

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

**Instruction über die bei Ablösung von Domanialzehnten
hinsichtlich der Zehntbaulasten vorzunehmenden
Schätzungen und Berechnungen für die landesherrlichen
Domänenverwaltungen und Bauinspectionen im ...**

Baden / Hofdomänenkammer

Karlsruhe, 1835

Instructiv-Vorschriften

urn:nbn:de:bsz:31-9386

Haftet auf einem, in Folge des Gesetzes vom 15. November 1833, abzulösenden Zehnten eine Baulast, so ist sie — falls nicht etwa der Zehntherr solche fortragen will, und die rücksichtlich dieser Last Berechtigten damit einverstanden sind — nach den §§. 41 bis 46. des Zehntablösungsgesetzes in Anschlag zu bringen.

Ist man deshalb in Bezug auf die Ablösung eines Zehnten, auf dem eine Baulast haftet, einverstanden, so muß rücksichtlich des Anschlags dieser Last unter den Betheiligten ein gütliches Uebereinkommen getroffen oder die gesetzliche Bestimmung des Lastenanschlags veranlaßt werden (§. 57. des Gesetzes).

Damit nun bei Domanalzehnten rücksichtlich der Baulasten ein gütliches Uebereinkommen unterhandelt werden kann, ist den Domänenverwaltungen durch den §. 35. der Instruction vom heutigen über das Verfahren bei Ablösung von Domanalzehnten aufgetragen, in Gemeinschaft mit den Bezirksbauinspektionen die Anschläge der auf Domanalzehnten haftenden Baulasten vorläufig zu bestimmen.

Um indeß einer möglichst gründlichen Besorgung dieses wichtigen Geschäfts versichert zu seyn, sieht man sich mit Genehmigung des großherzoglichen Finanzministeriums vom 6. Juni d. J. Nro. 3795. zur Ertheilung nachfolgender

Instructiv - Vorschriften

veranlaßt.

§. 1.

Das den Domänenverwaltungen und Bezirksbauinspektionen in Hinsicht auf vorläufige Bestimmung der Baulastenschläge obliegende Geschäft zerfällt in zwei Theile, und zwar

- I. in die Vornahme der zur Berechnung der Baulastenschläge erforderlichen Schätzungen,
- II. in die, auf diesen Schätzungen beruhende Berechnung der Baulastenschläge selbst.

I. V o r n a h m e d e r S c h ä t z u n g e n .

§. 2.

Haftet auf einem Domanalzehnten eine Baulast und ist deshalb deren Anschlag vorläufig zu bestimmen, so wird die Domänenverwaltung der Bezirksbauinspektion die von ihr entworfene Beschreibung der Last (§§. 31 bis 34. der allegirten Instruction vom heutigen) unter Anschluß einer tabellarischen Uebersicht nach Beilage lit. A. mit der Einladung zustellen, die zur Berechnung des Lastenanschlags erforderlichen Schätzungen vorzunehmen.

Die Aufgabe der Bezirksbauinspektion ist sofort

- a) sich durch genaue Kenntnißnahme von der Last zu den Schätzungen vorzubereiten, hiernächst
- b) diese selbst zu besorgen.

§. 3.

Um sich von der betreffenden Last erschöpfende Kenntniß zu verschaffen, hat die Bezirksbauinspektion aus den erhaltenen Actenstücken, und im Fall weitere Erkundigung nöthig wird, durch mündliche Rücksprache mit der Domänenverwaltung zu erforschen,

- a) auf welches Gebäude sich die Last bezieht,
- b) ob sie nur die Unterhaltung des Gebäudes, oder nur den Neubau, oder beide betrifft,
- c) unter welchen, aus der Bestimmung des Bauwesens und aus der Dertlichkeit sich ergebenden Verhältnissen die Baulast zu bestreiten ist.

§. 4.

In Hinsicht auf das Gebäude selbst, auf welches sich die Last bezieht, hat sich die Bezirksbauinspektion vor Allem zu unterrichten, zu welchem Zwecke das Gebäude dient, ob nämlich als Pfarrkirche des Hauptorts oder eines Filials, oder ob nur als Nebenkirche zum Gottesdienst (Art. 16. des Baubedicts vom 26. April 1808), ob als Pfarr- oder als Kaplaneihaus zur Wohnung und Dekonomie des Geistlichen, ob als Schulhaus nur zum Unterrichte, oder nur zur Wohnung des Lehrers, oder zum Unterrichte und zur Wohnung des Lehrers, ob als Mesnereigebäude, ob endlich zu irgend einem andern Zwecke.

§. 5.

Ist der Zweck, zu welchem das Gebäude dient, hiernach bekannt, so hat die Bezirksbauinspektion den Umfang der Baulast zu erforschen und demnach zu erheben:

- a) ob die auf dem abzulösenden Zehnten haftende Baulast das ganze Gebäude, oder
- b) ob sie nur einen bestimmten Theil am Bauaufwand für das ganze Gebäude, also z. B. nur $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$ u. s. w. dieses Aufwands betrifft, oder endlich
- c) ob sie sich auf den Bauaufwand eines bestimmten Gebäudetheils beschränkt, also z. B. nur den Chor, oder die Sakristei, oder das Langhaus, oder den Thurm einer Kirche, oder mehrere dieser Theile, oder bei einem Pfarrhaus nur das Wohngebäude, oder nur die Dekonomiegebäude, oder bei irgend einem Bauwesen etwa nur die Umfassungsmauern, oder nur den Innbau, oder nur das Dachwerk begreift u. s. w.

§. 6.

