

Paper-ID: VGI_191010



Über die Bewertung von ländlichen Grundstücken

Ferdinand Hansy ¹

¹ *Staatsbahngeometer in Wien*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **8** (3), S. 80–85

1910

BibTEX:

```
@ARTICLE{Hansy_VGI_191010,  
Title = {{\U}ber die Bewertung von l{\a}ndlichen Grundst{\u}cken},  
Author = {Hansy, Ferdinand},  
Journal = {{\O}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen},  
Pages = {80--85},  
Number = {3},  
Year = {1910},  
Volume = {8}  
}
```



Aus dem erläuterten Beispiele ersieht man, daß, wenn von dem in bezug auf seine Meereshöhe gegebenen Anschlußpunkte und dem bekannten Barometerstande ausgegangen, die Bezifferung der der betreffenden Höhenstufe entsprechenden Barometerskala des Schiebers richtig vorgenommen wird, nach Einstellung des Barometerstandes des Anschlußpunktes auf die Meereshöhe auf dem Lineale, die Meereshöhen der zu bestimmenden Punkte durch ein einfaches Übergehen aus der Barometerskala in die Höhenskala auf letzterer direkt abgelesen werden können.

Bei der Interpolations-Methode liefert der vorliegende Rechenschieber vollkommen einwandfreie Resultate.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß der «Barometrische Rechenschieber» in sehr vielen Fällen vorteilhaft anwendbar sein wird, so bei der Durchführung von Trassierungen, von Eisenbahn-Vorarbeiten, bei Forstvermessungen zur ersten Aufsuchung neu anzulegender Wege mit vorgeschriebener Neigung im Terrain, bei der Aufnahme von geognostischen Gebirgsprofilen für bergbauliche Zwecke, Terrainrekognoszierungen usw.

Anmerkung. Auf dem Diagramm der Rückseite des Rechenschiebers sind schräg gestrichelte Linien dargestellt; sie repräsentieren die Meereshöhen bei normalem Barometerstande. Sie ermöglichen es, bei Kenntnis der Meereshöhe eines Ortes im Schnitte der betreffenden schrägen Linie mit einer Temperaturlinie den bei dieser Temperatur herrschenden Barometerstand zu finden.

Der Baumgart'sche Barometrische Rechenschieber ist bereits bei der königl. Landesaufnahme in Preußen eingeführt. Das Wiener math.-mech. Institut von Neuhöfer & Sohn, k. u. k. Hof-Mechaniker und Hof-Optiker (Wien, I., Kohlmarkt 8 und V., Hartmannsgasse 5) liefert das nette Instrument zum Preise von 14 Kronen. D.

Über die Bewertung von ländlichen Grundstücken.

Von Ferdinand Hansy, Staatsbahngeometer, Wien.

Der Geometer, Ingenieur und Landwirt kommt infolge seines Berufes öfters in die Lage, den Wert von Grundstücken beurteilen zu müssen, sei es z. B. bei Kommassation, bei Expropriation von Grundstücken für Verkehrsanlagen etc. Der hierzu berufene Techniker soll infolge Wichtigkeit dieser Sache ein klares Urteil fällen und dasselbe auch begründen können.

So war es anläßlich des Baues der zweiten Eisenbahnverbindung mit Triest, wo es sich um ganz bedeutende Grundeinlösungen für die Herstellung dieser Bahn handelte, von großer Wichtigkeit, die Grundwertfrage zu studieren, um den diesbezüglichen Kostenvoranschlag mit strikter Genauigkeit verfassen und die gewonnenen Grundpreise bei den Einlösungen begründend verwerten zu können.

Die nachangeführte Grundwertstudie behandelt einen Teil des Kronlandes Krain, und zwar das Terrain zwischen dem Gebirgsstock der Karawanken und dem Črna gora, dem Save- und Wocheinertale.

