

BOETH  
KROTE  
CAROLEN



K

# Die Reform der fioländischen Credit - Societät

und der

## Dauer - Rentenbank

im Interesse des Gehorchsland - Verkaufes

von

H. v. Rautensfeld.

Riga 1864.

Edm. Göttschel's Buchhandlung.

Preis 25 Kop. S.

# Die Reform

der

## livländischen Credit-Societät

und der

## Bauer=Rentenbank

im Interesse des Gehorchtsland=Verkaufes.

Von

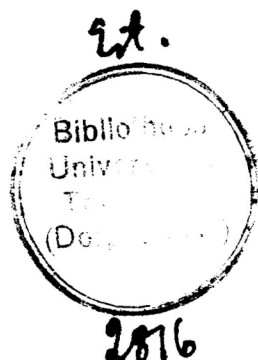
H. v. Kautensfeld.

---

Riga, 1864.

Edm. Göttschel's Buchhandlung.

Von der Censur erlaubt. Riga, den 31. December 1863.



Die Verwirklichung allgemeinen bäuerlichen Grundbesitzes gehört zu den brennenden Tagesfragen unserer engeren Heimath. Der langsame Fortgang dieser Angelegenheit hat in der Presse Widerhall gefunden, hat Anlaß gegeben zu Untersuchungen über die zu Grunde liegenden Ursachen, hat Vorschläge zur Abhilfe hervorgerufen.

Wir entnehmen die nachstehenden schätzbaren Zahlenangaben der kleinen Broschüre: „Der Verkauf bäuerlicher Grundstücke in Livland, Dorpat 1863.“

Nachstehende Uebersicht veranschaulicht die jährlich stattgehabten Bauerland-Verkäufe.

Jahr des Verkaufs.	Anzahl der Grundstücke.	Landwerth.		Kaufsumme.	
		Thlr.	Gr.	Slvr. Rbl.	Rop.
Vor 1827	3	66	51	5,713	85
1829	1	52	62	3,100	—
1834	1	20	—	800	—
1835	4	71	32	2,857	—
1839	2	54	11	4,885	—
1843	3	56	11	5,678	57
1844	4	78	82	8,960	29
1845	1	19	78 <sup>108</sup> / <sub>112</sub>	1,500	—
1846	2	92	42 <sup>53</sup> / <sub>112</sub>	5,850	—
1847	3	66	59 <sup>30</sup> / <sub>112</sub>	6,982	—
1848	3	72	13 <sup>55</sup> / <sub>112</sub>	11,255	—
1849	6	93	29	11,581	33
1850	2	38	8	3,800	—
1851	4	79	6 <sup>90</sup> / <sub>112</sub>	6,832	—
1852	9	235	33	20,775	—
1853	34	835	13	86,910	56
1854	39	954	81 <sup>96</sup> / <sub>112</sub>	100,161	31
1855	40	834	45 <sup>92</sup> / <sub>112</sub>	97,057	80
1856	56	1,213	35 <sup>15</sup> / <sub>112</sub>	144,080	—
1857	116	2,984	59 <sup>65</sup> / <sub>112</sub>	326,180	64
1858	44	937	55	108,676	81
1859	11	278	47 <sup>108</sup> / <sub>112</sub>	27,901	61
1860	— *)	4,861	79 <sup>10</sup> / <sub>112</sub>	568,767	15 ½
1861	—	1,125	15 <sup>43</sup> / <sub>112</sub>	141,975	12
1862	—	3,628	49 <sup>5</sup> / <sub>112</sub>	606,287	10
<b>Summa . .</b>	—	18,751	12 <sup>32</sup> / <sub>112</sub>	2,308,568	14 ½

\*) Zu den Jahren 1860—62 ist zu bemerken: 1) daß hier ein großer Theil

Ein Steigen der Zahl der Verkäufe ist aus dieser Tabelle eben so sichtbar, als ein allmähliges, wenn auch ungleichmäßiges Steigen der für den Thaler gezahlten Durchschnittspreise.

Die Ansichten eines großen Theiles der maßgebenden Kreise sind ohne Zweifel in dem Schlusse jener Broschüre ausgesprochen. Wir geben jenen Schluß wörtlich:

„Bringt man von der nach der Landrolle vom 21. October 1832  
 „in Livland vorhandenen Gesamtzahl von 7745 $\frac{1}{2}$  $\frac{3}{8}$  Haken in Abzug:

die Stadt- und Kirchengüter mit . . . . .	148 $\frac{7}{10}$ Haken,
die Mitterschaftsgüter . . . . .	62 $\frac{1}{2}$ $\frac{6}{10}$ „
die Majorate und Fideicommissse . . . . .	465 $\frac{5}{10}$ „
die Pastorate . . . . .	137 $\frac{6}{10}$ „

---

in Allem 813 $\frac{1}{2}$  $\frac{4}{10}$  Haken,

„von denen bäuerliche Grundstücke nicht verkauft werden können, so  
 „beträgt von dem Reste von 6932 $\frac{1}{2}$  $\frac{1}{10}$  Haken das verkaufte Bauerland  
 „3,38 pCt.

