

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

I. Vornahme der Schätzungen

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 Zehnherr 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 Domänialzehnten 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 Domänialzehnten aufgetragen, in Gemeinschaft mit den Bezirksbauinspektionen die Anschläge der auf Domänialzehnten 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 Domänialzehnten 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 Domanalzehnte 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 Zehnherrn zu liefern gehalten ist, endlich
- c) wie es sich mit der etwaigen Frohndlast des Kirchspiels verhält.

§ 9.

Hat zuletzt der Domanalzehnte 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 Bezirksbauinspektion 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 Bauinspektion 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 Bauinspektion 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 Neubaukosten 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, vorderstamst 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 jegige Gebäude gerade so hoch abgeschätzt, wie für das künftige, so besteht der Kapitalanschlag der Baulast im Zwanzigfachen dieses Aufwandes (§. 42. Satz 2. des Gesetzes).