Die öfters angewendete Methode, durch Ortsansässige und Vertrauensmänner sich die Kenntnisse der Grundpreise zu verschaffen, ist allerdings sehr bequem und

schnell, doch sind diese Daten mit Vorsicht aufzunehmen, da sie oft jeder wissenschaftlichen Grundlage entbehren, als auch die größten Differenzen enthalten; hierin findet sich oft der Wert der persönlichen Vorliebe, da auch das allgemeine Ortsinteresse dahin abzielt, aus der Sache den bestmöglichen Nutzen und Vorteil zu ziehen. Der alles begründende Techniker, der für sein Tun und Wirken verantwortliche Staatsangestellte wird zwar diese Daten sammeln, selbe jedoch in bezug auf ihre Glaubwürdigkeit einer eingehenden Prüfung unterziehen.

Ein schon besseres Mittel, welches vertrauenswürdigere Anhaltspunkte bietet, bildet ein Auszug aus den Kaufverträgen in den Urkundensammlungen bei den k. k. Bezirksgerichten. Die auf diese Weise erhaltenen Werte entsprechen schon näher dem wahren Wert und den ortsüblichen Preisen. Jedoch sind auch manche dieser Daten sehr vorsichtig aufzunehmen. Verkaufswerte, welche aus exekutiver Versteigerung herrühren, sind zu verwerfen; fernerhin sind alle jene Daten, wo persönliche Vorliebe oft aus den mannigfachsten Gründen beim Kauf eine Rolle spielten, vorsichtig aufzunehmen. Durch Herstellung eines Lageplanes, z. B. Katastralplanes, in welchem die Verkäufe in dem letzten Dezennium gekennzeichnet werden, können durch richtige Kalkulation ziemlich genaue Grundwerte gefunden werden. Die Genauigkeit dieser Daten ist natürlich umso größer, je weiter sich dieser Lageplan erstreckt; es ist daher gut, den Lageplan nicht nur in nächster Nähe des zu ermittelten Grundwertes oder der vorzunehmenden Grundtransaktion anzulegen, sondern denselben durch Studium des Terrains sowie der Bodenbeschaffenheit über gleiche größere Landstriche erstrecken zu lassen.

So liegen z. B. im Buchheim-Veldeser Bezirk für Äcker bester Qualität folgende Verkaufsdaten vor:

Im Jahre 1894	verkauft das Hektar zu	3900 K	entsprechend dem	52fachen
» » 1895	» » » »	4050 »	» »	54
» » 1900	» » » »	4500 »	» »	60
» » 1901	» » » »	4575 »	» »	61
» » 1902	» » » »	4950 »	» »	66
» » 1903	» » » »	5100 »	» »	68
» » 1904	» » » »	5170 »	» »	69

des Katastralreinertrages, woraus sich der Grundwert sowie die Steigerung der Grundrente ermitteln läßt. Das Studium der Grundwerte zeigt eine kontinuierliche Erhöhung derselben, was in der sozialen Teuerung, der allgemeinen Steigerung der Lebensbedürfnisse und der Verteuerung der Arbeitskräfte liegt. Da sich nun die sozialen Verhältnisse und Lebensbedürfnisse stetig steigern, so dürfte die Grundwertberechnung aus der vor Jahren stattgefundenen Reinertragsberechnung allein, ohne Zuhilfenahme von Verkaufsdaten und der aus diesen folgenden Steigerung der Grundrente nicht mehr empfehlen, denn auch der Reinertrag mußte im Laufe der Zeit eine Erhöhung erfahren haben. Die bei Gerichten, Sparkassen etc. öfters übliche Methode, den Grundwert bei Hypothekarbelastungen usw. auf Grund eines traditionell überlieferten, stets konstanten Vielfachen des Katastralreinertrages oder der Steuerleistung zu bestimmen, dient zwar meistens ihrem Zwecke, gibt jedoch wegen oberwähntem kein richtiges Bild der Beurteilung.