„Wohl muß dieses Resultat gering erscheinen, wenn man be-  
 „denkt, daß 59 Jahre vergangen sind seit den livländischen Bauern  
 „das Recht, Grundeigenthum zu erwerben, verliehen wurde, daß seit  
 „12 Jahren eine Bank besteht, die den Bauern das Kaufen erleichtern  
 „soll; aber es hat diese Erscheinung Ursachen, die zu beseitigen, große  
 „Schwierigkeiten bietet.

„Nicht der Umstand allein, daß in vielen Gegenden den Bauern  
 „noch die Mittel zum Kaufen fehlen, die indessen während der letzten  
 „fruchtbaren Jahre in stetigem Wachsen begriffen sind, oder daß Guts-  
 „besitzer sich weigern zu verkaufen, nicht nur die unkündbaren Renten-  
 „briefe zu 4 pCt., die weit unter dem Nominalwerth stehend, von den  
 „Verkäufern nicht gern genommen werden, oder die einzelnen erschw-  
 „renden Punkte in dem Reglement der Bauerrentenbank sind die ein-  
 „zigen Hindernisse, die einer allgemeineren Verbreitung des bäuerlichen  
 „Grundbesitzes entgegenstehen; diese liegen vielmehr in der Verschul-  
 „dung der livländischen Güter. Nicht allein, daß die livländische  
 „Credit-Societät, der mit geringen Ausnahmen alle Privatgüter ver-  
 „pfändet sind, eine der Größe des verkauften Grundstückes entspre-

aus Gesindesverkäufen besteht, über welche das Proclam nicht ergangen ist; 2) daß unter dem verkauften Thalerwerthe 4986 Thaler von den Domainengütern enthalten sind; daß aber die Anzahl der zugehörigen, verkauften Domainengesinde sich nicht ermitteln ließ, daher in der Tabelle die Gesindesziffer ganz weggelassen ist. Der Thalerwerth bleibt nur um ein Geringes hinter der Wahrheit zurück.

„hende Rückzahlung der auf dem Gute lastenden Pfandbriefschuld  
 „fordert, und bis diese geschehen, das Grundstück selbstverständlich  
 „nicht die Hypothek für darauf auszufertigende Rentenbriefe bilden  
 „kann, sondern auch besonders die privaten Gläubiger sind es, die  
 „durch den Verkauf häuerlicher Grundstücke ihre Hypothek geschmälert  
 „sehen und deshalb, weil sie eine theilweise Rückzahlung ihres Cap=  
 „itals, wegen der Schwierigkeit kleine Summen zu demselben Zins=  
 „fuße fruchtbar zu machen, nicht wünschen, ihr ganzes Capital kün=  
 „digen. Dieser Umstand, die Furcht vor massenhaften Kündigungen,  
 „die eine nur zu berechnete ist, stellt sich dem Verkaufe häuerlicher  
 „Grundstücke hauptsächlich hemmend in den Weg, denn die Mehrzahl  
 „der Gutsbesitzer in Livland ist nicht im Besitze hinreichender Cap=  
 „italien, um diesen Kündigungen zu begegnen.

„Und dieses Hinderniß wird dauern, wenn auch die Credit=  
 „Societät ihre Hilfe den Käufern häuerlicher Grundstücke bieten sollte  
 „und aus dem Reglement der Bauerrentenbank die erschwerenden  
 „Punkte beseitigt werden, bis entweder von der Staatsregierung oder  
 „von einem Vereine bedeutender Capitalisten eine Summe, die zur  
 „Tilgung der auf den Landgütern Livlands ruhenden Schulden reicht,  
 „für so lange dargeliehen und auf die betreffenden Güter ingrossirt  
 „wird, bis durch die Zahlungen der Käufer häuerlicher Grundstücke  
 „die Wiedererstattung und Deletion dieses Capitals erfolgen kann.“

Die Errichtung der Rentenbank, die einschlagenden Bestimmun=  
 den der Bauer-Verordnung von 1849 zur Erleichterung häuerlichen  
 Grunderwerbes, waren das Werk einer Partei in der Mitterschaft,  
 die auf den, dem Jahre 1849 vorhergehenden Landtagen die Majorität  
 bildete. Eine andere, kaum weniger zahlreiche Partei, sah in den  
 liberalen Concessionen selbstmörderische Acte, erblickte das Heil in  
 möglichster Conservirung des Bestehenden, wenn nicht im Zurückgreifen  
 auf ältere Zustände.

Die Zeit ist ein gewaltiges Agens. Die verflossenen 15 Jahre  
 haben in den Ansichten aller Parteien Umwandlungen vor sich gehen  
 sehen. Keinen geringen Einfluß auf die Angelegenheit haben die vor  
 den Thoren der engeren Heimath vollzogenen großen Reformen aus=  
 geübt: die Freilassung der Leibeigenen, das denselben gewährte Recht  
 zum Grunderwerbe, die im Vergleiche zu der verflossenen Zeit über=  
 raschend große Zahl abgeschlossener Kaufverträge.