Ist hiernach die Frage —

auf welches Gebäude und auf welche Theile desselben sich die abzulösende Last beziehe — beantwortet, so hat sich die Bezirksbauinspektion nach §. 3. die zweite Frage vorzulegen, die Frage nämlich:

- a) ob die Last nur die Unterhaltung des Gebäudes ohne die Verpflichtung zum Neubau, oder
- b) nur den Neubau ohne die Verpflichtung zur Unterhaltung, oder endlich
- c) die Unterhaltung und den Neubau betrifft.

§. 7.

Hat der Domanalzehnte nur die Unterhaltung des Gebäudes, das ist, die an demselben von Zeit zu Zeit nöthig werdenden Baureparaturen zu bestreiten, so ist zu erforschen

- a) ob die Baulast alle und jede, am Gebäude, beziehungsweise Gebäudetheil, vorkommenden Reparaturen umfaßt, oder
- b) ob nicht vielmehr ein Dritter, z. B. bei einem Pfarrhause der Bewohner, die kleineren Reparaturen zu besorgen, mindestens in dieser Beziehung einen Beitrag zu leisten verbunden ist,
- c) in wiefern die Kirchspielsgemeinde Hand- und Fuhrdienste unentgeltlich, oder gegen welche vom Zehntberechtigten zu entrichtende Vergütung zu leisten hat,
- d) in wie weit es der Domänenverwaltung, als dem Zehntberechtigten, obliegt, die Brandversicherungsbeträge für das Gebäude zu erlegen.

§ 8.

Hat aber der Domaniälzehnte den Neubau zu besorgen, so ist Erkundigung einzuziehen:

- a) ob die Baulast alle und jede, bei Erbauung des Gebäudes, beziehungsweise Gebäudetheils, vorkommenden Baulasten begreift, oder
- b) ob nicht vielmehr ein Dritter einen Theil des Aufwandes zu übernehmen, etwa das Bauholz, oder andere Baumaterialien umsonst oder gegen welche Vergütung vom Zehntherrn zu liefern gehalten ist, endlich
- c) wie es sich mit der etwaigen Frohndlast des Kirchspiels verhält.

§ 9.

Hat zuletzt der Domaniälzehnte sowohl die Unterhaltung des Gebäudes als dessen Neubau zu bestreiten, so ist nach §. 7. und §. 8. Erkundigung einzuziehen, wie es sich mit der einen und der andern Verbindlichkeit verhält.

§. 10.

Hat sich hiernach die Bezirksbauinspection vom Umfang der Baulast genaue Kenntniß verschafft, so hat sie zur Beantwortung der dritten in §. 3. aufgestellten Frage — unter welchen, aus der Bestimmung des Gebäudes und der Dertlichkeit sich ergebenden Verhältnissen die Baulast zu bestreiten sey — überzugehen.

§. 11.

Natürlich hat die Bestimmung des Gebäudes auf die Größe der Last einen sehr wesentlichen Einfluß; denn anders ist der Bau- und Unterhaltungsaufwand bei einer Kirche, anders bei einem Wohnhause, und wieder anders bei Gebäuden zur Dekonomie. Es muß demnach, sobald es zur Schätzung kommt, die Bestimmung des Gebäudes genau im Auge gehalten werden.

§. 12.

Aber nicht bloß auf die Bestimmung des Gebäudes im Allgemeinen, sondern auch darauf kommt es an, ob das vorhandene Bauwesen dieser Bestimmung genügt oder nicht, und im letztern Fall, ob es darum voraussichtlich früher durch ein neues wieder ersetzt werden muß, als dieß sonst nach Beschaffenheit und Dauer des Bauwesens nöthig wäre (§. 46. des Gesetzes).

Bei Kirchen und Schulen insbesondere ist dieß nicht selten, bei Wohnungen und Dekonomiegebäuden der Geistlichen zuweilen der Fall. Oft nämlich sind Kirchen- und Schulgebäude noch auf lange hin dauerhaft, allein bei der inzwischen gestiegenen Bevölkerung ganz entschieden zu klein, so daß sie allem Vermuthen nach viel früher neu errichtet werden müssen, als dieß nach Beschaffenheit des Bauwesens sonst erforderlich wäre.

Zuweilen endlich sind die Wohnungs- und Dekonomiegebäude der Geistlichen zwar noch dauerhaft, aber mit Rücksicht auf bescheidene Anforderungen an eine anständige, für ein gewöhnliches Familienbedürfniß zulängliche Wohnung, und an dem Pfründeinkommen zureichende Dekonomiegebäude so schlecht, daß voraussichtlich der Neubau früher eintritt, als dieß nach der Dauer des Bauwesens sonst der Fall wäre.

§. 13.

Wenn indeß die Bauinspection prüft, ob ein Gebäude aus diesen Gründen voraussichtlich früher neu erbaut werden, als dieß nach der Beschaffenheit des Bauwesens sonst erforderlich wäre, so

hat sie wohl zu beachten, daß ihr Urtheil bloß durch die zur Zeit der Abschätzung bestehenden Verhältnisse bestimmt werden darf.

Bei einer Kirche oder Schule insbesondere also kann nur dann eine kürzere, als die nach der Beschaffenheit des Bauwesens zu vermuthende Dauer angenommen werden, wenn sie schon nach dem zur Zeit der Abschätzung vorhandenen Stande der, die Kirche oder Schule besuchenden Bevölkerung wirklich ungenügend ist. Ueber den Stand dieser Bevölkerung ist ein vom Pfarramt und dem Bürgermeister unterfertigtes Zeugniß zu erheben und dem Abschätzungsprotokolle beizulegen.

