. Etwa alle 40 m in der Reihe werden Aufgrabungen bzw. Bohrungen

vorgenommen. Die Ergebnisse werden kartenmäßig festgehalten. Gleichzeitig werden durch rote Pfeile in den Karten die Hängigkeitsverhältnisse angegeben.

Die Tauschwerte für jede Klasse werden ermittelt aus der Differenz zwischen Rohertrag und Aufwand. Dabei wird eine mittlere Wirtschaftsentfernung unterstellt. Die Wertzahlen werden in Schilling pro Hektar angegeben. Für die landwirtschaftlichen Nutzklassen sei als Beispiel nachfolgender Tauschwertrahmen angeführt:

Klasse*)	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
Tauschwert Schilling/ha	6300	6000	5000	4000	2500	1700	1260
Flächenzunahme bei Klasse I = 100	100	105	126	158	252	370	525

\*) Zwei weitere Klassen mit Tauschwerten von 300 bzw. 100 S werden für Ödland und Hutungen festgelegt.

Abschließend sei darauf hingewiesen, daß in Österreich für die Zwecke der Besteuerung eine generelle Bodenschätzung in Anlehnung an das Deutsche Reichsgesetz vom 16. 10. 1934 durchgeführt wird. In Niederösterreich ist etwa  $\frac{1}{3}$  der landwirtschaftlichen Nutzfläche für diese Zwecke bereits geschätzt. Eine direkte Verwertung dieser Schätzungsergebnisse für die Zwecke der Flurbereinigung ist weder vorgeschrieben noch wird sie praktiziert.

## 2. Schweiz

Nach ersten Ansätzen einer kantonalen Gesetzgebung zur Zusammenlegung des zersplitterten Grundeigentums in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die größere Ergebnisse nicht brachte, nahm die Flurbereinigung einen erheblichen Aufschwung, nachdem durch einen Bundesratsbeschluß von 1884, der 1893 zum Gesetz erhoben wurde, einheitliche Richtlinien für das Gebiet der Eidgenossenschaft festgelegt und die Unterstützung der Verfahren durch den Bund gesetzlich zugesichert waren. Das „Schweizerische Zivilgesetzbuch“ vom 10. 12. 1907 schuf in seinen Artikeln 702 und 703 die rechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahmen der Melioration und der Güterzusammenlegung und übertrug den Kantonen die Verfahrensregelung in eigener Zuständigkeit. Daher bestehen in den Kantonen eigene Gesetze und Verordnungen über die Umlegung bzw. Flurbereinigung. Die Abweichungen im grundsätzlichen sind unerheblich. So enthalten alle kantonalen Gesetze die Bestimmung, daß die Verfahren ganze Wirtschaftsbezirke zu umfassen haben und daß für deren Einleitung der Wille der Mehrheit entscheidet.

Einen erheblichen Auftrieb erhielten die Verfahren durch den Umstand, daß man durch Bundesratsbeschlüsse von 1918, 1932 und zuletzt 1945 die bisher noch nicht durchgeführte Anlage des Grundbuchs mit dem Flurbereinigungsverfahren koppelte. Durch die Anordnung, daß die Flurbereinigung der Neuanlage des Katasters voranzugehen habe, konnte die Vermessung des Altbestandes weitgehend in Fortfall kommen. Damit sparte man die kostspielige Vermessung des Altbestandes und konnte die ersparten Kosten den Verfahren als staatlichen Zuschuß zuwenden.

Das Eidgenössische Landwirtschaftsgesetz von 1952 hat eine weitere Vereinheitlichung des bisherigen Rechts der Flurbereinigung gebracht.

Aus den Erfahrungen der Kriegsjahre, die die Bedeutung der Eigenversorgung mit Lebensmitteln besonders drastisch herausstellte, strebt man mit der Flurbereinigung eine weitgehende Verbesserung der Ernährungsgrundlage durch die Gewinnung und Verbesserung des Kulturlandes an.

Nach der schweizerischen Gesetzgebung muß der Austausch der Grundstücke *wertgleich* erfolgen. Beim Kulturboden hält man grundsätzlich drei Werte auseinander:

- a) der dauernde Bodenwert. Er ist Ertragswert und ergibt sich aus den Eigenschaften der Bodensubstanz, aus der Lage der Grundstücke zur Himmelsrichtung und der Höhenlage, der Oberflächengestaltung und der Hängigkeit,

- b) der vorübergehende Mehr- oder Minderwert. Hier handelt es sich um die Umstände, die den Ertragswert nicht dauernd beeinflussen, z. B. der Besatz mit Bäumen, Reb- anlagen und anderen Kulturen, um die Wertminderungen durch Dienstbarkeiten und um Einflüsse, die sich aus der Bearbeitung und der Düngung ergeben,
- c) der zusätzliche Wert. Hier handelt es sich um Faktoren, die außerhalb der eigent- lichen landwirtschaftlichen Nutzung den Bodenwert erhöhen oder vermindern kön- nen, wie Baulagen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, Bodenschätze usw.

Die Werte zu a) sind immer in Land im gleichen Wert auszugleichen, während der Ausgleich der Werte zu b) und c) auch in Geld festgesetzt werden kann.

Träger der Verfahren ist die Genossenschaft der am Verfahren beteiligten Grund- eigentümer, die weitgehendere Befugnisse hat als die deutsche Teilnehmergemeinschaft. Die von der Generalversammlung der beteiligten Genossenschaft gewählte Schätzungs- kommission setzt sich zum Teil aus ortsansässigen Landwirten, die am Verfahren beteiligt sein können, in der Mehrheit aber aus Sachverständigen von außerhalb zu- sammen.

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt durch eine örtliche Untersuchung. Dabei geht die Schätzungskommission ähnlich vor wie bei uns, indem sie zunächst die Befunde einer größeren Zahl von Mustergründen festhält und auf Grund von Verhältniswerten soviel Wertklassen festlegt, wie zu einem gerechten Vergleich der verschiedenen Boden- güten benötigt werden. Üblich ist die Festlegung in absoluten Geldwerten je Are oder Hektar, wobei die Intervalle je Hektar zwischen 200—500 DM — kantonal verschie- den — liegen. Die Einschätzung der übrigen Grundstücke der Gemarkung erfolgt dann durch eine Angleichung an die Musterstücke.

Bemerkenswert ist, daß das Bundesrecht keine Vorschriften über die Bewertung des Bodens und seiner Bestandteile enthält. In den Kantonen ist auch meistens nur das Verfahren geregelt. Aber fast alle Kantonalgesetze enthalten die Bestimmung, daß das Ergebnis der Schätzung öffentlich auszulegen ist. Maßgebend für den Schätzungsvorgang ist das genossenschaftliche Recht, welches in den *Statuten* niedergelegt ist. Diese Statuten enthalten die Grundsätze für die Bewertung und für die Festlegung der Mehr- bzw. Minderwerte. Dadurch kann der Schätzungsvorgang weitgehend an die örtlichen Gegebenheiten bzw. Bedürfnisse angepaßt werden. Das Kernstück der Schweizer Ein- schätzung bildet die Festlegung der Klassenmuster, die um so engmaschiger angelegt werden, je größer die Bodenunterschiede im Gelände sind.

Die Bewertung der Musterstücke, die in der Regel auch örtlich auf Pfählen vermerkt wird, wird dem Beteiligten zur ersten Kritik bekanntgegeben, so daß bei Einwendungen schon in diesem Abschnitt des Verfahrens noch Verbesserungen möglich sind. Fast in allen Kantonen wird die Entfernung vom Wirtschaftshof bei der Einstufung der Böden berücksichtigt. Einige Kantone verfahren so, daß die Entfernung durch „Distanzkreise“ erfaßt wird und daß die aus der Entfernung sich ergebenden Wertunterschiede erst bei der Neuverteilung durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Bestandteile und Zubehör werden ebenso wie vorübergehende oder dauernde Wert- minderungen (z. B. Dienstbarkeiten) erst nach Übergang der neuen Grundstücke durch Schätzung ermittelt.