Es genüge zu constatiren, daß die Ueberzeugung von der Noth=  
 wendigkeit baldiger Verbreitung häuerlichen Grundbesitzes in Livland  
 allgemein geworden ist. Diejenigen Gutsbesitzer, welche sich schlechter=

dings weigern sollten zu verkaufen, möchten jetzt zu den Ausnahmen gehören.

Bei den Bauern dagegen hot die Lust zu kaufen, Dank dem unter dem Schutze der Anonymität ausgeübten Mißbrauche der freieren Presse, Dank den Wühlereien anderer Art, entschiedene Rückschritte gemacht. — Dem offen daliegenden Sachverhalte gegenüber möchte aber diese Erscheinung von keiner langen Dauer sein können. Dahin deuten schon vorhandene Symptome.

Die Mittel zur Baarzahlung von ungefähr einem Sechstel des Kaufpreises, als der geringsten zulässigen Anzahlung, möchten von einem großen Theile der livländischen Gefindes-Pächter herbeigeschafft werden können, sobald der Gefindesverkauf überhaupt erleichtert wird. Unter dem Bauernstande existiren viel kleine Capitalsummen, die aus althergebrachter, vielleicht aus Zeiten der Leibeigenschaft herstammender Scheu oder aus, dem lettischen Charakter anhängender Furcht vor Mißgunst, ängstlich verborgen gehalten werden. Diese würden aus Licht kommen. Einen Beleg hiezu geben die bei den Rekruten-Aushebungen für Loskäufe gezahlten, im Ganzen sehr bedeutenden Summen. Den Betrag solcher und anderer Geldmittel, den dadurch mit bedingten Fortgang der Gefindesverkäufe voraussagen wollen, wäre ein müßiger Versuch. — Vor den Sanguinikern ist zu warnen, welche die alte Wahrheit aus den Augen lassen, daß zum Kaufen Geld gehöre.

Im Gegensatz zu den oben wiedergegebenen Ansichten der citirten Broschüre scheint der Bauer-Rentenbank eine bedeutende Schuld daran beizumessen zu sein, daß so wenig verkauft worden ist. Die Rentenbriefe haben so zu sagen gar keinen Cours. Sie sind unbekannt im Publicum, Niemand mag sie kaufen. Wir glauben nicht an die Existenz jener Sonderlinge, welche statt Geldes Papiere nehmen sollten, die man nur zu zwei Drittheilen ihres Nominalwerthes los werden kann \*).

---

\*) Hier ist auch der, gelegentlich des Vorschlages, das Recht des Rittergutsbesthes auf den Bürgerstand auszudehnen, aufgestellten Behauptung zu erwähnen, daß diese Ausdehnung des Besizrechtes wesentlich zur Lösung der bäuerlichen Grundbesizfrage beitragen werde, durch die dann mit einem Schlage dem Grundbesiz zufließenden Capitalien des Bürgerstandes. Von einer Erörterung der Güterbesizfrage halten wir uns grundsätzlich fern, sie gehört nicht in den Kreis unserer Arbeit. Wir müssen aber zweier, vielen ähnlichen Behauptungen, wenn auch nicht ausgesprochen, so doch unverkennbar zu Grunde liegenden Voraussetzungen erwähnen. — Die eine derselben geht etwa dahin, daß der livländische besizliche Adel über alle Maaßen verschuldet sei, daß er nur den geringsten Theil des Capitalwerthes der Güter sein Eigenthum nennen könne, eine Annahme, welche aus einer falschen Auffassung des im Gefolge

Die hervorgehobene Belastung der livländischen Landgüter durch private Schuldforderungen ist nun allerdings und anerkanntermaßen der schwache Theil an dem in Untersuchung befindlichen Objecte und ein entsprechender Vorschuß der Staatsregierung oder eine angemessene Anleihe bei bedeutenden Capitalisten, wäre ohne Zweifel ein specifisches Heilmittel für diesen Schaden.