Bei Pfarrökonomiegebäuden kann in ähnlicher Weise nur dann eine kürzere Gebäudedauer angenommen werden, wenn sie bei gewöhnlicher Bewirthschaftung des zur Zeit der Abschätzung vorhandenen Pfründeinkommens offenbar unzureichend sind.

§. 14.

Ob bei irgend einem Gebäude ein solcher Fall der Unzulänglichkeit vorliege, soll jedoch nur dann einer nähern Prüfung unterworfen werden, wenn entweder die Thatsache der Unzulänglichkeit offenkundig ist, oder bei Kirchen und Schulen vom Ortsgeistlichen und Lehrer auf die bei ihnen einzu ziehende Erkundigung entschieden behauptet wird, oder bei Pfarrökonomiegebäuden vom Pfründinhaber behauptet und von etwa zu Rath zu ziehenden unbefangenen Landwirthen bestätigt wird.

§. 15.

Ist hiernach in Bezug auf ein Pfarrkirchengebäude nähere Prüfung vorzunehmen, so soll sie auf folgende Regeln gebaut werden:

- a) daß bei katholischen Kirchen das Innere des Langhauses — mit Ausschluß des Chors und der Orgelbühne — so vielmal $4\frac{1}{2}$ Quadratfuß neues Maasß enthalten soll, als die Gemeinde Köpfe zählt;
- b) daß eine evangelische Kirche für fünf Zwölftel von der Seelenzahl der Gemeinde bequemen Sitzraum darbieten soll. Dieser Sitzraum ist jedoch nicht nach dem Flächeninhalt des Gebäudes, sondern nach der Gesammtlänge der schicklicher Weise anzubringenden Kirchenstühle dergestalt zu berechnen, daß — wenn die Kirchenstühle je 2' 9" (von Lehne zu Lehne) von einander entfernt sind — für die Person 1' 8" laufend angenommen werden;
- c) daß größere Kirchen, bei welchen mehrere Geistliche angestellt sind, verhältnismäßig kleiner seyn dürfen.

Von diesen und den weiteren Bestimmungen, wie sie in der durch das dießseitige Verordnungsblatt Nro. 38. vom 25. September 1830 schon verkündeten Finanzministerial-Verfügung vom 24. Juli 1830. Nro. 3596. enthalten sind, darf nicht abgegangen werden.

§. 16.

Zuletzt noch sind die Verhältnisse der Vertiklichkeit, in der die Baulast zu bestreiten ist, sorgfältig ins Auge zu fassen. Insbesondere ist hier auf die in der Gegend herkömmliche Weise zu bauen, auf die zur Zeit der Abschätzung daselbst bestehenden Preise für Materialien und Arbeit, auf Lage und Klima — soweit beide oder eines von ihnen auf Menge und Größe der Reparaturen, auf die kürzere oder längere Gebäudedauer mehr oder weniger Einfluß äußern — Bedacht zu nehmen.

§. 17.

Hat hiernach die Bauinspection ihre erste Aufgabe gelöst, sich also mit allen Verhältnissen genau bekannt gemacht, die ihr Urtheil über die Gebäudedauer, über den Betrag der Neubau- und der Re-

paraturkosten bestimmen müssen, so hat sie zur Erledigung ihrer zweiten Aufgabe überzugehen, nämlich die durch die §§. 42 und 43. des Zehntablösungsgesetzes verordneten Schätzungen vorzunehmen.

§. 18.

Bei der Verbindlichkeit zur Unterhaltung (zu Reparaturen) ist nach §. 42. des Gesetzes zu schätzen:

- a) nach wie viel Jahren das Gebäude, auf das sich die Last bezieht, mutmaßlich durch ein Neues muß ersetzt werden;
- b) was es bis dahin im Durchschnitt jährlich an Unterhaltungskosten wird, und
- c) was das künftig neu aufgeführte Gebäude während seiner ganzen Dauer im Durchschnitt jährlich zu unterhalten kosten dürfte.

§. 19.

Zunächst also ist die künftige Dauer des vorhandenen Gebäudes zu schätzen. Diese Dauer, oder das Alter, welches das Gebäude von jetzt an noch zu erreichen vermag, hängt natürlich ab:

- a) von der Beschaffenheit des Bauwesens, davon also, ob dasselbe mehr oder weniger sorgfältig erbaut und unterhalten ist, aus mehr oder weniger gesunden und dauerhaften Stoffen besteht, mehr oder weniger so construirt ist, daß es den Einflüssen der Zeit und der Witterung zu widerstehen vermag;
- b) von der Bestimmung des Gebäudes, in wiefern es nämlich hiernach früher oder später abgenutzt wird (§. 11. oben);
- c) davon, ob das Bauwesen der nach §§. 12—15. etwa vorgenommenen Prüfung zufolge seiner Bestimmung genügt oder nicht, und im letztern Fall, von der Erwägung, nach wie viel Jahren es deshalb durch ein anderes Gebäude zu ersetzen seyn wird;
- d) von den Einflüssen der Dertlichkeit und des Klimas, §. 16.

Nach sorgfältiger Erwägung aller dieser Umstände und nach genauer Besichtigung des Gebäudes hat nun die Bauinspection die künftige Dauer desselben abzuschätzen.

Glaubt sie, diese Dauer über 20 Jahre bestimmen zu müssen, so ist eine durch fünf theilbare Zahl von Jahren zu wählen, wenn nicht zur Festsetzung einer andern Zahl überwiegende Gründe vorliegen.

Jedenfalls ist bei der Schätzung von der Voraussetzung auszugehen, daß das Bauwesen fortan in gutem Stande wird erhalten werden.

