Güterregulierungen mit Weganlagen

Autor(en): **Bussmann, U.J.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Zeitschrift des Vereins Schweizerischer Konkordatsgeometer [ev. = Journal de la Société suisse des géomètres concordataires]**

Band (Jahr): **7 (1909)**

Heft 11

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-180724

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Jahrgang VII. № 11 15. November 1909

Zeitschrift

des

Vereins Schweizer. Konkordatsgeometer

Organ zur Hebung und Förderung des Vermessungs- und Katasterwesens

Jährlich 12 Nummern. Jahresabonnement Fr. 4.—

Unentgeltlich für die Mitglieder.

Redaktion: *J. Stambach, Winterthur.* | *Expedition:* *Geschwister Ziegler, Winterthur*

Güterregulierungen mit Weganlagen.

Eigenartig ist es schon, daß, trotzdem Kantone und Bund an die Güterregulierungen große Beiträge leisten, die Sache nicht recht ziehen will und nur mit großer Mühe ein Beschluß für ein solches Unternehmen in Kraft erklärt werden kann.

Der Übelstand liegt am System, wie eine solche Güterregulierung durchgeführt werden muß. Diesbezügliche Gesetze sind zum Teil alt und das Land hat seit den Gesetzgebungen einen 10—20fachen höhern Wert erhalten.

Ohne Zweifel wird nun nach dem neuen Zivilgesetz mehr Leben in diese Materie kommen, da nach § 703 die Kantone Bodenverbesserungen auch auf Baugebiet ausdehnen können.

Um aber diesen Zweck zu erreichen ist speziell notwendig, daß erfahrene Fachleute der Sache näher treten und untersuchen, ob auch wirklich alles getan wird, um den Güterregulierungen mehr Eingang zu verschaffen.

Es ist eine unbestrittene Tatsache, daß der Boden nach einer durchgeführten Regulierung nahezu den doppelten Wert erreicht.

Der Gang der Geschäfte nach dem bisherigen System ist eine Aufnahme des alten Besitzstandes, wo nicht noch brauchbare Pläne vorhanden sind, und Einschätzung der Liegenschaften nach Klassen,

ebenso die Einschätzung der Bäume. Auf Grund dieser Schatzungen erfolgt die Zuweisung des neuen Besitzstandes nach dem Kapitalwert, abzüglich der Prozente für die gemeinsamen Anlagen.

Die Bonitierung des Landes ist die schwierigste und gefährlichste von allen diesen Arbeiten. Man mag damit betrauen wen man will, nie wird man alle Beteiligten zufriedenstellen können.

Nehmen wir als Beispiel folgendes an: Eine Gemeinde, nahe bei einer Stadt gelegen, beabsichtige eine Güterumlegung vorzunehmen in einer schönen, ebenen Lage. Das Land gegen die Stadt hin sei minderwertig zu landwirtschaftlichen Zwecken, sagen wir es sei Grienboden, das Land gegen das Dorf hin sei tiefgründiger, guter Boden.

Ohne Zweifel wird nun die Bonitieruugskommission dem guten Land eine höhere Schatzung geben als dem Grienboden, und doch dürfte nun gerade hier das wahrscheinlichste sein, daß das Land nahe der Stadt einen viel höheren Wert besitzt.

Jeder Leser möge sich nun in seiner Umgebung umsehen, und er wird sich überzeugen, daß dieser Fall sehr oft möglich ist. Man ersieht also sofort, wie man beim besten Willen und aller Vorsicht auf Schwierigkeiten stoßen kann.

Ein anderer Fehler wird sehr häufig begangen; es wird z. B. ein schönes Stück Land, an einer Straße gelegen, aber in der Regulierungszone, wenn der Boden gut ist, in die erste Klasse eingereiht. Infolge dieser Schatzung muß nun das Land, das mit einer Straße schon bedient ist, einen viel zu hohen Prozensatz an die allgemeinen Anlagen leisten. So kommt es eben vor, daß von zwei nebeneinander liegenden, gleich großen Grundstücken das eine der Lage wegen um Fr. 1000 teurer bezahlt wurde als das andere, in einem Augenblick, da beide Grundstücke durch die Weganlagen genau gleich viel wert werden.

Die Kapitalisierung des Landes richtig durchzuführen ist fast unmöglich.

Umgekehrt ist es keine Seltenheit, die Beobachtung zu machen, daß Grundbesitz mit einer hohen Schatzung und gutem Land in die angenehme Lage kommen kann, Land aus einer geringern Wertklasse annehmen zu müssen. Nach Durchführung der Regulierung und hauptsächlich bei Entsumpfungen kann dann der Fall eintreten, daß eben derjenige mit dem besseren Land ein Geschäft gemacht hat; er besitzt ein größeres Stück Land zu dem Einheits-

werte seines ursprünglichen Grundstückes. Derjenige aber, der sein geringes Land verloren, das scheinbar in eine bessere Lage kommt, hat das Nachsehen; er besitzt das kleinere Stück in der Klassifikation des alten Zustandes. Dieser Landbesitzer sieht ein, daß er geschädigt ist, ohne daß irgend jemanden eine Schuld trifft, der mit der Ausführung betraut ist.