Leider sind wir nicht in der Lage, den Betrag der auf den livländischen Privatgütern ingrossirten Capitalien nach Ausweis der Hypothekenbücher anzugeben. Für den Zweck dieser Betrachtung mag der folgende Anschlag genügen. Von der Gesamthafenzahl Livlands von 7745 Haken kommen auf die Domainengüter 1030 Haken. Von den nachbleibenden 6715 Haken gehen wie oben (Seite 4) die Stadt- und Ritterschaftsgüter, Majorate und Pastorate mit 813 Haken ab. Es bleiben 5902 Privathaken nach, von denen Bauerland verkauft werden darf. Man wird nicht weit von der Wahrheit abweichen, wenn man die durchschnittliche Schuldenlast auf den Haken zu 6000 bis 7000 Rbl. S. anschlägt. Dieses ergäbe für jene 5902 Haken eine Summe von 35—40 Millionen. Nehmen wir an, daß eine Formel gefunden würde, welche es möglich machte, die Pfandbrieffschuld von

---

der durchgreifenden Umgestaltung aller ländlichen und landwirthschaftlichen Verhältnisse eingetretenen Capitalbedürfnisses des Grundbesitzes entstanden zu sein scheint. — Wenn es so mit dem livländischen Adel stände, so wäre es allerdings an der Zeit, daß er sich nach Käufern für seine Güter umsähe. Das ist aber glücklicherweise nicht der Fall. Der besitzliche Adel ist ohne Zweifel noch der wohlhabendste Stand des Landes.

Wenn etwanige bürgerliche Käufer die Rittergüter nicht baar bis auf den letzten Heller bezahlen, so ist nicht zu begreifen, welchen Vorschub sie dem Bauerland-Verkaufe auch nur zu leisten im Stande sein sollen. Wo sind denn aber solche bürgerliche Käufer, und wie viele sind ihrer zu finden?

Es ist aber sehr wenig wahrscheinlich, daß sofort nach Freigebung des Güterbesitzes die bürgerlichen Capitalisten massenweise heranströmen werden, ihr Geld, das in kaufmännischen Unternehmungen 8 bis 15 pCt. trägt, in Güter anzulegen, die einstweilen 5 pCt. oder weniger abwerfen; noch weniger wahrscheinlich, daß mit einem Schlage Massen bürgerlichen Capitals in enthusiastischem Wettstreit des Edelmutheß herbeieilen sollten, der Geldnoth des adeligen Grundbesitzes durch Kauf von Güter-Obligationen unter die Arme zu greifen.

Die andere Voraussetzung, deren wir gedenken müssen, ist die mit jener eng verbundene: daß die absolute Armuth des livländischen Adels den Bauerland-Verkauf unmöglich mache. Jene Armuth ist aber eine relative, eine Armuth an Capital und der ist bei hinreichender Hypothek noch immer abzuhelpen gewesen. Das Hinderniß liegt auch anders; — es besteht lediglich in der Schwierigkeit der Theilung der Hypotheken gegenüber den Privatingrossarien.



ca. 16 Mill. anstehen zu lassen, so würde der Rest, die abzulösende Schuld immer noch 20 Mill. oder darüber betragen.

Unser weiteres Vaterland befindet sich inmitten radicaler Umgestaltungen. Es scheint überflüssig, das bekannte Thema weiter auszuführen. Solcher Neubau kostet viel Geld. Der Zustand unserer Staatsfinanzen ist eine fortlaufende Krisis zu nennen. Welche Aussicht auf Erfolg unter diesen Umständen das an unsere Staatsregierung zu stellende Ansuchen um Vorschuß der obigen Summe haben könne, brauchen wir nicht weiter zu erörtern.

Andererseits und wegen eben derselben Umstände befinden wir uns in der Epoche der — hoffentlich segensreichen — Anleihen, aber immerhin der Anleihen. Eine von der Ritterschaft zu contrahirende Anleihe möchte daher den ungünstigen Zeitumständen und der Größe der Summe entsprechend, nur mit sehr bedeutenden Geldopfern zu Stande zu bringen sein, Opfern, welche möglicherweise eine Höhe erreichen, daß mit ihnen ein großer Theil des Bauerlandes ganz und gar bezahlt werden könnte.

Die Noth muß groß sein, wenn die dii immortales erscheinen, Rath zu schaffen. Die Berathungen mit der modernisirten Göttin Ceres haben das außerordentliche Capitalbedürfniß des Grundbesitzes constatirt.

Ehe indessen zu verzweifelten Opfern geschritten wird, um Hilfe von außen herbeizuziehen, scheint es geboten, sich nochmals im eigenen Hause umzusehen, die eigenen Hilfsquellen einer genauen Prüfung zu unterwerfen \*).

---

\*) Während wir dieses schreiben, bringt Nr. 291 der Rig. Ztg. von 1863 in einem W. V. unterzeichneten Aufsatz die Nachricht, daß eine neue „Creditmaschine“ im Baue begriffen sei. Es mag nicht überflüssig sein, hieran eine zum Theile persönliche Bemerkung zu knüpfen. — Allen in irgend einer wissenschaftlichen Disciplin Geschulten wird es bedenklich erscheinen, in einem Felde des Wissens, in welchem sie sich nicht völlig zu Hause fühlen, sich unter die Fachleute zu mischen, um sich öffentlich vernehmen zu lassen. Das ist hier leider unser Fall. Dem wissenschaftlichen Gebiete, in welches unsere obigen Betrachtungen hineinschlagen, stehen wir als Laie gegenüber. Andererseits wird man Niemand wehren, seine Stimme zu gemeinsamer Abwehr zu erheben, der das eigene Haus und das der Nachbarn von Ungemach oder Gefahr bedroht glaubt. Unsere Vorschläge entspringen dem am eigenen Herde dringend empfundenen allgemeinen Nothstande. Zur Veröffentlichung bewegt uns außerdem der Wunsch nach Verständigung mit Gesinnungsgenossen.