Nachdem nun die Grundpreise einen integrierenden Bestandteil der sozialen Verhältnisse bilden, so kommen für die Bewertung derselben die Marktpreise der Feldfrüchte und die Preise für die Arbeitslöhne in Betracht. Diese beiden Faktoren bestimmen den Grundwert und lassen sich leicht ermitteln. Die Marktpreise der Feldfrüchte können aus jeder lokalen landwirtschaftlichen Zeitung ermittelt werden, und zwar nimmt man die in normalen mittleren Jahren herrschenden Daten; die ortsüblichen Löhnungen für Arbeiter und Gesinde können durch Beobachtung und Nachfrage ebenfalls ohne Schwierigkeiten genau ermittelt werden. Zur genaueren Übersicht möge nachstehende Zusammenstellung in Tabellenform folgen.

Zu berechnen wäre z. B. Acker und Wiesenboden. Zur genaueren Wertermittlung sei der Wirtschaftsplan für 8 Jahre entworfen und Ackerboden bester Qualität beobachtet.

I. Kulturaufwand für das Ackerland.

Die Regiekosten betragen mit Rücksicht auf die teilweise Verwendung der eigenen Hausleute und Dienstboten, welche etwas billiger zu stehen kommen,

für einen Mann pro Tag K 1.60

» ein Weib » » » 1.—

ein zweispänniger Zugtag » 6.—

» einspänniger » » 3.60.

Jahr	D e t a i l	Zugtage		Handtage		Geld- aufwand für Samen und Düngung	
		zwei- spän- nig	ein- spän- nig	män- lich	weib- lich	K	h
1	Klee. Reinigung des Ackers im Frühjahr	—	—	—	2.0	—	—
	Zweimalige Mahd, Einharfen und Einscheunen	—	—	10.0	10.0	—	—
	Einbringen	—	—	3.5	—	—	—
2	Kukurutz und Zwischenfrucht Fisolen.						
	Düngerausfuhr samt Aufladen und Streuen	1.75	—	1.75	1.75	—	—
	samt Düngerwert, 130 Meterzenter à 36 Heller	—	—	—	—	46	80
	Ackern	2.5	—	2.5	—	—	—
	Eggen und Walzen	—	—	1.5	—	—	—
	Samensetzen und Samenwert, 0.2 Hektoliter à 9 Kronen	—	—	—	3.5	1	80
	Behäufeln und Behauen	—	—	—	35.0	—	—
	Abbrechen der Kolben und Einführen	—	1.0	—	10.0	—	—
	Entblättern, Binden und Aufhängen der Kolben	—	—	—	8.0	—	—
	Abrebeln der Maiskolben	—	—	—	6.0	—	—
Ausraufen, Einführen, Ein- u. Ausfahren u Dreschen d. Fisolen	—	0.5	—	6.0	—	—	
3	Weizen und Nachfrucht Stoppelrübe.						
	Pflügen zum Weizen	2.5	—	2.5	—	—	—
	Eggen	—	1.5	—	—	—	—
	Säen und Samenwert, 1.8 Hektoliter à K 12.50	—	—	1.0	—	22	50
	Düngerausfuhr samt Aufladen und Streuen	1.0	—	1.0	1.0	—	—
	Düngerwert, 65 Meterzentner à 36 Heller	—	—	—	—	23	40
	Jäten	—	—	—	5.0	—	—
	Schneiden, Aufladen, Einführen und Einharfen	—	1.75	1.75	15.0	—	—
	Einscheunen des Weizens	—	0.75	0.75	1.5	—	—
	Dreschen und Reinigen des Weizens	—	—	9.0	12.0	—	—
	Pflügen, Eggen und Säen der Rübe	2.5	1.5	2.5	—	—	—
	Säen und Samenwert, 2 Liter à 60 Heller	—	—	1.0	—	1	20
	Düngerausfuhr und Düngerwert, 65 Meterzentner à 36 H.	1.0	—	1.0	1.0	23	40
	Ausraufen, Einführen und Abblättern der Rübe	1.0	—	—	20.0	—	—