Solche Fälle werfen auf das Unternehmen ein schiefes Licht; Erfahrungen dieser Art werben keine Freunde für derartige Unternehmungen. Die Folge sind Beschwerden gegen die Ausführungsorgane und Streitigkeiten unter den Grundbesitzern, die nichts weniger als angenehm sind.

Man sollte also einen Mittelweg finden, auf dem man solchen Mißständen entgegensteuern kann; es ließe sich vielleicht ein einfacheres Verfahren durchführen, ungefähr auf nachstehender Grundlage:

1. Sämtlicher Grundbesitz wird eingeschätzt durch eine Kommission, deren Mitglieder nicht Beteiligte sein dürfen. Die Bäume sind durch Sachverständige (Pomologen) zu schätzen.
2. Das Land wird jedem Grundbesitzer in der gleichen Flächengröße zugewiesen, wie er es im alten Zustand besessen hat, abzüglich die Prozente für gemeinsame Anlagen.
3. Der neue Zustand wird nach Vollendung des Unternehmens von der nämlichen Kommission wieder eingeschätzt, die den alten Wert festgestellt hat.
4. Die Differenzen zwischen dem alten und neuen Bestand müssen in die Unternehmungskasse ein- und ausbezahlt werden.

Nachdem nun die Akten so bereinigt sind, müßte eine gerichtliche Planauflage stattfinden mit den Schatzungsprotokollen und dem Verifikationsbericht etc. Gegen die Flächeninhalte würde nur ausnahmsweise, nur da, wo aus irgend einem Grunde nicht die ganze Fläche eingeteilt werden kann, Beschwerde zu führen sein. Dagegen müßte das Beschwerderecht auf den alten und neuen Zustand, sowie die Bäume ausgedehnt werden. In allen Fällen würde an der Einteilung nichts mehr geändert, es müßte sich nur noch um Schadenersatz handeln.

Die Erfahrung hat gelehrt, daß derartig ausgeführte Unternehmen in der Regel ganz wenig Beschwerden verursachen, wenn die Ausführungskommission darauf trachtet, bei der neuen Zu-

weisung möglichstes Entgegenkommen zu zeigen, so daß eine zweite Schatzung in nicht allzu schwierigem Terrain gar nicht nötig wird.

Bäume können die Leute am besten unter sich verhandeln, immerhin muß die Bestimmung vorhanden sein, daß die Besitzer gezwungen sind, Bäume um die bestehende Schatzung abzugeben oder anzunehmen.

Ein bißchen Freiheit muß man indessen den Leuten lassen, auch hier heißt es, allzu scharf macht schartig, doch sollten Streitigkeiten möglichst vermieden werden. Die gegenwärtig gebräuchlichen Operationen sind viel zu weitschweifig. Es wird mit einer Wertsache gerechnet, deren Bestimmung unsicher und elastisch ist und schließlich, wenn es zum Treffen kommt, dem endgültigen Entscheid nicht Stand zu halten vermag, wenn der Nachweis geleistet wird, daß eben der Mehr- oder Minderwert gar nicht den Verhältnissen entspricht.

Nach dem Gesagten sollten die zuständigen Behörden sein:

1. Ausführungskommission;

2. Schatzungskommission (kein Mitglied darf beiden Kommissionen angehören);

3. Der endgültige Entscheid sollte dem Regierungsrate eines jeden Kantons überlassen bleiben, eventuell einer großrätlichen Kommission von 3—5 Mitgliedern.

Einleuchtend muß es sein, daß bei derartigem Verfahren die Hypothekargläubiger ruhig sein können. Mit der Genehmigung des Unternehmens gehen die Hypotheken des alten Grundbesitzes auf die neuen Grundstücke über.

In der Zeitschrift Nr. 7 1909 des V. S. K. G. ist eine Abhandlung enthalten: „Die zuständigen Behörden zur Entscheidung von Streitigkeiten in Güterzusammenlegungssachen nach dem zürcherischen Gesetzesentwurf zur Förderung der Landwirtschaft.“

Man sollte nun glauben, es wäre an der Zeit, daß ein eidgen. Feldregulierungsgesetz Platz greifen sollte. Es wäre nur zu wünschen, daß diese Idee zur baldigen Tatsache würde.

Aarau, den 4. November 1909.

U. J. Bußmann, Konkordatsgeometer.