Auf die Möglichkeit einer Verlängerung der Gebäudedauer durch theilweisen Neubau oder durch Erweiterung des etwa unzulänglichen Gebäudes ist jedoch eben so wenig Rücksicht zu nehmen, wie bei der Schätzung der Unterhaltungs- und Neubaufkosten auf den Aufwand eines solchen theilweisen Neubaus, beziehungsweise einer solchen Erweiterung des Gebäudes.

§. 20.

Ist die Dauer des vorhandenen Gebäudes bestimmt, so ist ferner abzuschätzen, was die Domänenverwaltung vermöge der ihr obliegenden Baulast von der Zeit der Abschätzung an bis zum Abgang des Gebäudes im Durchschnitt jährlich auf dessen Unterhaltung zu verwenden haben möchte. Diese Schätzung hat natürlich nur den Aufwand zu berücksichtigen, der dem Domanzialzehnten in Gemäßheit der nach §. 7. dieser Instruction eingezogenen Erkundigung nach dem Umfang der Baulast an Materialien und Arbeit, an Hand und Fuhrdiensten oder der Vergütung für solche, an Brandversicherungsbeiträgen u. s. w. wirklich zur Last fallen würde.

Dabei ist — was den Werth von Materialien und Arbeit betrifft — von den zur Zeit der Abschätzung bestehenden örtlichen Preisen auszugehen und ferner zu beachten, daß die Baupflicht vollständig zu erfüllen, also das Gebäude, so weit es die Domänenverwaltung berührt, gut und zweckmäßig zu unterhalten sey.

§. 21.

Neben diesem Unterhaltungsaufwande für das bestehende Gebäude ist drittens der Unterhaltungsaufwand abzuschätzen, den das künftige Gebäude während seiner ganzen Dauer im Durchschnitt jährlich kosten dürfte. Auch hier sind die im vorstehenden §. angegebenen Gesichtspuncte zu berücksichtigen.

§. 22.

Außer diesen Gesichtspunkten aber ist bei Abschätzung des mittlern jährlichen Unterhaltungsaufwands noch zu beachten:

- a) beim vorhandenen Gebäude die mehr oder minder gute Beschaffenheit desselben, beim künftigen Gebäude aber die Voraussetzung, daß solches gut und dergestalt hergestellt wird, wie dieß seiner Bestimmung, der Dertlichkeit und dem Klima und der herkömmlichen Weise zu bauen gemäß ist;
- b) die Bestimmung des Gebäudes, da sie mehr oder weniger die Größe des Unterhaltungsaufwands bedingt;
- c) Dertlichkeit und Klima, so weit sie auf diesen Einfluß haben.

§. 23.

Bei der Verpflichtung zum Neubau ist nach §. 43. des Gesetzes zu schätzen:

- a) wie viele Jahre das Gebäude, auf das sich die Last bezieht, muthmaßlich noch ausbauern wird;
- b) welche Summe dann der Neubau den Zehnherrn kosten, und
- c) auf wie viel Jahre die Dauer dieses neuen Gebäudes angenommen werden kann.

§. 24.

Bei Schätzung der Dauer des vorhandenen Gebäudes ist der §. 19. dieser Instruction zu beachten.

Bei Schätzung der Dauer des künftigen Gebäudes wird ein nach den Verhältnissen der Dertlichkeit und des Klimas, nach der Bestimmung des Gebäudes und nach der herkömmlichen Weise zu bauen, tüchtig ausgeführter Neubau vorausgesetzt und dann beurtheilt, wie lange ein solcher Bau bei gehöriger Unterhaltung nach dem Gebrauche, der davon gemacht wird, nach der herkömmlichen Bauweise, nach Beschaffenheit des verwendeten Materials, nach den Einflüssen der Dertlichkeit und des Klimas ausbauern könne.

Auf eine Zerstörung des Gebäudes durch Brand darf dabei keine Rücksicht genommen werden. Eben so wenig — wie in §. 19. schon bemerkt wurde, auf die Möglichkeit einer Verlängerung der Gebäudedauer mittelst theilweisen Neubaus.

Endlich ist die Gebäudedauer auf eine durch fünf theilbare Zahl von Jahren festzusetzen, sofern nicht zur Annahme einer andern Zahl überwiegende Gründe vorliegen.

§. 25.

Bei der Schätzung der Kosten des Neubaus hat die Bauinspection die Summe anzugeben, die vom Domänenzehnten vermöge der ihm aufliegenden Baulast (oben §. 8.) zu erlegen wäre, wenn mit Rücksicht auf die örtlichen Preise von Materialien und Arbeit ein wohlausgeführtes, seiner Bestimmung

vollkommen entsprechendes, nach den Forderungen des Lokals eingerichtetes Gebäude hergestellt werden sollte. Einrichtungen (z. B. Brunnenanlagen bei Wohngebäuden), die bisher nicht bestanden haben, auch nach §. 12. dieser Instruction nicht für dringend erkannt werden, dürfen beim Baukostenüberschlag nicht in Betracht kommen.

An diesem Ueberschlag ist aber jedenfalls der Werth der Materialien des abgängigen Gebäudes in Abzug zu bringen, so weit solcher die Abbruchkosten übersteigt.

§. 26.

Alle diese Schätzungen, sowohl was den Neubau, als was die Unterhaltung betrifft, soll die Bauinspektion nicht etwa im einseitigen Interesse der baupflichtigen Domänenverwaltung, sondern gleich einem von beiden Partheien aufgestellten Sachverständigen mit aller Unbefangenheit und Unpartheilichkeit vornehmen.