Das angenehme Bewußtsein, daß eine ritterschaftliche Commission oder etwas dergleichen für die längst geahnte neue Creditmaschine existire, daß sie (die Commission)

Das Verfahren der Credit-Societät bei Bauerland-Verkäufen ist folgendes. Zuvörderst muß der Hakenwerth des Kaufobjectes bestimmt werden. Dieses geschieht durch neue Vermessung, Bonitirung und Thalerberechnung. Bei solch neuer Katastrirung alter Hakenländereien fällt der berechnete neue Landwerth erfahrungsmäßig um 10—20 pCt. höher aus, als der ursprüngliche des alten Wassenbuches, theils wegen der überall geschehenen Ausdehnung des höher werthenden Ackers auf Kosten der übrigen Ländereien oder wegen der unter bisherigen glücklichen Verhältnissen überall stattgehabten Vergrößerung der Bauer-  
 gesinde auf Kosten des anstößenden Hofeslandes oder durch geflüsterte Zutheilung von Stücken des Hofeslandes (meistens ehemaligen Waldbodens) zum Zwecke der Arrondirung. Der solchergestalt ermittelte Hakenwerth wird der Berechnung über die der Credit-Societät zurückzuzahlende Quote der Pfandbriesschuld zu Grunde gelegt. Sind Hofes-Waldstücke zu dem verkauften Bauergesinde zugetheilt, aber in der Hakenberechnung desselben nicht aufgenommen — die Landtaxe hat nämlich nur eine Formel für Buschland, keine für Wald — so schätzt die Credit-Societät solche besonders ab und zieht für dieselben eine entsprechende Quote seines Darlehns ein, mag auch das abgegebene Stück ein Minimum von dem Waldüberflusse des Hauptgutes sein, welcher überdies bei der ursprünglichen Verleihung des Pfandbriess-Darlehns nicht berücksichtigt worden ist.

Es ist offenbar, daß bei fortschreitenden Bauerland-Verkäufen auf jedem Gute ein Zeitpunkt eintreten wird, in welchem die Credit-Societät den Rest der Pfandbriesschuld schon einfordert, während noch 10 bis 20 pCt. oder mehr der Wassenbuchgesinde unverkauft sind, geschweige denn der werthvollste Theil des Gutes, der Hof und die Hofesländereien. Gegenüber der schreienden Geldnoth des Grundbesitzes steht dieses streng eingehaltene Verfahren in auffallendem Contraste mit den natürlichen Aufgaben einer Hypothekbank.

---

auch arbeite, umfängt einstweilen die Herren, welche auf dem nächsten Landtage stimmen werden. Bis zum Beginne des Landtages mit seiner kurz zugemessenen Zeit, seinem Drängen nach Beschlüssen erfahren nur Wenige etwas mehr von der Sache, wenn auch gewiß Jeder sich mit Muße zu informiren wünschte. Der Mangel an gehöriger Durcharbeitung der Vorlagen ist auf manchen Landtagen für viele mitstimmende Glieder ein schwer empfundener Mißstand gewesen.

Endlich hängt der Erfolg der Creditanstalt wesentlich von der Betheiligung des Publicums ab. Es scheint im Interesse der Sache selbst zu liegen, daß vor definitiver Beschlußfassung das Publicum gehört werde. Dieses wird nun zwar jedenfalls seine Stimme erheben, aber möglicherweise post festum.

Fragen wir nach den Ursachen dieser anomalen Zustände. Sie sind leicht bezeichnet. Die Schuld liegt an der veralteten Taxationsbasis und deren unzeitgemäßer Weiterentwicklung.

Möglicher Mißdeutung vorzubeugen, müssen wir unsere Uebersetzung aussprechen, daß die Conservirung des Ueberlebten in einem Institute, welches das Wort Credit (eine Function der jedesmaligen Gegenwart) auf seine Fahne geschrieben, hier seinen Grund findet nicht nur in dem, dem Grundbesitze und Adel naturgemäß innewohnenden conservativen Prinzipie, nicht nur in dem schwerfälligen ständischen Mechanismus zur Effectuirung des erkannten Wünschenswerthen und Nothwendigen, sondern auch vorzugsweise in dem höchst achtbaren Bestreben, den Interessen des Publicums gegenüber die höchste Gewissenhaftigkeit walten zu lassen.

Eine Hypothekbank soll für ihre Papiere Sicherheit gewähren. Je weniger die Hypothek belastet, um so größer die Sicherheit. Bei einseitigem Vorgehen in dieser Richtung wird man das Darlehn verzingern. Der Endwerth, das Ideal endlich ist ein Darlehn = 0. Wo nichts geliehen ist, kann nichts verloren gehen, also absolute Sicherheit. So trivial dieser Schluß, die livländische Credit-Societät steuert diesem Ideale aus allen Kräften zu.

