

Paper-ID: VGI_192006



Bodenwertabgabe im Gebiete der Stadt Wien und die Wiener Katastralaufnahmen

Franz Matzner ¹

¹ *Evidenzhaltungs-Obergeometer in Wien*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **18** (3), S. 63–67

1920

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Matzner_VGI_192006,  
  Title = {Bodenwertabgabe im Gebiete der Stadt Wien und die Wiener  
    Katastralaufnahmen},  
  Author = {Matzner, Franz},  
  Journal = {{{\0}sterreichische Zeitschrift f{{\"u}r Vermessungswesen}},  
  Pages = {63--67},  
  Number = {3},  
  Year = {1920},  
  Volume = {18}  
}
```



und deren Unterstellung unter das technische Staatsamt. Wie sich auch immer die Zukunft gestalten vermag, es hat sich dadurch der erste Schritt zu der von uns angestrebten Ausgestaltung des Katasters zu einer modernen technischen Institution vollzogen. Wir wollen hoffen, daß bald weitere Schritte folgen werden.

Bodenwertabgabe im Gebiete der Stadt Wien und die Wiener Katastralaufnahmen.

Von Ing. F. Matzner, Evidenzhaltungs-Obergeometer in Wien.

Am 18. Dezember 1919 wurden vom n.ö. Landtage gleich drei Gesetze beschlossen, die nur für das Gemeindegebiet der Stadt Wien Geltung haben, und zwar:

I. Das für alle Mieter empfindliche «Gesetz vom 18. Dezember 1919, L.-G.- und V.-Bl. Nr. 10 aus 1920, betreffend Einführung einer Abgabe von höheren Mietzinsen im Gebiete der Stadt Wien», die als Aufwandsteuer gedacht ist, diesen Zweck aber nur sehr unvollkommen erfüllt. Der Motivenbericht stellt eine Auflage auf den Mietzins als keine unbillige Abgabe hin, indem er sich darauf beruft, daß ja die Wohnung heute dank des Mieterschutzgesetzes den billigsten Lebensbedarf darstellt.

Nach § 5 dieses Gesetzes beträgt die Abgabe bei einem Jahresmietzinse (Bruttomietzins) [oder auf das Jahr umgerechneten Mietzinse] von 900—1200 K 5%, von 1200—1500 K 10%, von 1500—2000 K 15%, von 2000—3000 K 20% usw., bei mehr als 30.000 K 50% dieses Mietzinses.

Die Bemessung der Abgabe geschieht nach § 8 durch den Wiener Magistrat. Die Wirksamkeitsdauer des Gesetzes beträgt nach § 15 nur 1 Jahr.

II. Das «Gesetz vom 18. Dezember 1919, L.-G.- u. V.-Bl. f. N.-Oe. Nr. 460, betreffend die Einhebung einer Gemeindeabgabe vom Wertzuwachs von Liegenschaften im Gebiete der Stadt Wien» tritt an die Stelle der Abgabeordnung vom 19. August 1916, L.-G.- u. V.-Bl. Nr. 108 vom Jahre 1916, und hat die Absicht, den unverdienten Wertzuwachs steuertechnisch zu erfassen und als Einnahmequelle für die Gemeinde nutzbar zu machen. Der Ertrag ist für das Budgetjahr 1919/1920 mit 1.9 Millionen Kronen veranschlagt.

Nach § 5 gilt als «Wertzuwachs» der Unterschied zwischen dem Veräußerungswerte der Liegenschaft und dem Erwerbswerte.

Nach § 12 beträgt die Abgabe in % des der Abgabe zugrunde zu legenden Betrages: 5% bei einer Wertsteigerung von über 10—15%, 6% bei einer Wertsteigerung von über 15—20%, 7% bei einer Wertsteigerung von über 20—25% usw. und 50% bei einer Wertsteigerung über 200%.