Besonders sorgfältig entwickelt ist in der Schweiz das sog. Mehrwertsverfahren, wel- ches für solche Feldlagen zur Durchführung kommt, die durch Melioration eine Ver- besserung erfahren haben. Der nach durchgeführter Melioration durch Schätzung er- mittelte Mehrwert steht dabei grundsätzlich der Genossenschaft zu, die die Anlagen erstellt hat. Damit für den Beteiligten aber nicht zumutbare Flächenverluste vermieden werden, beläßt man diesem 60—80% des Mehrwertes gegen Übernahme des Anteils an den entstandenen Kosten. Der Rest des Mehrwertes von 40—20% verbleibt der Genos- senschaft als Masseland und dient zur Verminderung des Landbeitrages für die gemein- schaftlichen Anlagen (Wege usw.).

Da das Schweizerische Landwirtschaftsgesetz vorschreibt, daß bei der Durchführung



der Verfahren den Zielen der Orts- und Landesplanung Rechnung zu tragen ist, zieht man vor allem die Ortslagen solcher Gemeinden mit zum Verfahren, in denen eine bauliche Entwicklung zu erwarten ist. Den Interessen der Grundeigentümer, die über Bauland oder Bauerwartungsland verfügen, dessen Verkehrswert über dem landwirtschaftlichen Bonitierungswert liegt, wird Rechnung getragen. Man gibt diesen Lagen einen Bauzuschlag bis zur Höhe des Verkehrswertes. Während der reale Landaustausch grundsätzlich nach dem landwirtschaftlichen Bonitierungswert erfolgt, kann der Bauzuschlag in Geld ausgeglichen werden. Damit hält man den Flächenaustausch in vertretbarem Rahmen. Es besteht auch die Möglichkeit, den Bauzuschlag für den alten und den neuen Besitz mit verschiedenen Werten festzulegen, wenn z. B. Baulagen erst durch die Gestaltung des neuen Wegenetzes erschlossen wurden. Wird der Bauzuschlag für die neuen Eigentümer erhöht, so fällt der Mehrwert der Genossenschaft (Teilnehmergemeinschaft) zu. Dieser soll in der Regel den Ausgleich für die in solchen Lagen notwendige kostspieligere Herstellung der neuen Wege darstellen.

Es leuchtet ein, daß das Verfahren des Geldausgleiches bestimmte Schwierigkeiten in sich birgt, weil die Entwicklung der Verkehrswerte für die neuen Baulagen im Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht übersehen werden kann. Es scheint sich daher immer mehr das Verfahren eines zeitlich gestaffelten Wertausgleichs durchzusetzen, welches in den Satzungen der Genossenschaft durch folgende Bestimmungen festgelegt wird, die auch nach Abschluß der Verfahren ihre Rechtskraft behalten (nach dem Bericht von Tanner auf der Tagung des Internationalen Geometerbundes im August 1957 in Holland):

„Die Grundeigentümer verpflichten sich, einen durch Verkauf von Land erzielten nachweisbaren Gewinn, der die normalen land- und forstwirtschaftlichen Erträge wesentlich übersteigt, innerhalb 10 Jahren von dem durch die Volkswirtschaftsdirektion verfügten Antritt des neuen Besitzstandes an gerechnet, verhältnismäßig an die Grundeigentümer im alten Bestand zurückzuzahlen. Die Rückzahlung umfaßt im ersten Jahr den vollen Gewinn und reduziert sich um  $\frac{1}{10}$  für jedes folgende Jahr.

Der Gewinn wird wie folgt festgestellt:

Verkaufspreis abzüglich landwirtschaftlicher Verkehrswert (Bonitierungswert + 30% Zuschlag), bzw. forstlicher und allfälliger anderer Zuschläge, Rückerstattung von Staats- und Bundesbeiträgen, Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer, Notariats- und Vermessungskosten sowie vom Veräußerer in der Zwischenzeit investierte Erschließungskosten.

Es liegt in dem Ermessen der Kommission, auf Rückerstattungsversuche einzutreten, die Kosten des Verfahrens werden vom ehemaligen Grundeigentümer getragen und vom Gewinn in Abzug gebracht. Für die Durchführung der Verfahrens kann die Kommission einen angemessenen Kostenvorschuß verlangen.

Sofern von einem Grundeigentümer diesen Bestimmungen zuwidergehandelt wird, ist derselbe für alle Folgen verantwortlich und hat die hieraus erwachsenden Kosten zu tragen.“

Dieses für unsere Verhältnisse umständlich anmutende Verfahren soll sich in der Praxis aber durchaus bewährt haben<sup>3)</sup>.

### 3. Frankreich

Nach dem am 7. 7. 1945 in Kraft getretenen Gesetz vom 9. 3. 1941 ist Träger der Flurbereinigungsverfahren (remembrement) die vom Präfekten berufene Gemeindekommission (Commission Communale de Réorganisation Foncière et de remembrement).

Die genannte Kommission führt das Verfahren unter behördlicher Aufsicht durch

<sup>3)</sup> E. Tanner: Schätzung des Bodens sowie der Mehr- und Minderwerte bei Güter-, Rebberg- und Waldzusammenlegungen in: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie 1959 S. 8.

und entscheidet auch in erster Instanz über etwaige Einwendungen der Beteiligten. Vorsitzender der Kommission ist der jeweils zuständige Friedensrichter des Kantons. Es gehören ihr weiter drei Behördenvertreter und drei selbstwirtschaftende Grundeigentümer an. Mit der Ausführung der technischen Arbeiten wird ein Geometer beauftragt, mit dem ein entsprechender Privatvertrag abgeschlossen wird.

Die genannte Gemeindekommission trifft im wesentlichen nur grundsätzliche Entscheidungen. Die eigentliche Durchführungsarbeit leistet eine von dieser bestellte Arbeitskommission, die unter Vorsitz des Bürgermeisters aus den beiden der Gemeindekommission angehörigen Landwirten und weiteren ortskundigen Landwirten besteht. Diese Unterkommission kann bis 15 Mitglieder zählen. Der mit der Ausarbeitung des Planes beauftragte Geometer fungiert als Sekretär der Unterkommission, die ihre Beschlüsse und Ausarbeitungen der Gemeindekommission zur Genehmigung vorzulegen hat.

In Frankreich gibt es keine Schätzung auf Landesebene, wie bei uns die Reichsbodenschätzung. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt durch die Unterkommission ohne Rücksicht auf Lage und Entfernung vom Ort nach dem Ertragswert (*valleur de productivité*), und zwar in einer häuslichen Sitzung anhand der Gemarkungskarte. Die Beteiligten können dieser Einschätzung beiwohnen und Auskünfte erteilen, bzw. den Schätzungsvorgang verfolgen. Eine Schätzung in der Örtlichkeit erfolgt nur, soweit Meinungsverschiedenheiten oder Beschwerden vorliegen.

Anhand der Gemarkungskarte werden Vergleichsgrundstücke in der besten, der geringsten und der mittleren Bodengüte ausgewählt und in die vorbereiteten Schätzungskarten eingetragen. Der dann auf sechs bis höchstens acht Klassen festgelegte Schätzungsrahmen wird auf Grund der tatsächlichen Ertragsleistung in den Hauptfrüchten niedergelegt und in Wertzahlen ausgedrückt. Gleichzeitig wird auf Grund dieser Wertskala das Austauschverhältnis festgelegt.