Ueber das Ergebniß der Schätzungen (§. 18. bis mit 24.) so wie über die, nach den §§. 13—15. etwa vorgenommene, der Schätzung vorangegangene Prüfung ist ein Protokoll, Beil. lit. E., aufzunehmen, und darin jede Angabe über Gebäudedauer, Kosten des Unterhalts und Kosten des Neubaus kurz, aber klar zu rechtfertigen.

Die von der Domänenverwaltung erhaltene tabellarische Uebersicht hat die Bauinspektion — so weit ihr dies nach Beilage lit. A. obliegt — auszufüllen.

Das Abschätzungsprotokoll nebst dieser Uebersicht ist dann der Domänenverwaltung unter Anschluß der von ihr weiter empfangenen Actenstücke zuzustellen.

II. Berechnung der Baulastenschläge.

§. 27.

Sobald die Domänenverwaltung das Schätzungsprotokoll der Bauinspektion erhalten hat, soll sie die Baulastenschläge nach Vorschrift des Gesetzes berechnen und das Detail der Rechnung dem Schätzungsprotokoll beifügen, wie dies die Beilage lit. E. zeigt.

Glaubt sie dabei in Hinsicht auf einzelne Theile des Schätzungsprotokolls Erläuterungen nöthig zu haben, oder gegen das Verfahren der Bauinspektion wesentliche Erinnerungen machen zu müssen, so sollen die Anstände durch Rücksprache zwischen beiden Behörden, nöthigenfalls durch Einholung diesseitiger Weisungen, vorderamst gehoben werden.

§. 28.

Was nun die Berechnung des Anschlages der Verbindlichkeit zur Unterhaltung betrifft, so unterscheidet das Zehntablösungsgesetz drei Fälle:

- a) den Fall, wenn der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzt vorhandene Gebäude so hoch bestimmt ist, wie für das künftige;
- b) den Fall, wenn der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzt vorhandene Gebäude höher bestimmt ist, als für das künftige, und
- c) den Fall endlich, wenn der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzt vorhandene Gebäude niedriger abgeschätzt ist, als für das künftige.

§. 29.

Ist der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzige Gebäude gerade so hoch abgeschätzt, wie für das künftige, so besteht der Kapitalanschlag der Baulast im Zwanzigfachen dieses Aufwandes (§. 42. Satz 2. des Gesetzes).

Wäre demnach die Last der Unterhaltung eines Kirchengebäudes — so weit sie dem Domianalgehnten aufliegt — sowohl für das jetzt vorhandene Kirchengebäude, als auch für das künftig an dessen Stelle tretende Bauwesen auf 50 fl. 30 kr. im Durchschnitt jährlich abgeschätzt, so würde sich der Kapitalanschlag der Baulast auf 20 . (50 fl. 30 kr.) = 1010 fl. belaufen.

§. 30.

Ist der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzige Gebäude höher abgeschätzt, als für das künftige, so besteht der Kapitalanschlag der Last

- a) im Zwanzigfachen des jährlichen Unterhaltungsaufwands vom künftigen Gebäude, und
- b) in dem mit Rücksicht auf Zins und Zinseszins zu vier Prozent berechneten jetzigen Werth des von nun an bis zum Eintritte des Neubaues (also bis zum Abgang des jetzt vorhandenen Gebäudes) weiter erforderlichen jährlichen Unterhaltungsaufwands (§. 42. Satz 3. des Gesetzes).

Der Theil a. des Kapitalanschlags der Last ist nun nach vorangegangenem §., der Theil b. dagegen nach der beigelegten Hülftabelle B. zu bestimmen, und aus der Summe beider Theile der Kapitalanschlag der Baulast selbst zu bilden, wie das folgende Beispiel zeigt.

Ist nämlich die Dauer des jetzt vorhandenen Gebäudes auf 30 Jahre, der Unterhaltungsaufwand für dieses Gebäude auf 55 fl. 20 kr. jährlich, und jener für das künftige Gebäude auf 45 fl. 13 kr. jährlich abgeschätzt, so findet man den Kapitalanschlag der Baulast, wie folgt:

- 1) das Kapital für die Unterhaltung des künftigen Bauwesens (also der Theil Lit. a.) ist
20 . (45 fl. 13 kr.) = 904 fl. 20 kr.
- 2) Während der nächsten 30 Jahre, so lange nämlich das dormalige Gebäude noch ausbauern wird, sind aber für den Unterhalt nicht bloß 45 fl. 13 kr., sondern 55 fl. 20 kr., also 10 fl. 7 kr. jährlich weiter erforderlich. Es muß darum bestimmt werden, wie hoch sich der jetzige Werth dieses Mehraufwandes — mit Rücksicht auf Zins und Zinseszins zu 4 Prozent belaufe.
Diese Bestimmung (also die Berechnung des Theils Lit. b.) erleichtert die Hülftabelle B. Sie zeigt, daß der jetzige Werth einer Jahresrente von 1 — die 30 Jahre lang am Schluß jedes Jahres geleistet werden muß — mit Rücksicht auf Zins und Zinseszins à 4 Prozent nur 17,29201 beträgt. Demnach wird der jetzige Werth einer während 30 Jahren zu leistenden Jahresrente von 10 fl. 7 kr. betragen
(10 fl. 7 kr.) . 17,29201 = 174 fl. 56 $\frac{250007}{1000000}$ fr.
- 3) Die Beträge unter 1 und 2. zusammen bilden den Kapitalanschlag der Last, er ist also
904 fl. 20 kr. + 174 fl. 56 $\frac{250007}{1000000}$ fr. =
= 1079 fl. 16 $\frac{250007}{1000000}$ fr.
- 4) So wie in diesem, so wird man überhaupt in jedem Falle den jetzigen Werth des bis zum Abgang des vorhandenen Gebäudes jährlich erforderlichen weiteren Unterhaltungsaufwandes erhalten, wenn man in der Tabelle den zur abgeschätzten Dauer des Gebäudes gehörigen Werth auffucht und damit den weiteren Unterhaltungsaufwand selbst vervielfacht. Wäre also z. B. die Dauer des vorhandenen Gebäudes auf 50 Jahre abgeschätzt, der weitere Unterhaltungsaufwand bis dahin jährlich 12 fl., so würde man 12 fl. mit 21,48217 zu vervielfachen haben.