---

Zur Bestimmung der Höhe der Darlehne statuirt das Reglement der Credit-Societät zwei Methoden der Abschätzung der Güter:

1. den Hakenanschlag,
2. die besondere Abschätzung.

Zum richtigen Verständnisse des Hakenanschlages, als der vorzugsweise in Anwendung gekommenen Abschätzungsart, scheint es nothwendig, ein wenig weiter auszuholen.

Wie viele andere noch bestehende Einrichtungen der baltischen Heimath, so ist auch der Hakenwerth historischem Boden entsprossen. Es ist wahrscheinlich, daß schon zur Zeit der Einwanderung der Deutschen in Livland der autochthone slavische Pflug, noch jetzt unter dem Namen Haken bekannt, Veranlassung gab zur Schätzung des urbaren Landes nach Haken, d. h. nach der Anzahl dieser Pflüge. Der Name wurde dann auf ein Flächenmaaß des Ackers übertragen, welches als Maaß der Steuererhebung diente. In Zeiten der schwedischen Herrschaft wurde das Hakenmaaß in Beziehung gebracht zu

der derzeitigen Münzeinheit, dem schwedischen Thaler. Die Bauer-Verordnung von 1804 und die dieselbe ergänzenden Bestimmungen von 1809 ordneten zur Bestimmung der Leistungen der Bauern die genaue Aufmessung und Schätzung aller Bauerländer der Provinz an. Alles nutzbare zu den Bauerhöfen gehörige Land sollte nach Anleitung der aus dem Jahre 1687 herrührenden schwedischen Revisions-Ordnung in vier Grade, seiner Güte nach, getheilt und nach gewissen Regeln (auf die wir weiter unten zurückkommen) in Thaler Species, zu 90 Groschen, veranschlagt werden. Ein Haken war zu 80 solcher Thaler festgesetzt.

Dieser jetzt übliche Haken ist demnach kein Flächenmaaß, sondern ein Werthmaaß und hat, seiner Zusammensetzung aus verschiedenartigen Bestandtheilen von verschiedener Bodengüte entsprechend, in den einzelnen Fällen eine sehr verschiedene Flächenausdehnung.

Die angeordneten Messungen und Schätzungen währten von 1804 bis 1823 und kosteten den Privatgütern Livlands über eine Million Rubel Silber. Das Resultat war eine völlig gleichmäßige und genaue Schätzung fast sämtlicher Bauerhöfe der Provinz, welche Schätzung fortan und bis hiezu als Maaßstab sowohl für die Frohnleistungen der Bauern als auch für die Erhebung der Landesabgaben diente\*). Die für jedes Gut angefertigten Tabellen über die Hakenwerthe der Bauergerinde und die entsprechenden gesetzlichen Leistungen der Frohnpächter heißen Walfenbücher.

Die Pachtleistung für die Bauerhöfe bestand nach Aufhebung der Leibeigenschaft aus einer dem Hakenwerthe der einzelnen Pachthöfe genau entsprechenden, gesetzlich normirten Arbeitsleistung. Der Betrag dieser Arbeitsleistung (der Frohne) ist das Aequivalent für  $\frac{3}{4}$  des Hakenwerthes. — Für das übrige Viertel lieferten die Frohnpächter eine gesetzlich vorgeschriebene Abgabe an Naturalien (und trugen einige andre unbedeutende Lasten.)

Zur Verwerthung der dem Gutbesitzer zu leistenden Frohnarbeitstage gehörte nothwendig wieder ein Landareal: das waren die Wirthschaften der Gutshöfe. — Auch dieses zur Ausnutzung der Frohnleistung nöthige Hofes-Wirthschafts-Areal war seiner Flächengröße nach gesetzlich normirt, mußte dem Betrage der Frohne, das heißt dem Hakenwerthe der Bauergerinde genau entsprechen. — Den Arealen der

\*) Die vorstehenden Angaben sind zum Theile entnommen der lehrreichen Einleitung von: H. v. Sagemeister, Materialien zu einer Geschichte der Landgüter Livlands. Riga 1836.

Hofeswirthschaften hängen aber in gewissem, allerdings in weiten Grenzen schwankenden Verhältnisse die Wälder und andre Appertinentien der Güter an; — es ist ersichtlich, daß die Hakenzahl des Bauerlandes einen ungefähren Maaßstab zur Werthabschätzung der Landgüter abgiebt.

Wir werden auf den gesetzlich begründeten Connex zwischen der Frohnleistung vom Bauerlande und dem entsprechenden zugehörigen Hofes-Wirthschafts-Areale öfters zurückkommen und werden zu Vermeidung von Verwirrung und Weitläufigkeit dieses dem Hakenwerthe des Bauerlandes entsprechende Areal der Hofeswirthschaften fernerhin den Hofes-Hakentheil nennen. Die livländischen Landgüter aber, welche Ritterguts-Rechte haben, werden wir, auch wenn das Gehorchsland noch mit ihnen vereinigt ist, Rittergüter nennen.