Nach Aufstellung des Tarifs für die Vergleichsgrundstücke werden anschließend in relativ kurzer Zeit die übrigen Verfahrensflächen entsprechend eingestuft. Nach Möglichkeit reiht man ganze Parzellen in eine Klasse ein, wenn die Bodenunterschiede nicht allzugroß sind. Die Klassen werden farbig in die Karten eingetragen, wobei in ganz Frankreich einheitlich verwendet werden:

für die 1. Klasse rot	für die 4. Klasse gelb
für die 2. Klasse blau	für die 5. Klasse violett
für die 3. Klasse grün	für die 6. Klasse gebr.siena

Das wirkt für den Beteiligten übersichtlich und eindrucksvoll. Mit den Unterlagen über die Besitzverhältnisse wird die Schätzungskarte im Bürgermeisteramt 14 Tage lang öffentlich ausgelegt. Danach erfolgt die Aufnahme der Beschwerden bzw. Einwendungen, die so weit als möglich von der Gemeindekommission selbst erledigt bzw. in den weiteren Instanzenzug verwiesen werden.

Hinsichtlich der im Schätzungstarif zu verwendenden Wertzahlen, die Verhältnisse sein sollen, hat die Kommission weitgehende Freiheit. Sie sind nach den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen gestaltet. Zur Kennzeichnung der verschiedenen Varianten mögen einige dem Verfasser bekanntgewordene Schätzungstarife hier niedergelegt sein.

Wertzahlen in den Verfahren A		B	C	D	E
Klasse					
I	100	70	10	60	60
II	85	65	9	54	57
III	73	58	8	46	50
IV	50	45	7	38	40
V	35	30	5	30	30
VI	20	20	3	20	20
VII	5	10	—	—	—

Das französische Verfahren der Bewertung des Grundeigentums für die Zwecke der Flurbereinigung ist dadurch gekennzeichnet, daß die wesentliche Arbeit von örtlichen Vertretern der Beteiligten und unter deren Mitwirkung getan und in relativ kurzer Zeit erledigt wird. Einwendungen werden auf dem Wege der Verhandlung unter den Beteiligten fast ausnahmslos auf der Dorfebene schon erledigt. So wird versichert, daß die übergeordnete Gemeindekommission nur noch über etwa 3—5 % der vorgebrachten Beschwerden zu entscheiden hat. Die Beschränkung der Einschätzung auf wenige Klassenabschnitte erleichtert die tabellenmäßige Bearbeitung erheblich<sup>4)</sup>.

#### 4. Niederlande

In dem Gesetz vom 3. 11. 1954 (§§ 10 und 11) ist der Begriff „Wert“, der die Grundlage der Abfindung zu bilden hat, nicht näher definiert. Nach der früheren Gesetzgebung legt man der Bewertung die natürliche Ertragsfähigkeit zugrunde. Das Gesetz von 1954 enthält im § 98 noch die Besonderheit, daß eine zweite Schätzung bei Beendigung des Verfahrens durchgeführt wird, die die Änderung der Werte als Folge der Flurbereinigung ermitteln soll. Diese Werte werden auch der Kostenverteilung zugrundegelegt.

Bei der ersten Schätzung wird in der Praxis so verfahren, daß die natürliche Ertragsfähigkeit aus den Faktoren abgeleitet wird, die sie bestimmen:

Bodenart, Zusammensetzung von Bodenkrume und Untergrund, Wasserhaushalt, Nährstoffgehalt, Kulturzustand, Brauchbarmachungsbedürfnis u. a. m. Dabei legt man einen sog. *Optimalwert* fest, der die Ertragsfähigkeit der bodenbedingten unabänderlichen Faktoren unter optimalen Produktionsverhältnissen angibt, und der dann je nach Vorhandensein der von der Bodensubstanz unabhängigen übrigen Faktoren entsprechende Zu- oder Abschläge erhält.

Die im Verfahrensgebiet festgestellten Wertunterschiede werden nach Landeswährung in Hektarwerten mit Zwischenwerten von 50 oder 100 Gulden ausgedrückt. Auf diese Weise entsteht ein Schätzungsrahmen mit Hektarwerten für jede Klasse.

Die Schätzung selbst erfolgt über Untersuchungen im Gelände durch eine Schätzungskommission, die sich in der Mehrheit aus ortsansässigen Landwirten, dem zuständigen Vermessungsbeamten und dem kulturtechnischen Konsulenten nebst anderen praktischen Landwirten aus der näheren Umgebung mit besonderen Sachkenntnissen zusammensetzt. Die Leitung der Schätzung liegt in der Hand eines Vertreters der zentralen Schätzungskommission. Im Gelände selbst geht man ähnlich wie bei uns in der Weise vor, daß zunächst die besten und die geringsten Böden eingeschätzt werden und daß die übrigen Lagen zu diesen Werten in Beziehung gebracht und in die entsprechende Klasse eingereiht werden.

Nach den vorliegenden Berichten soll sich die Durchführung der Schätzung durch die maßgebliche Einschaltung ortsansässiger und damit geländekundiger Landwirte bewährt haben. Neben dem psychologischen Einfluß auf die übrigen Beteiligten führt man das auch darauf zurück, daß die Kenntnis der Tauschwerte innerhalb der Gemarkung das Unterlaufen von Schätzungsfehlern weitgehend ausschließt. Die Kenntnis der Tauschwerte bzw. der Verkehrswerte wieder soll sich aus dem meistens vorhandenen stärkeren Grundstücksverkehr und aus dem erheblichen Anteil von Pachtland und dessen Pachtpreisen ermöglichen lassen.

Nach dem niederländischen Flurbereinigungsrecht ist grundsätzlich wertgleiche Abfindung zu geben. Bei der Berechnung der Abfindung wird vom Gesetz ein Spielraum

<sup>4)</sup> Eine eingehende Darstellung der französischen Verfahren enthalten die Berichte deutscher Studienkommissionen (1953), die in der Schriftenreihe des AJD erschienen sind:

Heft: 119, Weckerlin u. a.: Die Flurbereinigung in Frankreich, Frankfurt 1959.

Heft 123, Hahn u. a.: Flurbereinigungsverfahren in Nord- und Ostfrankreich, Frankfurt 1959.

von  $\pm 5\%$  des Gesamtwertes für zulässig erklärt, wenn die Gestaltung der Gewannen bzw. der Abfindungsgrundstücke einen genaueren Ausgleich in Grund und Boden nicht zuläßt. Der Wertunterschied wird dann durch Geld ausgeglichen, soweit nicht die zweite Schätzung eine Richtigstellung bringt.

Die Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshof findet im Schätzungsrahmen keine Berücksichtigung. Die Gestaltung der Abfindung erfolgt aber so, daß eine Wertminderung durch eine größere Entfernung vom Wirtschaftshof nicht eintritt. Erforderlichenfalls kann auch hier ein Ausgleich durch die zweite Schätzung herbeigeführt werden.

Die Ermittlung der Tauschwerte nach der natürlichen Ertragsfähigkeit anhand des festgelegten Klassifikationsschemas erscheint, gemessen an dem deutschen Verfahren, umständlicher wegen der Berücksichtigung der nicht aus der Bodensubstanz abzuleitenden Faktoren, wird aber von der Praxis allgemein als ein den niederländischen Verhältnissen entsprechendes und geeignetes Verfahren für eine gerechte Ermittlung der Tauschwerte anerkannt. Es mag das auch darauf zurückzuführen sein, daß die Flurbereinigung in den Niederlanden heute eine Gesamtmelioration des Verfahrensgebietes darstellt, bei der auch die Neuordnung des Wasserhaushaltes der Böden eine ausschlaggebende Rolle spielt. Die unserem Flurbereinigungsrecht fremde zweite Schätzung nach der Neuverteilung ist hier geeignet, die wertgleiche Abfindung zu überprüfen und erforderlichenfalls zu berichtigen.