§. 31.

Ist endlich der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzt vorhandene Gebäude niedriger abgeschätzt, als für das künftige, so besteht der Kapitalanschlag der Last

- a) im Zwanzigfachen der für das jetzt vorhandene Gebäude geschätzten jährlichen Unterhaltungskosten, und

b) in dem mit Rücksicht auf Zins und Zinseszins zu vier Prozent berechneten jetzigen Werth der zur Zeit des Neubaus (also nach Abgang des jetzt vorhandenen Gebäudes) fälligen Summe, um welche das Zwanzigfache der jährlichen Unterhaltungskosten des künftigen Gebäudes das Zwanzigfache der jährlichen Unterhaltungskosten des jetzt vorhandenen Gebäudes übersteigt.

(§. 42. Satz 4. des Gesetzes.)

Der Theil a des Kapitalanschlages ist nach § 29., der Theil b nach anliegender Hülfstabelle C. zu berechnen, aus der Summe der Theile a und b sofort der ganze Kapitalanschlag der Baulast zu bilden, wie das folgende Beispiel zeigt.

Ist nämlich z. B. der jährliche Unterhaltungsaufwand für das jetzige Gebäude zu 35 fl. 12 fr., jener für das künftige zu 47 fl. 28 fr. und die Dauer des jetzigen Gebäudes zu 35 Jahren abgeschätzt, so findet man den Kapitalanschlag der Baulast, wie folgt:

1) das Zwanzigfache vom Unterhaltungsaufwand des jetzigen Gebäudes (Theil Lit. a. des Kapitalanschlages) ist

$$20 \cdot (35 \text{ fl. } 12 \text{ fr.}) = 704 \text{ fl. — fr.}$$

2) Für jetzt, und so lange das jetzt vorhandene Gebäude besteht, liefert das Kapital von 704 fl. den jährlichen Unterhaltungsaufwand. Sobald aber das vorhandene Gebäude abgegangen ist, also nach 35 Jahren, sind zu diesem Behuf $20 \cdot (47 \text{ fl. } 28 \text{ fr.}) = 949 \text{ fl. } 20 \text{ fr.}$,

b. ist, das Zwanzigfache vom Unterhaltungsaufwand des künftigen Gebäudes erforderlich.

Letzterer Betrag (949 fl. 20 fr.) übersteigt den Ersteren (704 fl.) um 245 fl. 20 fr.

Es muß also, dem Gesetz zufolge, der jetzige Werth dieser Summe von 245 fl. 20 fr. — Zins und Zinseszins zu 4 Prozent berechnet — aufgesucht werden.

3) Aus der Hülfstabelle C. ist nun zu entnehmen, welchen jetzigen Werth, mit Rücksicht auf Zins und Zinseszins zu 4 Prozent, der Betrag 1. hat, der erst am Schlusse eines bestimmten Jahres fällig wird.

Will man demnach in gleicher Weise den Werth für irgend einen andern Betrag berechnen, so ist nur nöthig, die der Tabelle nach dem betreffenden Jahr entsprechende Zahl mit dem gegebenen Betrage zu vervielfachen.

Für den vorliegenden Fall zeigt die Tabelle, daß der Betrag 1., der am Schlusse des 35ten Jahres fällig wird, mit Rücksicht auf Zins und Zinseszins zu 4 Prozent, jetzt 0,25342 werth ist. Hiernach belauft sich der jetzige Werth von 245 fl. 20 fr. auf

$$(245 \text{ fl. } 20 \text{ fr.}) \cdot 0,25342 = 62 \text{ fl. } 10 \frac{342}{10000} \text{ fr.}$$

(Theil b. des Anschlages.)

4) Die Beträge unter 1 und 3. zusammen bilden den Kapitalanschlag der Baulast mit

$$704 \text{ fl. } + 62 \text{ fl. } 10 \frac{342}{10000} \text{ fr.} = 766 \text{ fl. } 10 \frac{342}{10000} \text{ fr.}$$

§. 32.

Was ferner die Berechnung des Anschlages der Pflicht zum Neubau betrifft, so unterscheidet das Gesetz gleichfalls drei Fälle, je nachdem die Dauer des künftigen Gebäudes gleich lang, länger oder kürzer abgeschätzt ist, als die Dauer des dermal vorhandenen Gebäudes.

§. 33.

Ist nämlich die Dauer beider Gebäude gleich lang bestimmt, so besteht der Kapitalanschlag der Baulast im Zwanzigfachen des Betrags, welcher — während der für die Gebäudedauer abgeschätzten Jahrenreihe jährlich fertzereicht — mit Zins und Zinseszinsen zu 2½ Prozent zur Bausumme anwächst.

Dieser Betrag ist der Reäbificationsbetrag — §. 43. Satz 2. des Gesetzes.