Nach § 16 obliegt die Bemessung, Vorschreibung und Einhebung dem Wiener Magistrat.

Nach § 28 hat dieses Gesetz vom 1. November 1919 bis 31. Dezember 1929 zu gelten.

III. Das dritte Gesetz betreffend die Bodenwertabgabe — «Gesetz vom 18. Dezember 1919, L.-G.- u. V.-Bl. f. N.-Oe. Nr. 11 aus 1920, betreffend die

Einführung einer Abgabe vom gemeinen Bodenwerte im Gebiete der Stadt Wien» — ist nichts anderes als eine von der Gemeinde Wien dem Haus- und Grundbesitzer auferlegte Vermögenssteuer, die neben den fortbestehenden staatlichen Ertragssteuern (Hauszins- und Grundsteuer) eingehoben wird. Sie eilt der staatlichen Vermögensabgabe voraus, steht aber nach § 8 des Gesetzes doch insoweit mit ihr in einem Zusammenhang, als die zeitraubende und schwierige Arbeit der Wertfeststellung nicht dann nochmals gemacht werden muß, da der letzte Absatz dieses Paragraphen lautet: «Für den Fall der Einführung einer staatlichen Vermögensbesteuerung haben die für diese Besteuerung angenommenen Bewertungen als Grundlage für die Bemessung der Bodenwertabgabe zu gelten. Die näheren Bestimmungen werden durch Vollzugsanweisung erlassen.»

Ursprünglich war an die Aufstellung eines Bodenwertkatasters für das ganze Stadtgebiet gedacht und wurde auch durch zahlreiche Erhebungen in den Urkundensammlungen usw. wertvolles Material dafür gesammelt. Nun hat sich jedoch die Gemeinde Wien mit der Aufstellung von Richtpreisen (pro 1 m²) für den Bodenwert in den einzelnen Teilen der Stadt begnügt.* Der Steuersatz wurde für alle Liegenschaften einheitlich mit 5‰ des gemeinen Bodenwertes festgesetzt (ohne Baulichkeiten).

Der gemeine Bodenwert ist jener Wert des Grundes, den dieser (am Stichtag) bei einem Verkaufe für jedermann hat. Der Wert aller über oder unter der Bodenfläche befindlichen Bauwerke, Einfriedungen, Ent- und Bewässerungsanlagen usw. hat bei der Wertermittlung außer Anschlag zu bleiben.

Für jede Grundbuchseinlage ist eine abgesonderte Abgabeerklärung zu überreichen, die nach Parzellen getrennt eine Beschreibung und Bewertung der in der Einlage vereinigten Grundstücke enthalten muß.

Diese «Bodenwertabgabeerklärung», die vom Besitzer ausgefüllt und gefertigt sein muß, enthält auf der ersten Seite den Namen und Wohnort des Besitzers (und allfälliger Mitbesitzer), eventuell des gemeinsamen Bevollmächtigten, dann die Bezeichnung der Liegenschaft, Katastralgemeinde, Bezirk, Gasse (Ried usw.), Grundb. Einl.-Zahl, Konskriptions-Nummer, Orientierungs-Nummer und den Selbsteinschätzungswert der Liegenschaft.

Die zweite Seite enthält die parzellenweise Beschreibung nach den Angaben des Grundbuchsatzuges und des Grundbesitzbogens, und zwar Parzellen-Nummer, Kulturgattung, Flächenausmaß in Quadratmetern, Bodenwert in Kronen pro Quadratmeter usw.

Die dritte Seite enthält die Daten des Ankaufes der Liegenschaft, Ankaufspreis usw. und die Unterschrift des Besitzers.

Die vierte Seite ist für die amtliche Ueberprüfung, eventuell Richtigstellung und dgl. bestimmt.