## 5. Schweden

Das erste aus dem Jahre 1757 stammende Flurbereinigungsgesetz, welches die aus der Haufendorfsiedlung entstandene Zersplitterung des bäuerlichen Eigentums in schmalen Streifen beseitigen sollte, hatte keinen nennenswerten Erfolg. Die Widerstände der Beteiligten waren noch zu groß. Rechtlich handelte es sich um die sog. Großteilungen — Storeskifte — des bisher in Gemeinschaftsnutzung stehenden ungeteilten Allmendlandes. Seit 1803 bis zu dem Erlaß des Gesetzes von 1827 wurde vor allem in den südlichen Flachlandgebieten eine großzügige Zusammenlegung — Enskifteverfahren — betrieben.

Nach 1827 setzte wieder eine rege Zusammenlegungstätigkeit ein, deren Grundtendenz die Verlegung der Bauernhöfe in die Gemarkung mit Abfindung in einem Plan am Hofe war. Bis 1926 galt die landwirtschaftliche Nutzfläche Schwedens, mit Ausnahme der Provinz Darlana, als erstmals flurbereinigt. Zeugnis dieser großzügigen Arbeit ist die heutige Siedlungsform in aufgelockerten Weilern bzw. Einzelhöfen oder in der Form des Straßendorfes mit günstiger Lage der Nutzflächen am Hofe.

Da im Laufe der Zeit wieder eine erhebliche Teilung des Grund und Bodens einsetzte, wurde durch das Bodenteilungsgesetz von 1926 (Yorddelningslagen), das 1928 in Kraft trat, der freie Grundstücksverkehr stark beschnitten. Nach diesem Gesetz wird heute die Flurbereinigung durchgeführt, die vor allem der Strukturverbesserung, besonders hinsichtlich der Betriebsgröße, dienen soll. Für das Gebiet der Provinz Darlana, in dem wegen der dort üblichen Realteilung eine besonders starke Besitzzersplitterung besteht, gilt ein besonderes Gesetz (Dalalagen).

Bei der Schätzung geht man im allgemeinen so vor, daß die Bodenwerte in Relativzahlen des örtlichen besten Bodens, und zwar in Graden, ausgedrückt werden. Zum Schätzungsvorgang, der in der Hand des ausführenden technischen Beamten (Geometer) liegt, werden in der Regel zwei nicht am Verfahren beteiligte Sachverständige zugezogen. Die örtlichen Bodenuntersuchungen werden durch chemisch-analytische Untersuchungen ergänzt. Der beste Boden wird immer mit  $1^\circ$  bewertet, die geringeren Böden erhalten dann höhere Grade, z. B.  $1,2$  —  $1,5$  —  $2,0$  usw. Der Rechenwert der Fläche wird so ermittelt, daß man die Fläche durch den Grad dividiert. So erhält eine mit Grad 1 eingeschätzte Fläche von  $0,36$  ha nach der Formel  $\frac{0,36}{1} = \text{Wertfaktor } 0,36$ . Eine gleiche Fläche mit

dem Grad 1,5 würde nach der Formel  $\frac{0,36}{1,5}$  den Wertfaktor 0,24 erhalten. Die Addition der Wertfaktoren ergibt dann den Abfindungsanspruch des Beteiligten.

Dieses Verfahren ermittelt recht gut den Tauschwert innerhalb des Bereinigungsgebietes. Dabei ist der Tauschwert für die rein landwirtschaftlich genutzten Flächen als ein Mittelbegriff zwischen Roh- und Reinertragswert anzusprechen. Da man bei der Festlegung der „Grade“ auch die Einflüsse der inneren Verkehrslage, der Besitzstruktur, der Wirtschaftsweise und auch die gegebene Begehrtheit der Lage mit berücksichtigt, kommt der so ermittelte Tauschwert, wenn er mit dem entsprechenden Preisfaktor multipliziert wird, in der Regel dem Verkaufswert gleich. Allerdings ist die Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshofe bei dieser Bewertung noch nicht berücksichtigt, weil sie erst bei der Bearbeitung der Neuverteilung zur Geltung kommen soll.

Bei Waldflächen wird allerdings der Werteinfluß der Entfernung weitgehend in Ansatz gebracht. Die Waldumlegung spielt dabei in Schweden eine besonders große Rolle. Hier verfolgt man im allgemeinen die Tendenz, den bäuerlichen Privatwald näher an die Höfe heranzulegen. Bodenwert und Bestandeswert werden dabei für die Berechnung der Abfindung zusammengefaßt, ein Vorgang, für den auch die deutschen Flurbereinigungsbeamten die gesetzliche Grundlage anstreben.

Eine Eigenart des schwedischen Schätzungsverfahrens besteht darin, daß die Ergebnisse der Schätzung wohl gleich nach Abschluß den Beteiligten bekanntgegeben und auch in die Register übernommen werden, daß Einsprüche gegen die Schätzung aber erst nach der Bekanntgabe des Neuverteilungsplanes erhoben werden können.

Die schwedische Gesetzgebung strebt vor allem eine Strukturverbesserung durch eine flächenmäßige Vergrößerung der Betriebe an. Dabei steht dem Staat ein weitgehendes Vorkaufsrecht — wie wir das ausdrücken würden — zu. Die gleichen Behörden, die die Flurbereinigung durchführen, sind auch für die Strukturmaßnahmen zuständig. Da diese Behörden z. B. nach dem für Darlara geltenden Gesetz in der Lage sind, landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Hofstellen bis 1 ha mit Geld abzufinden und im übrigen alle zum Verkauf angebotenen Grundstücke im Zuge des Verfahrens aufgekauft werden, kommt der Bewertung des Grundeigentums nach den Grundsätzen von Angebot und Nachfrage eine besondere Bedeutung zu. Dabei haben sich bestimmte Normen zur Ermittlung des Verkehrswertes entwickelt. Oft ist schon längere Zeit vor der Einleitung der Verfahren durch staatliche Stellen ein Landvorrat in der betreffenden Gemarkung angekauft. Durch eine bis auf die Dorfebene durchgeführte Organisation werden alle in Frage kommenden Objekte erfaßt und der Ankauf von Land reißt eigentlich nie ab. Dadurch ergeben sich Wertnormen, die dem späteren Flurbereinigungsverfahren und vor allem auch der Festlegung der Übernahmepreise durch die aufzustockenden Betriebe zugrunde gelegt werden. Das für unsere Verhältnisse Außergewöhnliche des Vorgehens in Schweden besteht darin, daß das vom Staat angekaufte Land erforderlichenfalls unter dem Ankaufspreis abgegeben werden kann, der Staat also die Differenz drauflegt.

Die rechtzeitig eingeleiteten Strukturmaßnahmen zeigen in Schweden besonders gute Erfolge. So haben vor allem die Betriebe in den Größenklassen unter 10 ha ganz erheblich abgenommen. Nach Angabe von *Wessen* bei seinem Vortrag anläßlich des 1. europäischen Seminars für Flurbereinigung in Wiesbaden 1955 hatte sich in der Zeit von 1944 bis 1951 die Gesamtzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Schweden von 414 000 um 35 000, also um 8,6 % vermindert.