Er läßt sich aus der Bausumme (d. i. den durch Schätzung bestimmten Kosten des Neubaus) und aus der gleichfalls durch Schätzung bekannten Gebäudedauer mittelst der anliegenden Hülfstabelle D. berechnen, und hiernach der Kapitalanschlag der Last finden, wie folgendes Beispiel zeigt:

Ist nämlich die Dauer des Gebäudes — für das jegige, wie für das künftige Bauwesen — auf 100 Jahre, und der Aufwand für den Neubau auf 8540 fl. abgeschätzt, so wird der Kapitalanschlag der Baulast berechnet, wie folgt:

- 1) die Hülfstabelle D. gibt an, zu welcher Summe der Reäbificationsbetrag von 1. nebst Zins und Zinseszins zu $2\frac{1}{2}$ Prozent in einer bestimmten Zahl von Jahren anwächst.

Theilt man nun durch diese Summe den Betrag der Neubaufkosten, so zeigt der Quotient den Reäbificationsbetrag, der in gleicher Jahrenreihe mit Zins und Zinseszins zu $2\frac{1}{2}$ Prozent die Kosten des Neubaus liefert.

- 2) So wächst nach der Tabelle der Reäbificationsbetrag von 1. in 100 Jahren auf 432,55240.

Um demnach zu erfahren, welcher Reäbificationsbetrag in dieser Zeit die Bausumme von 8540 fl. liefert, theilt man dieselbe durch 432,55240.

Man erhält hiernach $\frac{8540}{432,5524} = 19,7432$ fl. als den entsprechenden Reäbificationsbetrag.

- 3) Das Zwanzigfache dieses Betrags ist aber der Kapitalanschlag der Baulast. Dieser beläuft sich demnach auf

$$20 \cdot 19,7432 \text{ fl.} = 394,864 \text{ fl.} = 394 \text{ fl. } 51,8\frac{4}{100} \text{ fr.}$$

§. 34.

Ist die Dauer des künftigen Gebäudes länger bestimmt, als die des dermal vorhandenen, so begreift der Kapitalanschlag der Last nicht nur

- a) das Zwanzigfache des auf die Dauer des künftigen Gebäudes berechneten Reäbificationsbetrags, sondern auch
b) eine Summe, die mit Zins zu 5 Prozent und Zinseszins zu $2\frac{1}{2}$ Prozent bis zum Zeitpunkt des Neubaus (d. i. bis zum Ablauf der Dauer des dermal vorhandenen Gebäudes) die abgeschätzte Bausumme deckt, so weit der Reäbificationsbetrag, jährlich fortgereicht, mit Zins und Zinseszins à $2\frac{1}{2}$ Prozent hierzu noch unzulänglich wäre.

(§. 43. Satz 3. des Gesetzes.)

Der Theil a. des Kapitalanschlags wird, wie im vorhergehenden Sen, der Theil b. mittelst der Hülfstabelle D. gefunden, wie das folgende Beispiel zeigt.

Ist nämlich die Dauer des jegigen Gebäudes auf 30 Jahre, die des künftigen auf 110 Jahre, der Aufwand für den Neubau auf 7622 fl. abgeschätzt, so berechnet sich der Kapitalanschlag der Last, wie folgt:

- 1) Ein Reäbificationsbetrag von 1. gibt nach der Hülfstabelle D. in 110 Jahren 564,90748; der Reäbificationsbetrag für die Bausumme von 7622 fl. ist demnach

$$\frac{7622}{564,90748} \text{ fl.} = 13,4924 \text{ fl.}$$

- 2) Ein Reäbificationsbetrag von 1. gibt nach derselben Tabelle in 30 Jahren 43,90288; also der Reäbificationsbetrag von 13,4924 fl.

$$13,4924 \cdot 43,90288 = 592,3552 \text{ fl.}$$

3) Der Reäbificationsbetrag hat demnach in 30 Jahren nur 592,3552 fl. geliefert; es beträgt aber die dann aufzuwendende Baufumme 7622 fl., folglich mangeln noch
 $7622 \text{ fl.} - 592,3552 = 7029,6448 \text{ fl.}$

4) Es muß nun eine Summe aufgefunden werden, die mit Zinsen zu 5 Prozent und Zinseszinsen zu $2\frac{1}{2}$ Prozent nach 30 Jahren den Betrag von 7029,6448 fl. liefert.

Nach Tabelle D. gibt aber der Reäbificationsbetrag oder die jährliche Rente 1. in 30 Jahren mit Zinseszinsen zu $2\frac{1}{2}$ Prozent 43,90288; sie wächst also mit ihrem fünfprozentigen Kapital von 20 in derselben Zeit an auf 63,90288.

So wie nun 63,90288 aus dem ursprünglichen Kapital von 20 entsteht, so entsteht der Betrag von 7029,6448 fl. aus der ursprünglichen Summe x. Man erhält daher den Ansatz
 $63,90288 : 20 = 7029,6448 : x$

und hieraus

$$x = \frac{20 \cdot 7029,6448}{63,90288} = 2200,1026 \text{ fl.} = \\ = 2200 \text{ fl. } 6\frac{1}{1000} \text{ fr.}$$

5) Hiernach ist der Kapitalanschlag der Baulast

a) das Zwanzigfache des Reäbificationsbetrags Ziff. 1. mit $20 \cdot 13,4924 = 269 \text{ fl. } 59\frac{8}{1000} \text{ fr.}$ (Theil a. des Kapitalanschlags), und

b) die Summe von 2200 fl. $6\frac{1}{1000} \text{ fr.}$ (Theil b. des Kapitalanschlags), zusammen also 2469 fl. $57\frac{7}{1000} \text{ fr.}$

§. 35.