---

Es scheint der Wichtigkeit des Gegenstandes angemessen, das Fundament zu untersuchen, auf dem der Hakenwerth und mit diesem das ganze Gebäude der livländischen ländlichen Creditverhältnisse ruht. Der Gegenstand hat wenig allgemeines Interesse. Diejenigen unsrer verehrten Leser, welchen die Wissenschaft von den revisorischen Thalern ein Greuel ist, ersuchen wir, damit unsre Arbeit nicht ungelesen bleibe, hier mit Lesen einzuhalten und Seite 16 weiter fortzufahren.

Zur Bestimmung des Haken- oder Thalerwerthes eines Wirthschaftscomplexes gehört zunächst dessen revisorische Vermessung. Der übliche Maaßstab ist der von 1 zu 5200, die Maaßeinheit die revisorische Elle gleich zwei englischen oder russischen Fußten, die Einheit des Flächenmaaßes die Looffstelle gleich einem Quadrat von hundert Ellen Seite oder von 40,000 Quadratfuß Inhalt.

Es werden nur folgende vier Bodengattungen in Thalerwerth angeschlagen: Garten, Acker, Wiese und Buschland und zwar jede von ihnen zu vier Graden oder Bodenklassen. Die sehr mangelhafte Instruction zur Graduirung lassen wir billigerweise weg. — Gärten werden gleich dem Ackerlande gerechnet.

Für die Looffstelle einer jeden Bodenklasse und Bodengattung ist nach der hier folgenden Tabelle ein Preis in Groschen bestimmt. 90 Groschen machen einen Thaler, 80 Thaler einen Haken. Die Summe sämmtlicher vermessener, graduirter und demgemäß in Thalern berechneter Landstücke eines Complexes giebt dessen Thalerwerth.

Die Zahlen der Tabelle geben den Werth einer Looffstelle der verschiedenen Bodengattungen und Grade in Groschen.

## G r a d e:

Für eine Loofstelle:

	I.	II.	III.	IV.
Garten oder Acker	64 $\frac{2}{7}$ Grsch.	53 $\frac{1}{5}$ Grsch.	42 $\frac{2}{7}$ Grsch.	32 $\frac{1}{7}$ Grsch.
Buschland . . . . .	21 $\frac{3}{7}$	17 $\frac{2}{5}$	14 $\frac{2}{7}$	10 $\frac{2}{7}$
Wiese . . . . .	12 $\frac{3}{8}$	8 $\frac{2}{5}$	6 $\frac{2}{7}$	4 $\frac{1}{8}$

Landstücke, welche unter keiner der vier Bodengattungen (Garten, Acker, Wiese, Buschland) unterzubringen sind, aber zwischen den übrigen Ländereien des Wirthschaftscomplexes liegen, namentlich Weideland, das nicht zu Buschland taugt, sind meistens diesem Complexe zuge-  
theilt, in dem Thalerwerthe aber nicht veranschlagt.

Erfahrungsmäßig kommen auf einen Thaler Landwerth der liv-  
ländischen Bauergesinde je nach den Bodengattungen und Graden vier  
bis sieben Loofstellen veranschlagter Ländereien, oft noch außerdem einige  
Loofstellen nicht veranschlagter.

Wie man sieht, erhält man in dem Thalerwerthe einen Ausdruck  
für den Gesamtwertb eines aus sehr verschiedenartigen Theilen zu-  
sammengesetzten Grundstückes.

Sind die einzelnen Wirthschaftscomplexe eines Landes alle nach  
der gleichen obigen Methode berechnet, sind Tabellen über die in dem  
conventionellen gemeinschaftlichen Maasse gefundenen Werthausdrücke  
angelegt — das ist für Livland durch die Thalerwerth-Tabellen ge-  
schehen — so ist damit für alle wirthschaftliche Betrachtungen und  
Berechnungen höherer Ordnung ein Hilfsmittel von außerordentlichem  
Nutzen, von durchgreifender Brauchbarkeit gegeben.

Die einzelnen Messungen der livländischen Rittergüter lassen ge-  
wisß viel zu wünschen im Vergleich zu der Genauigkeit, welche die Ope-  
ration ihrer Natur nach erlaubt. Dieser Mangel wird aber weniger  
fühlbar wegen der, nach großem Maassstabe angelegten Verhältnisse des  
Großgrundbesitzes und verschwindet im Vergleiche zu den Mängeln der  
Graduirung und der gegenseitigen Werthverhältnisse der Bodengattungen,  
wie sie die obige Tabelle giebt.