Der moralische Wert dieser Abgabe muß erst abgewartet werden. Derzeit gestatten unsere abnormalen Verhältnisse wohl keinen Einblick in ihre Wirkung. Doch hoffentlich wird diese Steuer, die die Grundrente erfaßt, insoferne er-

* Kollegen, die sich für nähere Details der bezüglichen Gesetze interessieren, werden auf das Werk des F. R. Dr. R. Perin „Wertzuwachsabgabe usw.“, erschienen in der Manz'schen Sonderausgabe Nr. 62, Preis 24 Kronen, verwiesen, aus dem auch einige Daten entnommen sind.

zicherisch wirken, als sie mit der Zeit die bestmögliche Benützung einer Liegenschaft erzwingen dürfte. Ob sie den Mißbrauch des Bodens zu Spekulationszwecken verhindern oder doch wenigstens eindämmen, die Verbauung fördern wird und anderes Gutes mehr, das läßt sich jetzt noch schwer abschätzen, da diese Abgabe bei uns in Oesterreich neu ist und sich auch das Beispiel von einigen Städten des Deutschen Reiches nicht ohneweiters auf unsere Verhältnisse übertragen läßt. Eines wird sich sicherlich daraus ergeben: die Trennung der Gebäudewerte vom Bodenwerte.

Erhofft werden von dieser Abgabe zirka 17 Millionen pro Jahr, und zwar 14 Millionen von verbauten Flächen (Bauarea), 2 Millionen von unverbauten Baustellen und 1 Million von land- und forstwirtschaftlich benützten Gründen.

Nach § 3 ist das Gesetz vom Jahre 1920 bis Ende 1929 wirksam.

Das Selbsteinschätzungsbekanntnis war nach § 8 am 15. Februar 1920 dem städtischen Steueramte einzureichen; diese Frist wurde mehrmals verschoben und galt als letzter Termin der 20. April 1920.

Der § 14 enthält das Verbot der Ueberwälzung dieser Abgabe auf die Bestandnehmer (Mieter, Pächter usw.).

Während das erste Gesetz nur eine passive Mitwirkung erfordert, hat das zweite schon den Grundbuchsämtern und das dritte den Grundbuchsämtern, den Wiener Steueradministrationen und besonders dem Wiener Katastralamte eine aktive Mitwirkung zugewiesen. Denn jeder Besitzer mußte sich die Daten über Einlage, Parzellen, Kulturgattung und Flächenausmaß seines Besitzes verschaffen. Und so stand mit einem Schlag die nach dem Grundsteuerpatent vom 23. Dezember 1817 in den Jahren 1821 bis 1823 durchgeführte Katastralvermessung Wiens, ihre Reambulierung (Ende der Sechzigerjahre) und ihre Fortführung seit dem Jahre 1883 in der breiten Oeffentlichkeit zur Kritik. Sind doch die heute in Gebrauch stehenden Mappen und Operate Wiens, mit geringen Ausnahmen, aus jenen graphischen Aufnahmen im Maßstabe 1:2880 (nur wenige Gemeinden der damaligen Umgebung Wiens wurden nach der Instruktion vom Jahre 1865, § 225, im doppelten Maßverhältnis 1:1440 mittels Meßtisch aufgenommen) hervorgegangen. Von den 70 Katastralgemeinden Wiens sind nur acht Katastralgemeinden nach der numerischen Aufnahmemethode vermessen, und zwar: Gemeinde Heiligenstadt, Wien XIX (vermessen 1889, kartiert im Maßstab 1:1250); Gemeinde Gersthof, Wien XVIII (vermessen 1892); Gemeinde Simmering, Wien XI (vermessen 1892), beide Gemeinden auch im Maßverhältnis 1:1250 kartiert, und die Gemeinde Floridsdorf, Wien XXI (vermessen 1901), mit den damals dazugehörigen Katastralgemeinden Jedlese, Groß-Jedlersdorf II, Donaufeld und Schwarzelakenau. Die letzten Gemeinden (Floridsdorf) weisen das Maßverhältnis 1:1000 auf. Dazu kommen noch die Neuaufnahmen infolge Zusammenlegung von Grundstücken (Kommassation) in den Katastralgemeinden Aspern (1:2500), Hirschstetten (1:2880) und Stadlau (1:2500)*, alle drei Wien XXI., ausgeführt von den Agrarischen Operationen.