## 6. Griechenland

Bei dem ersten europäischen Seminar für Flurbereinigung, das im Sommer 1955 in Wiesbaden stattfand, und an dem die Flurbereinigungsbeamten fast aller europäischen Länder teilnahmen, wurde erstmals einem größeren Kreis ein Verfahren der Bewertung des Grundeigentums bekannt, welches in Griechenland zur Durchführung kommt. Dieses

Verfahren soll nach Auffassung des inzwischen verstorbenen Referenten — Professor Dr. Kypriades von der Landwirtschaftlichen Hochschule in Athen — besonders geeignet sein, die Verfahren schneller und zur größeren Zufriedenheit der Beteiligten durchzuführen<sup>5)</sup>. Nachdem in Griechenland 1952 gesetzliche Grundlagen für eine großzügige Durchführung der Flurbereinigung geschaffen waren, wurde dieses Verfahren im Hinblick auf die in diesem Lande vorliegenden besonderen Verhältnisse neu entwickelt. Es besteht im wesentlichen darin, daß sich die von den Beteiligten begehrte Abfindung und deren Bewertung aus der Nachfrage nach den Bodenklassen ergibt, die seitens der Flurbereinigungskommission vorläufig bewertet worden sind. Die Beteiligten bestimmen je nach dem Umfang der Nachfrage nach der betreffenden Bodenklasse und deren Lage selbst den Schätzungswert.

Der Schätzungsrahmen und die Wertrelation zwischen den einzelnen Bodenklassen wird dann solange abgeändert, bis die immer wiederholten Abfindungswünsche eine Übereinstimmung zwischen der Bewertung des Altbesitzes und der begehrten Neuzuteilung ergeben, also das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt ist.

Zunächst schätzt ein Bauernausschuß die Grundstücke nach ihrer Ertragsfähigkeit in Bodenklassen vorläufig getrennt ein. Für diese Bodenklassen werden auch vorläufige Relativwerte durch die das Verfahren ausführende Flurbereinigungskommission festgelegt. Gleichzeitig wird den Beteiligten ein Plan bekanntgegeben, aus dem sich die künftige Gestaltung der Abfindungsgrundstücke ersehen läßt. Die Beteiligten erklären dann, wieviel an Flächen sie in jeder Bodenklasse ohne Rücksicht auf ihren Altbesitz zu erhalten wünschen. Ergeben die vorgebrachten Wünsche für eine Bodenklasse eine größere Fläche als verfügbar ist, so wird der Einschätzungswert der betreffenden Bodenklasse heraufgesetzt. Andererseits erfolgt auch eine Herabsetzung des Einschätzungswertes für die weniger begehrten Bodenklassen. Die neuen Werte gelten dann sowohl für den Altbesitz als auch für die Neuzuteilung.

Die auf Grund der Wünsche der Beteiligten nunmehr abgeänderte Einschätzung wird diesen wieder bekanntgegeben. Gleichzeitig werden sie aufgefordert, ihre Wünsche nach den neu festgelegten Klassenwerten zu überprüfen. Dieses Verfahren wird solange wiederholt, bis die Flächennachfrage mit dem vorhandenen Flächenbestand in der betreffenden Bodenklasse bzw. Feldlage übereinstimmen. Erst dann erfolgt die endgültige Festlegung des Bewertungsplanes, die Neuverteilung und die genaue Abmessung der Abfindung.

Praktisch ergibt sich also die Bewertung der Böden aus der Nachfrage, wobei es den Beteiligten selbst überlassen wird, ob die begehrte Abfindung ihren betriebswirtschaftlichen Zielen entspricht. Dabei wird aber trotzdem eine wirklich starke Zusammenlegung des meistens sehr stark zersplitterten Besitzes in den vorherrschenden Klein- und Kleinstbetrieben angestrebt und angeblich auch erreicht. Wenn sich dabei mitunter erhebliche Flächenunterschiede zwischen Alt- und Neubesitz ergeben, so sind diese von den Beteiligten begehrt.

Gemessen an unseren ruhiger verlaufenden und wohl auch objektiveren Methoden der Bewertung und der Neuverteilung des Eigentums mutet dieses auf rein subjektiven Gesichtspunkten der Beteiligten aufgebaute Verfahren fremd an. Die wiederholte Ausbietung der Verteilungsmasse mit verschiedenen Werten ähnelt einem Börsenvorgang, welcher aber von den Beteiligten als besonders gerecht und einwandfrei empfunden wird. Nach der Auffassung des zuständigen Ministeriums soll damit eine erhebliche Beschleunigung der Verfahren, in denen — gemessen an den übrigen europäischen Verhältnissen — meistens eine sehr große Zahl von Eigentümern beteiligt ist, erreicht werden.

Die auf der genannten Arbeitstagung der europäischen Flurbereinigungsfachleute ge-

<sup>5)</sup> Das Verfahren ist eingehend dargestellt von Prof. Dr. Giacomo Giorgi in: *Sulla Metodologia Estimativa nelle Ricomposizioni Fondiarie-Perugia 1958* (italienisch).

äußerten Bedenken gipfelten daher auch im wesentlichen in der Feststellung, daß man ein solches Verfahren nur dann anwenden könne, wenn die Bodenbonität allzugroße Unterschiede nicht aufweise, daß auch die Gesetzgebung der Länder und die andere betriebswirtschaftliche Zielsetzung der Verfahren die Anwendung dieses auf anderen Grundsätzen aufgebauten Systems kaum möglich mache. Vor allem wurde auch geltend gemacht, daß diese von dem Vertreter Griechenlands besonders leidenschaftlich vertretene Methode in den Ländern, in denen seit Jahrzehnten die Rechte der Grundeigentümer durch die Gesetze und die Verwaltungsrechtsprechung klar umrissen sind, für eine allgemeine Einführung nicht geeignet erscheine. Das um so weniger, als die bisherigen Methoden hier durchaus zu zufriedenstellenden Ergebnissen geführt hätten.

Wie wir der Schrift von Giorgi entnehmen konnten, dient in Griechenland die Flurbereinigung gleichzeitig der Anlage des noch nicht vorhandenen Grundbuchs. 1950 befanden sich 59% der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Besitzständen unter 2 ha und 14% in Besitzständen von 2—3 ha bei gleichzeitiger erheblicher Zersplitterung in Kleinstparzellen. Der Zusammenlegung kommt dort vor allem die Aufgabe zu, die Spezialkulturen dieser Kleinbetriebe durch die Einführung der mechanisierten Bodenbearbeitung und durch die Ausführung von Meliorationen besonders zu fördern. Giorgi berichtet auch, daß in den bis 1956 durchgeführten 29 Verfahren mit etwa 19 000 ha Nutzfläche sich ein Zusammenlegungsverhältnis von 1 zu 14 erreichen ließ.

Eine Darstellung des griechischen Verfahrens hielten wir aus dem Grunde für notwendig, weil es von den übrigen Methoden abweicht, und weil hier die von Sachverständigen festgelegten Bewertungen der kritischen Beurteilung durch die Beteiligten unterworfen werden. Diese bestimmen sogar aus ihrer Bewertung die Art der Abfindung.

## 7. Italien

In weiten Teilen Italiens hat das Vorhandensein einer großen Zahl landwirtschaftlicher Klein- und Kleinstbetriebe mit besonderen Besitzformen, die uns fremd sind, und bei einer erheblichen Besitzzersplitterung in den letzten Jahrzehnten eine Bewegung ausgelöst, die eine großzügige Neuordnung der Besitzverhältnisse und der Betriebsformen anstrebt. Dabei strebt man auch eine ökonomische und soziale Besserung der in den ländlichen Räumen bestehenden Verhältnisse an. Diese Ziele sind durchweg weitergehend als sie die Flurbereinigung in unserem Sinne zu erreichen sucht. Der im Mittelalter begonnene und bis in die neueste Zeit fortgesetzte Prozeß der Pulverisierung des Eigentums und der weitgehenden Zersplitterung der landwirtschaftlichen Nutzflächen hat zu gesetzlichen Maßnahmen geführt, die vor allem von der Besitzseite her die heutige Irrationalität der Bodenverteilung zu beseitigen sucht. Dabei bestehen landschaftlich größere Unterschiede.

