

# **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 Bauinspektionen im ...**

**Baden / Hofdomänenkammer**

**Karlsruhe, 1835**

II. Berechnung der Baulastenanschläge

**urn:nbn:de:bsz:31-9386**

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).

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 aufsucht 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 dormal 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 Bau summe 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 Bausumme 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 vorderst den Ansag 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 Ansag 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 Ansag 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.