* Die Feldskizzen usw. dieser Gemeinden erliegen bei der Landeskommission, statt im zuständigen Mappenarchiv in Wien.

Die inneren neun Bezirke (I—IX) Wiens wurden in den Jahren 1854 bis 1857 graphisch auf Glasplatten im Maßstab 1:720 aufgenommen. Die Originalaufnahme befindet sich im Besitze der Gemeinde Wien und wird in der «Plan- und Schriftenkammer» (Rathaus) aufbewahrt. [Tiller'sche Mappe.] Für die Zwecke der Reambulierung wurde diese Mappe (unbegreiflicherweise) von diesem Maßverhältnisse auf dasjenige 1:1440 umpantographiert und diese (Koffer'sche) Mappe auch im Jahre 1883 als Evidenzhaltungsmappe zur weiteren Fortführung überwiesen.

Während aber die Originalaufnahme dieser neun Gemeinden einheitlich und zusammenhängend war, wurde nun im Jahre 1883 diese Aufnahme in neun Teile zerteilt und in diesen neun Teilen bis zum heutigen Tage fortgeführt. Nach Uebernahme der Leitung des Katastralamtes Wien hat der Verfasser sofort bei der Generaldirektion des Grundsteuerkatasters um die Wiedervereinigung dieser neun (unterdessen waren es zehn Gemeinden geworden, durch die Trennung des XX. Bez. vom II. Bez.) Katastralgemeinden angesucht und wurde diese bereits von dort aus verfügt. Sicher keine geringe Arbeit, wenn man an die vielen Grenzänderungen Wiens erinnert, deren umfangreichste hier nur erwähnt sein sollen: 1) Durch das Landesgesetz vom 19. Dezember 1890, L.-G.-Bl. Nr. 45 — Schaffung von Groß Wien, Bezirke X—XIX gebildet; 2) Gesetz vom 24. März 1900, L.-G.-Bl. Nr. 17, XX. Bezirk entstanden, und 3) Gesetz vom 28. Dezember 1904, L.-G.-Bl. Nr. 1 ex 1905, XXI. Bezirk einverleibt; und viele andere mehr, ohne die hunderte von minimalen Grenzänderungen, die ohne Genehmigung der Administrativbehörden in Wien durchgeführt wurden*. Daß dies alles den Mappen- und Schriftoperaten Wien nicht zum Vorteil gereichte, ist jedem Einsichtigen klar. Daß jetzt nach all dem Angeführten, nun nach genau 100 Jahren, die nach § 7 des Patentgesetzes vom 23. Dezember 1817 angeordnete Ausmittlung des reinen Grundertrages im Wege einer ökonomischen Vermessung, die wohl im § 78 der 65er Instruktion ihr Ziel schon für eine teilweise wissenschaftliche Forschung steckt, die Grundlage für eine Bodenwertabgabe — basiert auf den Quadratmeter — werde abgeben müssen, konnte niemand voraussehen. Ihre Heranziehung ist nur erfolgt, weil eben kein anderes taugliches Mittel dazu vorhanden ist.

Nun zum Schluß einige Worte über die Rückwirkungen des letzten Gesetzes (über Bodenwertabgabe) auf den Kataster.

Zuerst läßt sich feststellen, daß dadurch die bereits im Kriege eingestellte periodische Revision nach § 24 des Evidenzhaltungs-Gesetzes, die in Wien immer auf große Schwierigkeiten stieß, nunmehr während der zehnjährigen Wirksamkeit des Gesetzes teilweise (was den Besitzstand anbelangt) entfallen könnte.

