

Ein Wort über Katastervermessung

Autor(en): **Meyer, Emanuel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Appenzellische Jahrbücher**

Band (Jahr): **12 (1877)**

Heft 8: **[zweite Abtheilung]**

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-257724>

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 Wort über Katastervermessung.

Referat von Herrn Oberst Emanuel Meyer in Herisau,
vorgetragen an der Sitzung der gemeinnützigen Gesellschaft
in Teufen, den 30. November 1874.

Kataster, ein fremdes Wort, bedeutet: Steuerbuch, Flurbuch, obrigkeitliches Verzeichniß von Grundstücken.

Durch Katastervermessung gewinnen wir das horizontale Maß von Feldern, Wiesen, Aeckern, Weiden, Wäldern und Wasserflächen.

Die Katastervermessung giebt also den bestimmten Begriff irgend einer Größe, eines Umfanges; sie ist ihrer Bestimmung nach, von der Eigenschaft des Bodens abgesehen, zugleich der richtigste Werthmesser für eine Liegenschaft, weil der Ertrag einer solchen sich mehr oder weniger nach der Größe oder dem Umfange derselben richtet.

Das Wort Kataster sagt uns deutlich genug, daß schon die Alten nicht bloß etwas von der Feldvermessung wußten, sondern daß sie darüber auch eine obrigkeitliche Controle führten. Hat, wie vorauszusetzen, bei ihnen eine staatliche Ueberwachung der Katastervermessungen stattgefunden, so beruhten diese ohne Zweifel auch auf staatlichen Gesetzen, die wohl für die ganze Bevölkerung bestimmt waren, so daß jeder Besitzer einer Liegenschaft angehalten werden konnte, dieselbe vermessen zu lassen.

Fragen wir nach dem Zwecke einer Katastervermessung, so kann er je nach Zeit und Umständen verschiedenartig sein; folgende Punkte dürften jedoch dabei allgemeine Bedeutung haben:

1) Eine Katastervermessung gewährt dem Bodenbesitzer den großen Vortheil, daß er in Bezug auf den Flächeninhalt nicht nur ungefähr, sondern genau weiß, was er besitzt.

2) Sie fixirt die Grenzverhältnisse zwischen Eigenthum und Eigenthum aufs Genaueste und verhindert so alle Zweideutigkeit und Unklarheit in Bezug auf den eigenen Besitz und den eines Andern, wodurch viele Prozesse verhütet werden.

3) Sie hat zur erwünschten Folge, daß über jede Liegenschaft eine amtliche Urkunde ausgestellt wird, worin alle Rechte und Beschwerden (Servituten) derselben genau bezeichnet sind.

4) Da mit den Katastervermessungen in der Regel auch Situationspläne aufgenommen werden, so gewähren sie den unberechenbaren Vortheil, daß das Bodeneigenthum, wenn auch auf gedrängtem Raume, so doch in klarer Form zur Anschauung gebracht wird, da die Konfiguration des Terrains, der Straßen und der Wege, die Direktion des Wassers allfälliger Flüsse, Bäche und Gräben, die Wasserleitungen zu den Brunnen, die Standorte der Häuser, Scheunen u. s. w. im richtigen Verhältniß zum Flächenraume im Plane angegeben werden müssen.

5) Bei größern Gütercomplexen und namentlich da, wo die Landwirthschaft mit einer gewissen Mannigfaltigkeit von Produkten getrieben wird, wo z. B. gleichzeitig Milchwirthschaft, Ackerbau, Weinbau, Waldwirthschaft u. s. w. vorkommt, kann ein gehöriger Katasterplan zugleich als Wirthschaftsplan dienen und einer fachlichen Theilung des Arbeitsfeldes wenigstens in theoretischer Beziehung zu gute kommen.

6) Der Schwerpunkt des Werthes einer gehörigen Katastervermessung liegt in der Verwerthung derselben für das Hypothekarwesen. Von der Lage und Qualität des Bodens abgesehen, ist die Katastervermessung im Grunde der alleinige Maßstab für einen Zedel, und jede Unterpfindsurkunde ist ungenügend, wenn die darin aufgeführten Parzellen der verschiedenen Kulturen, als Wiese, Weide, Wald, Kied, Torf, Ackerland, Neben u. s. w. nicht speziell

mit ihrem Flächeninhalte und auch nach ihrem Werthe aufgeführt sind.