Die Lösung der „Agrarfrage“ erstrebt zunächst auch eine Klärung und Besserung der *rechtlichen* Verhältnisse.

Durch Meliorationen großen Stils will man eine Erweiterung der Bodengrundlage für die ansässige Bevölkerung herbeiführen und dabei eine soziale Stabilisierung vertretbarer Besitzformen durch Verhinderung einer weiteren Aufteilung der an sich zu kleinen Betriebe erreichen. Die Flurbereinigung ist daher hier im Regelfalle ein Teil der weiter gesteckten Ziele und muß je nach den örtlich gegebenen Notwendigkeiten und Möglichkeiten den größeren strukturellen Zielen dienen.

Über die hier zu lösenden Probleme gibt in ausführlicher Weise die als Heft 11 dieser Schriftenreihe erschienene Schrift von Hetzel<sup>6)</sup> eingehend Auskunft. Sie beruht auf bestem Quellenmaterial und wird für die folgenden Ausführungen als bekannt vorausgesetzt.

<sup>6)</sup> W. Hetzel: Die Flurbereinigung in Italien, Stuttgart 1957.

Über das von Hetzel nur beschränkt behandelte Sondergebiet der Bewertung in der Flurbereinigung war ich auf die Auskünfte und Unterlagen angewiesen, die mir freundlicherweise Herr Professor Giacomo Giorgi von der Universität in Perugia, der auf diesem Gebiete besondere Untersuchungen angestellt und Erfahrungen gesammelt hat, zur Verfügung stellte. Er ist auch mit einer Arbeit über die deutschen Schätzungsmethoden hervorgetreten<sup>7)</sup>.

Erst seit dem Gesetz vom 15. 2. 1933 (Gesetz Nr. 215) über die „bonifica integrale“ gibt es gesetzliche Bestimmungen über die Zusammenlegung von Grundstücken als selbstständiges Problem. Die in diesem Gesetz niedergelegten Normen wurden auch in die Neufassung des Codice Civile übernommen. Sie bilden die rechtliche Grundlage für die Besitzneuordnung, die ein Teil des weitergesteckten Rahmens der sog. „bonificamento“ (Erschließung) bildet.

Gesetzlich vorgeschrieben wird bei einem Austausch von Grundstücken die wertgleiche Abfindung in Land, wobei unvermeidliche Ausgleichs ausnahmsweise bis zu 10% des Wertes des Gesamtbesitzes in Geld zulässig sind.

Bestimmte Normen für die Ermittlung des Wertes der Austauschgrundstücke und ein besonderes Schätzungsverfahren sind nicht vorgeschrieben. Bei den von Giorgi in verschiedenen Landesteilen untersuchten Verfahren, die jeweils im Rahmen größerer struktureller Maßnahmen durchgeführt wurden, war das Verfahren der Bewertung nicht einheitlich und richtete sich immer nach den örtlichen Gegebenheiten. So ist die Übernahme der bei der Katasterbehörde geführten grundsteuerlichen Abschätzung der Einzelparzellen durchaus möglich und üblich.

In anderen Verfahren ging man in der Weise vor, daß der Wert der Grundstücke nach Einzelfaktoren ermittelt wurde, daß man aber die nach diesem synthetischen Verfahren ermittelten Werte mit den Grundstückspreisen der betreffenden Gegend verglich und entsprechend berichtigte.

In den neueren Verfahren glaubt man mit der Bodenschätzung auszukommen, wie sie jetzt für den Grundbesitz durch die Neuvermessung der Katasterverwaltung durchgeführt wird. Hier wird neben der Bodensubstanz die Geländegestaltung, die Entfernung vom Wohnzentrum, die Eignung für bestimmte Kulturen und auch der „Fruchtbarkeitsgrad“, d. h. der Strukturzustand der Bodenkurve berücksichtigt. Diese Faktoren sind zu einem Punktsystem entwickelt, das dann Verhältniswerte darstellt.

Im übrigen ist man bestrebt, auf dem Gebiet der Flurbereinigung den Besonderheiten Rechnung zu tragen, die sich aus einer in den übrigen europäischen Ländern nicht üblichen Einstellung des Landmannes zu seinem Boden, aus dem besonders hohen Anteil der kleinen Betriebe an Pachtland, aus der vielfach üblichen Form der „Teilhaber“ und der „mezzadria“ (einer Form der Ertragsbeteiligung des Eigentümers) und vor allem auch aus den umfangreichen Meliorationsvorhaben ergeben.

Bei dem starken Interesse, welches die deutsche Landwirtschaft der strukturellen Entwicklung des uns durch die EWG-Verträge verbundenen italienischen Landbaues entgegenbringt, sind die Bestrebungen zur Verbesserung der Agrarstruktur und des sozialen Gefüges in den überbevölkerten ländlichen Räumen für uns von besonderem Interesse. Neben der Erhöhung des Familieneinkommens ist das Ziel einer Steigerung der Produktion und einer Änderung der Produktionsrichtung vielfach schon mit ersten Erfolgen sichtbar geworden. Dabei wird die Bewertung des Bodens durch deren Bewirtschafter für uns ein Maßstab dafür sein, ob es gelingt, mit den nun angelaufenen Maßnahmen zu einer durchgreifenden Änderung der Besitzstruktur auch zu neuen Betriebsformen zu kommen, die das Einzeleigentum weitgehend erhalten. Insoweit sollte im Rahmen dieser Arbeit auch die Bewertungsfrage als Teil der bevorstehenden Entwicklung kurz dargestellt sein.

---

<sup>7)</sup> Giorgi G.: a. a. O. S. 35 ff.



## VI. Anhang

### *Ein besonderes Verfahren der Bodenbewertung in Mitteldeutschland*

Das Institut für Agrarökonomik der Deutschen Akademie der Landwirtschaftswissenschaften in Berlin (Ost) hat 1956 den ersten Teil eines umfangreichen Agraratlasses über das Gebiet der sowjetisch besetzten Zone Deutschlands vorgelegt<sup>1)</sup>. Für die Bewertung bzw. Einstufung der Böden geht man wohl von einer anderen Zielsetzung als bei der Flurbereinigung aus, die dabei beachteten Grundsätze sind aber für jeden, der sich unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten mit Fragen der Bodenbewertung befaßt, der Beachtung wert. Dieses Verfahren einer betriebswirtschaftlich-planerischen Auswertung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung konnte in der ersten grundlegenden Arbeit des Verfassers<sup>2)</sup> nicht verwertet werden, weil dort die Bewertungsfragen nur unter dem Blickwinkel der Flurbereinigung zu erörtern waren. Deshalb mag dieses Verfahren hier wenigstens in den Grundzügen dargestellt sein.