Jahr	Detail	Zugtage		Handtage		Geld- aufwand für Samen und Düngung		
		zwei- spän- nig	ein- spän- nig	männ- lich	weib- lich	K	h	
4	Hirse zur Hälfte, Erdäpfel zur Hälfte.							
	Pflügen und Eggen	2·5	1·5	2·5	—	—	—	
	Halbe Düngung für Hirse, 65 Meterzentner à 36 Heller .	1·0	—	1·0	1·0	23	40	
	Säen der Hirse, 0·4 Hektoliter à K 4·16	—	—	1·0	—	1	64	
	Setzen der Erdäpfel, 8 Hektoliter à K 3·20	—	—	—	8·0	25	60	
	Jäten der Hirse, Behauen und Behäufeln der Erdäpfel .	—	—	—	37·0	—	—	
	Erdäpfelausgraben und Einführen	—	1·0	—	8·0	—	—	
	Hirseschneiden, Einführen u. Abladen, Treten u. Trocknen	—	1·0	2·0	17·0	—	—	
	5	Winterkorn und Nachfrucht Haiden.						
		Pflügen zum Weizen und Eggen	2·5	1·5	2·5	—	—	—
Säen und Samenwert, 1·5 Hektoliter à K 10·70		—	—	1·0	—	16	05	
Halbe Düngung für Korn, 65 Meterzentner à 36 Heller		1·0	—	1·0	1·0	23	40	
Schneiden, Aufladen, Einführen und Einharfen		—	1·75	1·75	15·0	—	—	
Einscheuern des Kornes		—	0·75	0·75	1·5	—	—	
Dreschen und Reinigen des Kornes		—	—	9·0	12·0	—	—	
Pflügen und Eggen		2·5	1·5	2·5	—	—	—	
Säen und Samenwert des Haidens 2·5 Hekt. à K 8·50		—	—	1·0	—	21	25	
Schneiden, Aufladen, Einführen, Ein- und Ausharfen und Dreschen des Haidens		—	2·0	6·0	15·0	—	—	
6	Gerste zur Hälfte, Zwischenfrucht Möhre							
	Sommerkorn zur Hälfte und als Nachfrucht Stoppelrübe.							
	Volldüngung 130 Meterzentner à 36 Heller, Ausfuhr und Ausbreiten	1·75	—	1·75	1·75	46	80	
	Gerste und Sommerkorn 1·1 Hektoliter à K 10·12, 1·35 Hektoliter à K 10·70	—	—	—	—	25	57	
	Ackern u. Eggen u. Samen für Möhre, 7 Liter à 30 Heller	2·5	1·5	2·5	—	2	10	
	Schneiden, Aufladen, Einführen und Einharfen	—	1·75	1·75	15·0	—	—	
	Dreschen und Reinigen der Gerste und des Kornes	—	—	9·0	12·0	—	—	
	Jäten, Ausziehen der Stoppeln, Ausheben, Abblättern, Möhreneinführen	1·0	—	—	35·0	—	—	
	Halbe Düngung für Stoppelrübe 65 Meterzentn. à 36 H.	1·0	—	1·0	1·0	23	40	
	Ackern, Eggen und Säen 2 Liter à 60 Heller	1·25	0·75	2·25	—	1	20	
Jäten, Ausraufen, Einführen und Abblättern der Rübe .	0·5	—	—	1·0	—	—		
7	$\frac{9}{10}$ Weizen, $\frac{1}{10}$ Erdäpfel, als Nachfrucht b. Weizen Haiden.							
	Düngung für den Weizenanbau, $\frac{6}{10}$ der Fläche, 78 Meter- zentner à 36 Heller	1·0	—	1·0	1·0	28	08	
	Ackern und Eggen der Fläche	2·5	1·5	2·5	—	—	—	
	Säen und Samenwert des Weizens, $\frac{9}{10}$ Fläche	—	—	0·6	—	13	60	
	Jäten	—	—	—	3·0	—	—	
	Schneiden, Aufladen, Einführen und Einharfen	—	1·0	1·0	9·0	—	—	
	Einscheuern des Weizens	—	0·5	0·5	1·0	—	—	
	Dreschen und Reinigen des Weizens	—	—	5·0	7·0	—	—	
	Setzen der Erdäpfel samt Saatgut	—	—	1·0	6·0	24	—	
	Behäufeln der Erdäpfel	—	—	—	9·0	—	—	
	Erdäpfel ausheben und Einführen	—	0·5	—	6·0	—	—	
	Ackern und Eggen für den Haiden	1·5	1·0	1·5	—	—	—	
	Säen und Samenwert	—	—	0·6	—	12	75	
	Schneiden, Aufladen, Einführen, Ein- und Ausharfen und Dreschen des Haidens	—	1·2	3·6	9·0	—	—	
8	Hafer und Klee.							
	Ackern und Eggen, Säen von Hafer, 4·3 Hektoliter à K 7·50	2·5	1·5	2·5	—	82	25	
	Kleesamen, 20 Hektoliter à 80 Heller, sowie Säen	—	—	2·0	—	16	—	
	Schneiden, Aufladen, Einführen, Einharfen, Dreschen und Reinigen	—	2·5	11·0	28·0	—	—	
Summe aller Posten		37·25	31·70	122·8	393·0	456	09	