Nachdem wir uns die Vortheile und guten Wirkungen einer geregelten Katastervermessung vorgeführt haben, kommen wir zu der Frage, ob eine solche auch für ein so eigenartiges Ländchen, wie das unsrige, wünschbar und dienlich sei. Oberflächlich betrachtet scheint sie überflüssig zu sein. Alle unsere Liegenschaften haben ja ihre Marksteine oder sind eingezäunt, so daß Grenzstreitigkeiten unter den Prozeßmaterien im Lande eine kleine Rolle spielen. Das wäre aber so ziemlich Alles, was man dagegen einwenden könnte, und es liegt auf der Hand, daß damit im Grunde nichts Triftiges gesagt wäre.

Betreten wir den Boden des appenzellischen Zedelwesens, so entdecken wir auf demselben gleich beim ersten Blicke einen Hauptmangel, woran es leidet. Es fehlt an einer möglichst genauen Werthschätzung einer Liegenschaft, d. h. eben an der Katastervermessung.

Wenn irgendwo die Werthbezeichnung wohl angebracht wäre, so wäre es der Fall bei den Zedeln, weil die Darlehen gegen Unterpfand auf liegende Güter im Grunde auf nichts anderm beruhen sollten als auf dem möglichst bestimmten Werthe derselben. Da, wo das Hypothekarwesen wohl geordnet ist, existirt auch die Katastervermessung, weil durch sie allein die Möglichkeit gegeben wird, den wirklichen Werth einer Liegenschaft anzugeben. Wir exempliren hier mit einem sogenannten Pfandbrieft aus dem Nachbaranton St. Gallen, der in geordneter Form wie folgt lauten würde:

1. Ein Haus sammt Scheune, geschätzt oder affekurirt	Fr.	10,000
2. Die Hauswiese, messend 20 Suchart à	Fr.	2000
3. Eine Weide, „ 10 „ „ „	800	„ 8,000
4. Ein Kied, „ 3 „ „ „	700	„ 2,100
5. Ein Stück Wald, „ 5 „ Bodenwerth	Fr. 400	„ 2,000
Totale Schätzungssumme		Fr. 62,100

Wir hätten also hier über eine Liegenschaft eine amtliche Schätzung von Fr. 62,100, wovon 30,000 — 31,000 Fr. als doppeltes Unterpfand erklärt würden. Ausnahmefälle, sowie auch das Recht örtlicher Besichtigung vorbehalten, kann auf solche Pfandbriefe hin der gewünschte Vorschuß ohne Bedenken geleistet werden. Zu untersuchen bliebe immerhin, mit welcher Gemeinde man zu thun habe und ob die per Suchart angelegten Preise sowohl der Zeit als der Dertlichkeit entsprechen.

Ein nicht zu übersehender Vortheil der st. gallischen Kapitalbriefe liegt auch in dem Zustande, daß Servitute, die auf einer Liegenschaft ruhen, in denselben vorgemerkt sein müssen, z. B.:

allfällig vorstehendes, älteres Kapital, Zehentlasten, Rechte Anderer in Bezug auf Unterhalt von Straßen, Wasserleitungen, Brücken u. f. w.

Ganz anders, beinahe gegensätzlich, verhalten sich die Zedel unseres Kantons, wo man sich kurzweg mit dem Ausdrucke zufrieden giebt, daß man dem Kreditoren Haus und Stadel, Wiese und Weide und meinetwegen auch Wald und anderes mehr, zur Sicherheit eingesetzt habe.

Von irgend einer Werthschätzung ist keine Rede, als wäre es absolut gleichgültig, ob man als Unterpfand größere und gute, oder kleinere und schlechte Gebäude, ausgedehnte und ertragreiche, oder geringe und herabgekommene Grundstücke erhalte. Um dem Mangel einer genauern Qualifikation der Unterpfandsobjekte einigermaßen zu begegnen, hat man im Lauf der Zeiten versucht, den Werth eines Zedels dadurch annähernd zu fixiren, daß man demselben einen Beinamen beilegte, als: „gut und zweifach, ledig“, zur Bezeichnung der doppelten Sicherheit und der Vorstandslosigkeit, „willig“ für ein Unterpfand, das zwar gut ist, aber keinen Anspruch auf doppelte Sicherheit machen kann, „selbstgenüglieh, ans Unterpfand gekommen zc.“, für einen Zedel, der unter Umständen in die Brüche gehen kann.