In der Flurbereinigung haben wir unsere Überlegungen bei der Bewertung der Böden innerhalb einer Gemarkung ausschließlich mit dem Ziele anzustellen, den gerechten Tauschwert zu finden. Dabei untersuchen und berücksichtigen wir natürlich auch die betriebswirtschaftliche Funktion der verschiedenen Bodenarten und Bodengüten. Die mitteldeutschen Untersuchungen verfolgen aber ausschließlich das Ziel, die vorhandenen Unterlagen der Reichsbodenschätzung für eine auf optimale Flächenleistung gerichtete Anbauplanung nutzbar zu machen. Nachdem vorher durch eine Arbeit von Roth<sup>3)</sup> beachtenswerte Ergebnisse über die Beziehungen zwischen den in der Reichsbodenschätzung niedergelegten Bodenwerten und den Ertragsleistungen größerer landwirtschaftlicher Räume gewonnen waren, andererseits aber auch erhebliche Unterschiede der Leistung festgestellt waren, die im wesentlichen nur aus den örtlichen Formen der Bodennutzung erklärt werden konnten, lag es nahe, die Böden in ein System einzuordnen, aus dem sich die Anbauwürdigkeit bestimmter Leitkulturen ergab, die unter den gegebenen Verhältnissen bei Einhaltung eines bestimmten Anbauverhältnisses optimale Erträge zu leisten versprochen. Für die jetzt in Aussicht genommene Neuorientierung der Bodennutzung durch die sog. genossenschaftliche Großlandwirtschaft sollen diese Ergebnisse wahrscheinlich die Unterlagen für die standortbedingten Betriebssysteme liefern.

Die durch Verwertung der Ackerzahlen der Bodenschätzung und durch Ergänzung mit weiteren Faktoren (Standortzahl, Leitkultur) ermittelten *Nutzbarkeitsgruppen* sind für das Ackerland in einem umfangreichen Atlaswerk für jede Gemarkung niedergelegt. Eine Ergänzung für das Grünland ist in Aussicht genommen.

Mit der systematischen Festlegung von Nutzungsstufen für die verschiedenen Bodenarten soll die Grundlage für die Bildung von Wirtschaftstypen geschaffen werden. Dabei sind Untertypen in der Gemarkung oder für Gemarkungsteile möglich, die entsprechend den natürlichen Ertragsbedingungen die Hauptrichtung des Anbaues und die optimale Ertragsleistung gewährleisten könnten. Das weiter gesteckte Ziel scheint die aus der Feststellung des Standortes bestimmter Betriebssysteme abzuleitende großräumige Planung der landwirtschaftlichen Erzeugungsrichtung zu sein.

Die Einteilung aller Böden in Nutzbarkeitsgruppen wird in der Form vorgenommen,

<sup>1)</sup> Rudolf Matz: Agraratlas über das Gebiet der Deutschen demokratischen Republik 1. Teil: Bodenarten und bodenartige Ertragsbedingungen nach den Ergebnissen der Bodenschätzung! Erläuterungen und Ortsverzeichnis, Gotha 1956.

<sup>2)</sup> Th. Hahn: Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen, Heft 25 der Schriftenreihe für Flurbereinigung, Stuttgart 1960.

<sup>3)</sup> H. K. Roth: Untersuchungen über die Beziehungen zwischen den von der Bodenschätzung erfaßten natürlichen Ertragsbedingungen und den Ernteerträgen des Ackerlandes, Akademie-Verlag Berlin 1955.

daß man die Kennzeichnung und die Wertzahlen der Böden, wie sie die Reichsbodenschätzung ausweist, auf vorstellbare Begriffe zurückführt und ordnet. Dabei wird unterstellt — was im allgemeinen auch zutrifft —, daß die Ertragsmeßzahl allein über die Anbauwürdigkeit der Böden einer Gemarkung noch nichts aussagt. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl einer Gemarkung oder eines Betriebes kann sich aus der Summe recht unterschiedlicher Faktoren ergeben, weil die Fälle, daß eine Gemarkung oder ein Betrieb Böden mit gleicher Ertragsmeßzahl aufweist, äußerst selten sind.

Um einen Aussagewert über die Anbauwürdigkeit der Böden zu erhalten, wurden verwandte Bodenarten innerhalb gleicher Entstehungsarten bei aufeinanderfolgenden Zustandsstufen zusammengefaßt und (außer Moorböden) drei Hauptgruppen nach der geologischen Entstehung:

Diluvium, Alluvium,

Löß,

Verwitterungsgesteinsböden

gebildet. Da für die in diesen Entstehungsarten vorkommenden Hauptbodenarten, S, IS, L, LT und T aber nach Profil und Entstehungsart eine unterschiedliche Anbauwürdigkeit besteht, wurden *innerhalb dieser Hauptbodenarten* je 4–5 Nutzbarkeitsgruppen gebildet.

Zum Verständnis sei die nachstehende Tabelle gebracht, aus der sich vor allem auch das Anheben der Ackerzahlen der S/IS-Böden und das Rückstufen der T-Böden ergibt.

*Nutzbarkeitsgruppen der Ackerböden nach Ackerzahlen*

Nutzbarkeitsgruppe	S/IS	IS/SL	sL/L	LT	T
Diluvium — Alluvium					
1	49—60	63—80	81—100	74—91	66—74
2	37—48	46—62	68—80		
3	27—36	37—45	53—67	57—73	56—65
4	18—26	27—36	43—52	40—56	40—55
5	7—17	16—26	30—42	28—39	18—39
Lößbildungen					
1		64—81	89—100		
2		49—63	74—88		
3		36—48	56—73		
4		29—35	46—55		
5		18—28	32—45		
Verwitterungs-Gesteins-Böden					
1 + 2	41—49	60—75	74—91	68—87	60—71
3	31—40	46—59	56—73	52—67	45—59
4	23—30	30—45	39—55	38—51	33—44
5	12—22	12—29	18—38	17—37	14—32

Da nun in jeder dieser Nutzbarkeitsgruppen mehrere Zustandsstufen vorkommen, kann aus dieser Übersicht die Standortgüte für die Anbauwürdigkeit der Kulturpflanzen noch nicht abgelesen werden. Daher war es notwendig, die Pflanzenstandorte, wie sie durch die Zustandsstufen in den einzelnen Nutzbarkeitsgruppen gekennzeichnet werden, besonders zu charakterisieren. Man schuf den Begriff der „Standortzahl“. „Die Standortzahl ist der Ausdruck der nach den Ergebnissen der Bodenschätzung ermittelten natürlichen Anbauwürdigkeit, wobei die Ziff. 2 den günstigsten Standort, die Ziff. 12 den ungünstigsten Standort, angibt. Sie gilt jeweils nur innerhalb der einzelnen durch die Bodenschätzung festgelegten Hauptbodenart einer der Hauptentstehungsgruppen.“ Die Bildung der Standortzahl mag der folgenden Darstellung für den Lehm Boden (L) diluvialer oder alluvialer Herkunft (D.Al.) entnommen werden:

Nutzbarkeitsgruppe D.A1		1	2	3	4	5
Ackerzahl L		100—81	80—68	67—53	52—43	43—30
	Standortzahl	Zustandsstufen				
	2	1				
	3	2				
	4		2			
	5		3			
	6			3		
	7			4		
	8			5		
	9				5	
	10				6	
	11					6
	12					7

Danach ergibt sich die Standortzahl aus der Addition der Ziffer der Nutzbarkeitsgruppe mit der Ziffer der Zustandsstufen.

Es wird hier also der Versuch gemacht, aus den Ergebnissen der Reichsbodenschätzung, die ja Ausdruck der natürlichen bodenartigen Ertragsbedingungen sind, durch Rückbildung zu sinnfälligen Vorstellungen über die unterschiedliche Anbauwürdigkeit bodenartig vergleichbarer Ertragsmerkmale zu kommen. Aus der Beziehung zwischen Bodenklima und Pflanzenstandort soll die Anbauwürdigkeit bestimmter Kulturen bzw. deren optimale Ertragsleistung festgelegt und damit die Brücke zu den betriebswirtschaftlichen Fragen einer Standortorientierung geschlagen werden.