Geldbetrag für alle zweispännigen Fuhren	K	h
» » » einspännigen »	223	50
» » » männlichen Arbeiter	114	12
» » » weiblichen »	196	48
Samenkosten	398	—
Abnutzung der Feldgeräte, Hausgeräte, Maschinen etc., K 5·20 per Jahr	456	09
Grundsteuer samt Zuschlägen, wie Landesfond, Bezirksfond, Schulfond, Ortsschul- fond und Gemeindeumlagen, K 13·75 per Jahr	41	60
Versicherung gegen Hagel und Brand, Viehseuchen, Tierarzt per 1 Hektar K 8· per Jahr	110	—
Abnutzung und Reparaturen an den Vorratskammern, per 1 Hektar und Jahr K 3·—	64	—
Verzinsung des stehenden und laufenden Kapitals per Hektar und Jahr K 7·—	24	—
Verzinsung des stehenden und laufenden Kapitals per Hektar und Jahr K 7·—	55	—
Summe des Kulturaufwandes in acht Jahren	1683	79

II. Reinertragsberechnung für das Ackerland.

Jahr	Fruchtfolge und Anbauverhältnisse pro 1 Hektar	Ertrag per Hektar		Einheits- preis		Ertrags- wert	
		Hekto- liter	Meter- zentner	K	h	K	h
1	Kleehau von der 1. und 2. Mahd	—	70	5	80	406	—
2	Kukurutz als Hauptfrucht	26	—	9	90	257	40
	Maisstroh	—	30	—	44	13	20
	Fisolen als Zwischenfrucht	10 5	—	14	30	150	15
	Fisolenstroh	—	3	1	50	4	50
3	Weizen	21	—	13	70	287	70
	Weizenstroh	—	30	4	—	120	—
	Stoppelrübe als Nachfrucht	107	—	1	10	117	70
	Rübenkraut getrocknet	—	7	2	—	14	—
4	$\frac{1}{2}$ Hirse	27	—	11	40	153	90
	Hirsenstroh	—	31	4	—	62	—
	$\frac{1}{2}$ Erdäpfel	96	—	3	50	168	—
5	Winterkorn	19	—	11	70	222	30
	Kornstroh	—	35	3	20	112	—
	Haiden (Buchweizen)	10	—	9	40	94	—
	Haidenstroh	—	10	—	80	8	—
6	$\frac{1}{2}$ Gerste	21	—	10	10	106	05
	Gerstenstroh	—	20	3	40	34	—
	$\frac{1}{2}$ Möhre als Zwischenfrucht	64	—	1	40	44	80
	$\frac{1}{2}$ Sommerkorn	17	—	11	70	99	45
	Stoppelrübe als Nachfrucht	107	—	1	10	58	85
7	$\frac{6}{10}$ Weizen	21	—	13	70	172	62
	Weizenstroh	—	30	4	—	72	—
	$\frac{6}{10}$ Haiden als Nachfrucht	10	—	9	40	56	40
	Haidenstroh	—	10	—	80	4	80
	$\frac{4}{10}$ Erdäpfel	96	—	3	50	134	40
8	Hafer mit Klee	43	—	8	50	365	50
	Stoppelklee	—	15	2	40	36	—
		695 5	291	166	74		
Summe der Einnahmen in 8 Jahren						3375	72