Ist endlich die Dauer des künftigen Gebäudes kürzer bestimmt, als die des dormal vorhandenen, so besteht der Kapitalanschlag der Last in einer Summe, die binnen den Jahren, um welche letztere Gebäudedauer die Erstere übersteigt, mit Zins à 5 Prozent und Zinseszins à $2\frac{1}{2}$ Prozent zum Zwanzigfachen des Reäbificationsbetrags für das künftige Gebäude anwächst, (§. 43. Sag 4. des Gesetzes).

Das Zwanzigfache dieses Reäbificationsbetrags wird wie im §. 33. aufgefunden, hieraus aber mittelst der Tabelle D. der Kapitalanschlag der Baulast bestimmt, wie folgendes Beispiel zeigt.

Ist nämlich die Dauer für das künftige Gebäude auf 150 Jahre, und die für das jetzt Vorhandene auf 200 Jahre abgeschätzt und betragen die Kosten des Neubaus 10500 fl., so berechnet sich der Kapitalanschlag der Last, wie folgt:

1) der Reäbificationsbetrag 1. gibt nach Tabelle D. in 150 Jahren 1584,2204. Um bis dahin 10500 fl. zu erhalten, muß demnach der Reäbificationsbetrag sein

$$\frac{10500}{1584,22038} = 6,6278 \text{ fl.}$$

Das Zwanzigfache dieses Reäbificationsbetrags ist

$$20 \cdot 6,6278 \text{ fl.} = 132,556 \text{ fl.}$$

2) Nun ist die Dauer des jetzigen Gebäudes um 50 Jahre länger. Der Kapitalanschlag der Baulast ist demnach eine Summe, die in 50 Jahren mit Zinsen zu 5 Prozent und Zinseszinsen zu $2\frac{1}{2}$ Prozent zum Kapital von 132,556 fl. anwächst.

Nach der Tabelle D. gibt der Reäbificationsbetrag oder die jährliche Rente von 1. mit Zins und Zinseszinsen zu $2\frac{1}{2}$ Prozent in 50 Jahren 97,48490, also das Kapital 20 mit fünfprozentigem Zins 1. und den Zinseszinsen à $2\frac{1}{2}$ Prozent 117,48490.

Wie nun der Betrag 117,48490 aus 20, so entsteht der Betrag 132,556 fl. aus der gesuchten Summe x. Man erhält daher den Ansag

$$117,48490 : 20 = 132,556 : x$$

$$\text{und } x = \frac{2651,12}{117,48490} = 22,565 \text{ fl.} = 22 \text{ fl. } 33\frac{2}{3} \text{ kr.}$$

3) Diese 22 fl. 33 $\frac{2}{3}$ kr. sind also der Kapitalanschlag der Last.

Sie liefern in 50 Jahren mit Zins à 5 Prozent und Zinseszinsen zu 2 $\frac{1}{2}$ Prozent die Summe von 132,556 fl. und deren fünfprozentiger Zins von 6,6278 fl. gibt mit Zins und Zinseszins à 2 $\frac{1}{2}$ Prozent je in 150 Jahren die Baufumme von 10500 fl.

§. 36.

Ist ein Gebäude, dessen Neubau dem Domanalzehnten obliegt, schon zur Zeit der Zehntablösung abgängig und deshalb der Neubau sogleich erforderlich, so kommt bei Veranschlagung der Baulast

- a) der Aufwand für den Neubau ganz, außer dem aber
- b) das Zwanzigfache des Reädicationsbetrags nach §. 33.

in Ansag.

§. 37.

Umfaßt die Baulast nicht bloß die Verbindlichkeit zur Unterhaltung, sondern auch jene zum Neubau, so hat die Domänenverwaltung den vorstehenden §§en gemäß vorderamst den Anschlag für die Unterhaltung, dann jenen für den Neubau zu berechnen.

Die Summe beider Beträge ist dann der Kapitalanschlag der Baulast (§. 44. des Gesetzes).

§. 38.

Hat endlich der Domanalzehnte die Baulast nur hülfweise, d. i. in so weit zu bestreiten, als es dem zunächst Baupflichtigen an den hiezu erforderlichen Mitteln mangelt, so hat die Domänenverwaltung die Baulastensschläge — so weit der Zehnte als hülfweise baupflichtig in Anspruch genommen werden kann — ganz nach vorstehenden §§en zu berechnen, demnächst aber durch Vorlage an die unterzeichnete Stelle zu veranlassen, daß von der betreffenden Staatsverwaltungsbehörde die zum Bau disponiblen Mittel des zunächst Baupflichtigen bestimmt werden.

Diese Summe nun wird vom berechneten Kapitalanschlage der Baulast abgezogen; der Rest zeigt sofort den Anschlag der Baulast des nur hülfweise pflichtigen Zehnten.

Wäre demnach z. B. der Kapitalanschlag der Last im Ganzen auf 3050 fl. und wären die disponiblen Mittel der zunächst baupflichtigen Kirchenfabrik auf 2000 fl. festgesetzt, so würde der Anschlag für die subsidiäre Baupflicht des Domanalzehnten noch 1050 fl. betragen.

§. 39.

Die berechneten Baulastensschläge werden in das Hauptprotokoll II. (Instruktion vom heutigen über das Verfahren bei Ablösung von Domanalzehnten) aufgenommen.

Das Schätzungsprotokoll der Bauinspektion nebst tabellarischer Uebersicht lit. A. ist als Beilage anzufügen.

Karlsruhe den 19ten Juni 1835.

Großherzogliche Domänenkammer.

Schippel.

vdt. Prestinari.