Für jede der obengenannten Hauptgruppen von Bodenarten wird in einer Tabelle aus den vorhandenen Unterlagen der Bodenschätzung und unter Verwendung der Standortzahl eine Übersicht über die Nutzbarkeit gegeben. Als Beispiel mag hier ein Auszug für die LT- und T-Böden der Hauptgruppe Diluvium und Alluvium gegeben werden (nächste Seite).

Die Ergebnisse des Tabellenwerkes sind in einem Kartenwerk niedergelegt, das für jede Gemarkung die Werte farbig darstellt.

Bei der Überprüfung von zwei uns näher bekannten Gemarkungen an der Thüringer Zonengrenze konnten wir feststellen, daß die Kennzeichnung zutreffend ist. Für die Anbauplanung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Bevölkerung besagen sie kaum etwas Neues. Den Betrieben ist die Leistungsfähigkeit ihrer Böden bzw. Feldlagen und deren betriebswirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit durchaus bekannt. Für überörtliche Planungen und für die Steuerung der Produktion in der nunmehr vorgesehenen genossenschaftlichen Großlandwirtschaft stellen sie aber brauchbare Unterlagen dar.

Für den Flurbereinigungsfachmann war besonders interessant, wie man die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung auch für andere Zwecke verwenden kann, nachdem im mitteldeutschen Raum die Flurbereinigung infolge der Kollektivierung des Landbaues und durch die Beseitigung der selbständigen Bauernwirtschaften hinfällig geworden ist.

„Bodenarten, Gruppen der Nutzbarkeit, Anbauwürdigkeit und Pflanzenstandort  
1. Hauptgruppe: Diluvium und Alluvium

Bodenart und Nutzbar- keits- gruppe	Ackerzahl	Bodenarten- und vor- herrschende Zustands- stufe	Standort- zahl	Kennzeichnung der Nutzbarkeit	Gesamtcharakter	Leit- kultur	
1	2	3	4	5	6	7	8
LT 1/2	91—74	LT 1/2	2—4, 5		Zuckerrüben, Weizen, Gerste, Gemüse, Rotklee (Luzerne)	schwere, sehr gute Zucker- rüben- böden	Zucker- rüben
3	73—57	2/3/4	4, 5—6		Zuckerrüben, Weizen (Brau-)Gerste, Hafer, Rotklee (Luzerne)	gute schwere Rüben- böden	Zucker- rüben
			6—7, 5		Weizen, Wintergerste, Pferdebohnen, Zuckerrüben, Luzerne-Rotklee	sehr gute Weizen- böden	Ge- treide
4	56—40	4/5/6	7, 5—10		Weizen (Roggen), Hafer, Pferdebohnen, Futter- erbsen, Rübensamen, Rotklee	mittlere Weizen- böden	Ge- treide
5	39—29	6/7	10—12		Futterbau-Getreide	geringe Futter- bau und Ge- treide- böden	Futter- bau
T 1/2	74—66	T 2	3—4,5		Weizen-Wintergerste, Pferdebohnen, Zuckerrüben, Luzerne, Rotklee	gute, sehr schwere Weizen- böden	Ge- treide
3	65—66	2/3	4,5—6,5				
4	55—40	3/4/5	6,5—9,5		Weizen (Roggen), Hafer, Pferdebohnen, Futtererbsen, Rotklee	mittlere, sehr schwere Weizen- böden	Ge- treide
5	39—18	5/6/7	9,5—12		Futterbau-Getreide	geringe Futter- bau u. Ge- treide- böden	Futter- bau

## Literaturverzeichnis

1. Bundesministerium f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten: „Flurbereinigung“, Bericht über das erste europäische Seminar der O.E.E.C. für Flurbereinigung in Wiesbaden vom 27. 6. – 8. 7. 55; Bonn 1957.
2. Bernischer Geometerverein: Organisation und Durchführung von Güterzusammenlegungen, Referate einer Tagung; Winterthur 1936.
3. Eichholtz, Th.: Die Bodenschätzung preuß. Generalkommissionen; Berlin 1900.
4. Gamperl, H.: Die Flurbereinigung im westlichen Europa; München 1955.
5. Giorgi, Giacomo: Sulla Metologia Estimativa nelle Recompositioni Fondiarie; Perugia 1958.
6. Gries, J.: Die Wertermittlung des Grund und Bodens für die Zwecke der wirtschaftlichen Zusammenlegung der Grundstücke; Diss. Bonn 1930.
7. Hahn, Th.: Bewertungsgrundsätze u. Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung; Stuttgart 1960.
8. Hahn u. a.: Die Flurbereinigung in Ostfrankreich; Heft 115 der Schriftenreihe des A.J.D. 1957.
9. Hetzel, W.: Die Flurbereinigung in Italien; Stuttgart 1957.
10. Korte, H.: Grundstückszusammenlegung (Niederland); Rapperswil S.G. 1952.
11. Matz, R.: Agraratlas über das Gebiet der Deutschen demokratischen Republik I. Teil: Bodenarten und Ertragsbedingungen nach den Ergebnissen der Bodenschätzung; Gotha 1956.
12. Ministère de l'agriculture Paris: Le remembrement rural en France.
13. Naurath, B. u. Rauhut, W.: Das Flurbereinigungsverfahren in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland nach dem Stande des Jahres 1952; Bonn (B.M.L.) 1954.
14. Nobiling; Die preußischen Landeskulturgesetze; Münster 1901.
15. Poirée, M.: Réorganisation foncière et remembrement de la propriété rurale-technique des opérations; Paris 1951.
16. Rothkegel, W.: Handbuch der Schätzungslehre für landwirtschaftliche Grundbesitzungen; Berlin 1930.
17. Rothkegel, W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre, II. Auflage; Stuttgart 1952.
18. Rothkegel, W.: Geschichtliche Entwicklung der Bodenbonitierungen; Stuttgart 1950.
19. Roth, H. A.: Untersuchungen über die Beziehungen zwischen den von der Bodenschätzung erfaßten natürlichen Ertragsbedingungen und den Ernteerträgen des Ackerlandes; Berlin 1955.
20. Seubelt, G.: Das bayrische Flurbereinigungsgesetz (Kommentar); München 1934.
21. Steuer, R.: Flurbereinigungsgesetz (Kommentar); München und Berlin 1956.
22. Steuer, R. u. Stegmann, A.: Die Flurbereinigung in Schweden. Bericht über eine Studienreise, Frankfurt a. M. 1959 (Heft 129 A.O.D.).
23. Tanner, E.: Schätzung des Bodens . . . in Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie 1957, Nr. 8.
24. Weckherlin u. a.: Die Flurbereinigung in Frankreich, Heft 119 der Schriftenreihe des A.J.D. 1957.
25. Welling, F.: Flurzersplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa; Stuttgart 1955.

## 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: „Probleme und Auswirkung der Flurbereinigung im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau reblausverseuchter Weinberggemarkungen, 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 Zweiterbahrungen“, 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.
- Heft 26: „Die Anwendung der Luftbildmessung in der Flurbereinigung“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).

- Heft 27: „Auswirkungen der Flurbereinigung und Wirtschaftsberatung in der Gemeinde Schafheim“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 29: „Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung nach Untersuchungen in acht Dörfern (Weiterführung des Heftes 15)“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.
- Heft 30: „Die Flurbereinigung von Waldflächen“, im Eugen Ulmer Verlag Stuttgart.
- Heft 31: „Bodenerhaltung in der Flurbereinigung“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 32: „Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes an die Anlage und den Ausbau des Wirtschaftswegenetzes“, bei Kleins Druck- und Verlagsanstalt in Lengerich (Westfalen).
- Heft 33: „Untersuchungen über die Schlepperarbeit und den Maschineneinsatz sowie die wirtschaftlichen Grenzen der Bodennutzung am Hang“, im Eugen Ulmer Verlag in Stuttgart.