Hiervon der Kulturaufwand für 8 Jahre ab						1683	79
Reinertrag in 8 Jahren von 1 Hektar						1691	93
Reinertrag in 1 Jahr von 1 Hektar						211	49
Dieser Reinertrag in 1 Jahr von 1 Hektar entspricht bei einer 4% Verzinsung einem Kapital von						5287	—

Wie also aus der Berechnung zu ersehen ist, wurde das Hektar besten Ackerbodens mit 5287 Kronen ermittelt.

Da von der Güte des Bodens dessen Ertragsfähigkeit und dessen Wert abhängig ist, so berechnet man noch den Grundwert der niedrigsten Bonität des Ackerbodens und interpoliert den Verhältniszahlen des Grundsteueroperates entsprechend zwischen den Grenzwerten die Klassenwerte.

Der Kataster weist z. B. fünf Klassen auf, deren bestehende Reinertragszahlen im Verhältnisse stehen wie 5 : 4·4 : 3·5 : 2·4 : 1·8.

Der höchste Grundwert berechnet mit 5287 Kronen per Hektar
 » niedrigste » » » 1903 » » »

Nach den Verhältniszahlen interpoliert, entsprechen daher

Acker 1. Kl.	K 5287.—
» 2. »	» 4652·40
» 3. »	» 3600·70
» 4. »	» 2537·60
» 5. »	» 1903.—

Derselbe Vorgang wie der vorangehende kann zur Wertermittlung für alle Kulturen führen, nur muß sich der Wirtschaftsplan stets den örtlichen Verhältnissen eng anschließen.

Der Kürze wegen sei noch die Wertberechnung des Wiesenlandes erwähnt und möge ein Beispiel finden.

I. Kulturaufwand von 1 Hektar besten Wiesenlandes.

Jahr	D e t a i l	Zugtage		Handtage		Geldaufwand	
		zwei-spännig	ein-spännig	männlich	weiblich	K	h
1	Reinigen der Wiesen und Ausbreiten der Maulwurfshäufen	—	—	2	25	6	—
	Mähen und Trocknen des Heues und Grummets samt Auf- und Abladen	—	—	45	7	14	—
	Einführen von Heu und Grummet	15	10	—	—	12	60
	Summe der Fehchungs- und Kulturausgaben . . .	15	10	65	95	32	60

II. Reinertragsberechnung.

Jahr	Fruchtfolge und Anbauverhältnis	Ertrag Meterzentner	Einheitspreis		Ertragswert	
			K	h	K	h
1	Heu- und Grummetmahd	42	5	10	222	60
	Hievon der Kulturaufwand und die Fehchungskosten ab . . .				32	60
	Daher Reinertrag per 1 Hektar pro 1 Jahr				190	—
	Kapitalisiert zu 4%, Wert von 1 Hektar besten Wiesenlandes . .				4750	—