Diese Adjektive sind, obgleich veraltet, nicht ganz ohne, sie

bienen in den meisten Fällen dem Käufer eines Briefes als Anhaltspunkt, allein sie reichen nicht aus; der Käufer ist gezwungen, den Gegenwerth in dem Unterpfande selbst zu berechnen oder darüber Erkundigungen einzuziehen.

Eine Lichtseite des appenzellischen Zedelwesens ist die gesetzliche Bestimmung, daß die Zedel den wahren Werth einer Liegenschaft nie übersteigen dürfen.

Den Schranken, innerhalb welcher die Vorsteherschaften sich bis anhin bei Errichtung von Zedeln zu bewegen hatten, verdanken wir hauptsächlich das nicht unerfreuliche Ergebniß, daß im Durchschnitte in den letzten 50 Jahren verhältnißmäßig sehr wenig Kapital verloren ging, wobei jedoch in Betracht zu ziehen ist, daß die andauernde Preissteigerung des Bodens und aller Naturprodukte auch ihren Antheil daran hat; doch gab es immerhin Fälle, wo der Kreditor das Nachsehen hatte, und Angesichts eines Falles, der sich in Herisau zutrug, müssen wir uns fragen, ob an einem neu errichteten Terminzedel von Fr. 16,000 wohl auch die ganze Summe knall und fall hätte verloren werden können, wie dieß in Wirklichkeit geschah, wenn der Zedelausfertigung eine gewissenhafte Vermessung der Liegenschaft vorangegangen wäre? Diese Frage verneinen wir.

Wenn wir mit Ernst an die Prüfung der Frage gehen, ob es auch für unsern Kanton zeitgemäß und wünschenswerth wäre, die Katastervermessung in verbindlicher Form einzuführen, so können wir aus den schon angeführten Gründen nur mit einem Ja antworten. Es bleibt uns daher nur noch übrig, uns darüber auszusprechen, auf welchen Wegen die Erreichung des Zieles zu suchen sei. Wie in der Regel die Ausführung weittragender, wenn auch noch so zweckmäßiger Neuerungen auf Schwierigkeiten stößt, so müßten wir uns auch bei der Katastervermessung auf vielerlei Anfechtung von Seite unseres Volkes gefaßt machen, weshalb wir es für angezeigt hielten, dieselbe nur allmählig, auf dem Wege einer großrätlichen Verordnung, einzuführen.

Unter einer allmäligen, successiven Einführung verstehen wir die Bestimmung, daß künftighin keine neuen Zedel auf Liegenschaften errichtet werden dürfen, ohne daß vorher eine genaue Vermessung der letztern nach Fuchart und Fuß neu Schweizermaß stattgefunden hat.

Wir wissen, daß alle Gemeinden des Landes mehr oder weniger Boden und Wald besitzen, daß aber nur wenige derselben sich über ihren Grundbesitz auszuweisen im Stande sind. Wir müssen es daher als unbedingt wünschenswerth bezeichnen, daß der Staat den Gemeinden die katastermäßige Vermessung des ihnen angehörigen Bodenareals, welcher Kultur es auch angehören möge, zur Pflicht mache. Wir möchten freilich gerne noch einen Schritt weiter gehen und die gleichen Anforderungen auch an Korporationen stellen, die größere Waldungen besitzen, wie in Herisau, Gais und Hundwil, allein weil diese Korporationen im Grunde mehr privatlischer Natur sind, so würden wir uns bis auf weiteres damit begnügen, wenn der große Rath auf dem Gebiete der Gemeindegewirtschaft Ordnung schafft.

Fassen wir unsere Wünsche zusammen, so möchten wir einen ehrsamem großen Rath veranlassen, zu untersuchen, ob nicht zu allmäliger Einführung der Katastervermessung mit Rücksicht auf allgemeine Wünschbarkeit sowohl als mit besonderer Rücksicht auf Verbesserung und Hebung des Zedelwesens zu verordnen sei:

1) Es ist eine Katastervermessung grundsätzlich und successive auf allen Liegenschaften einzuführen, worauf neue Zedel nachgesucht werden, und es sind die Vorsteherchaften anzuhalten, die respectiven Bewilligungen nur gegen Ausweis stattgehabter Vermessung zu ertheilen. Alle Liegenschaften, worauf neue Zedel errichtet werden sollen, sind vorher katastermäßig zu vermessen.

2) Die Vorsteherchaften sind verpflichtet, sämtliches Bodenareal der Gemeinden vermessen zu lassen und der Landeskommission ein Duplikat der Pläne einzureichen.