Ziemlich vollwertigen Ersatz dafür bietet das nun sehr rege Interesse des Besitzers, durch die Erhöhung der Abgaben an Grund und Boden hervorgerufen (z. B. 1919 die Brotauflage, 1920 die Bodenwertabgabe für die Gemeinde Wien und die noch immer in Beratung stehende Vermögensabgabe für den Staat).

* Laut F.-M.-Erl. vom 3. Mai 1896, Z. 13114 d. Evidenzh., allgemein dazu ermächtigt.

Die Folgen der größeren Anteilnahme an seinem Besitze machten sich sofort auch in der Anmeldefrist beim Wiener Katastralamt durch einen überaus großen Parteienverkehr fühlbar. Neben Auskünften über Flächenausmaße usw. traten viele Hausbesitzer — besonders von den inneren zehn Bezirken mit höheren Richtpreisen für den Quadratmeter — an das Amt mündlich und schriftlich heran, um unter Beibringung von baubehördlich genehmigten Bauplänen des bauführenden Architekten oder Baumeisters den Nachweis zu erbringen, daß die im Kataster geführte Fläche ihrer Realität zu groß sei. Natürlich konnten nach den bestehenden Vorschriften solche Baupläne keine geeignete Unterlage für Flächenberichtigungen abgeben.

Nach Aufklärung solcher Gesuchsteller, daß der Kataster nur für Grundsteuerzwecke angelegt sei, nur für diese Zwecke fortgeführt werde, wir in Oesterreich keinen Besitzkataster haben, niemand die Haftung für die Richtigkeit der Flächenausmaße übernehme usw., mußten alle Begehren um eine amtliche Vermessung zwecks Richtigstellung des Flächenausmaßes abgewiesen werden.

Rechtlich besteht kein Anspruch darauf, da ja der § 37 des Gesetzes über die Regelung der Grundsteuer vom 24. Mai 1869, R.-G.-Bl. Nr. 88, Punkt 6, jedem Besitzer das Reklamationsrecht wegen unrichtiger Ermittlung des Flächenmaßes eingeräumt hatte. Hat er es damals versäumt, so hat er dieses Recht heute verwirkt (bei ungeändertem Besitzstand).

Faktisch wäre es auch nicht möglich gewesen, die hunderte von geforderten Vermessungen vorzunehmen, da kein Personal hiezu vorhanden ist.

Es wurden daher alle diesbezüglichen Ansuchen an die beh. autor. Zivilingenieure und Zivilgeometer verwiesen, denen sich dadurch ein weites Arbeitsfeld erschließt.

Literaturbericht.

Bücherbesprechungen.

Zur Rezension gelangen nur Bücher, welche der Redaktion der Oesterr. Zeitschrift für Vermessungswesen zugesendet werden.

Bibliotheks-Nr. 620. Curtius Müller: Kalender für Landmessungswesen und Kulturtechnik für das Jahr 1920. Band I und III. Unter Mitwirkung hervorragender Fachmänner herausgegeben von Curtius Müller, Professor in Bonn. 42. Jahrgang für 1920. Verlag von K. Wittwer in Stuttgart. Preis M. 5.50.

Der Titel des Jordan-Schlebach-Müller'schen Kalenders für Feld- und Landmesser erscheint gegenüber den früheren Jahrgängen etwas geändert, der Inhalt ist gleich treffend ausgewählt und vollständig geblieben und muß dieser nicht nur in den Kreisen der Geometer Deutschlands, sondern auch in den benachbarten Ländern deutscher Zunge viel verbreitete und beliebte Kalender als standard work bezeichnet werden.

Eine besondere Empfehlung erscheint eigentlich überflüssig, der Deutsche Geometerkalender dürfte heute wohl in der Bibliothek keines Fachmannes fehlen.

Wir möchten auch heuer nicht unterlassen, auf die verdienstvolle Mitteilung des Herausgebers: «Neues auf dem Gebiete des Landmessungswesens» hinzuweisen, die mit