Es muß als ein schlimmes Symptom für die Kunst der Boni-  
tirung gelten, daß in jedem Lande eine andre Instruction zu deren  
Ausübung existirt, daß überall an vorhandenen Normen gebessert wird,  
wobei man nicht annehmen soll, wo nicht gebessert werde, wie in Liv-  
land, sei das Gute vorhanden. Im Gegentheile, die hiesige Gradui-  
rung ist sehr mangelhaft. — Vier Classen sind ungenügend zur Beher-  
bergung der in der Natur stattfindenden hundertfältigen Verschiedenheit.  
Das Werthverhältniß zwischen Acker, Wiese und Buschland ist ein

willkürliches. Die Wiese, unter Andrem, ist zu niedrig, der Acker zu hoch taxirt, sämtliche niedrige Bodengrade zu hoch im Vergleich zu den höheren. Die Voraussetzung des Buschlandes als einer nur alle 24 Jahre auf drei Jahre als Nebenacker zu nutzenden Fläche ist für einen großen Theil des Landes bereits überlebt.

Anderseits sind die livländischen Bauergesinde von einer gewissen Gleichartigkeit der Quoten an Acker, Wiese und Buschland, so daß auch mit jenem mangelhaften Modus relative Werthausdrücke erhalten werden, welche die wirklichen Verhältnisse im Ganzen annähernd, bisweilen auffallend gut wiedergeben. Jene Gleichartigkeit ist allerdings ein glücklicher Umstand und darf der mangelhaften Methode nicht als Verdienst angerechnet werden.

Auch hier wären durchgreifende Reformen zu wünschen. Die Gegenwart scheint aber wenig dazu angethan, sich in das weitschichtige zugehörige Detail zu vertiefen. Erwägt man ferner die im Gefolge eines neuen Abschätzungsmodus nothwendige Arbeit und Verwirrung, erwägt man, daß an eine ganz befriedigende Lösung der Aufgabe überhaupt nicht gedacht werden könne, so wird man sich mit dem Bestehenden zufrieden geben. Eine rationelle Bonitirung ist aber einstweilen nicht möglich, weil die Wissenschaften vom Boden und vom Feldbaue, auf welchen sie fußen müßte, selbst noch in den Kinderschuhen stehen.

Die jetzige Art der Graduirung und Berechnung bleibe also auch ferner die Grundlage des Thalerwerthes.

Die beiden folgenden Vorschläge sollen dazu dienen, diese jetzige Methode in ihren wesentlichen Voraussetzungen zu schützen in Fällen, wo diese (Voraussetzungen) zufällig oder im Interesse der Speculation bei Seite geschoben werden könnten.

Da kein obligatorisches Quotenverhältniß zwischen Acker, Wiese und Buschland existirt, ist die Möglichkeit vorhanden, daß der Acker auf einzelnen Wirthschaftscomplexen übermäßig vertreten sei, Buschland und Wiese theilweise fehlen, oder aber, daß Buschland und Wiese namentlich beide von schlechter Beschaffenheit im Uebermaaße vorhanden seien. Die in Anwendung befindliche, sehr modifiable Definition: 1. von Wiese und Weide, 2. von Buschland und Wald, welche nicht auf den natürlichen Merkmalen des Bodens fußt, läßt ferner die Substituirung der paarweise genannten Bodengattungen eine für die andre sehr leicht ausführbar erscheinen. Ein Uebermaß von Wiese wird dabei weniger Gefahr bringen, weil die Wiese in der Landwerth-Tabelle sehr niedrig taxirt ist. Uns scheinen folgende Bestimmungen nothwendig:

1. Das Minimum an Flächenraum der veranschlagten Ländereien (Garten, Acker, Wiese, Buschland) wird für alle Gattungen ländlicher Wirthschaftscomplexe, darunter auch Neusassen, Beihöfe, Haupthofswirthschaften, auf jeden Thaler zu vier revisorischen Loofstellen festgesetzt. Veranschlagungen, welche durchschnittlich mehr Thaler ergeben, als einen auf vier Loofstellen veranschlagter Ländereien, sind nach dieser Norm zurechtzustellen\*).

2. Auf den Hauptguthshöfen der Rittergüter, Beihöfen, Neusassen und Knechts-Etablissements darf auf eine Loofstelle Brust-Acker nicht mehr als eine Loofstelle Buschland veranschlagt werden. Ein etwaniger Ueberschuß an Buschland wird nicht berücksichtigt.

Endlich, da wir einmal das Wort haben, sei es uns erlaubt, auf Beseitigung folgenden unwesentlichen aber störenden Auswuchses der Taxationstabelle anzutragen. Jedermann müssen die dort enthaltenen ungeheuerlichen Brüche der Groschen auffallen. Zunächst ist das jetzt ein Anachronismus zu nennen. Berücksichtigt man ferner, daß zwei von einander unabhängige Taxatoren für dasselbe Bauergefinde von etwa 20 Thalern niemals den gleichen Werth herausrechnen werden, daß es ein glücklicher Zufall sein wird, wenn die sich ergebende Differenz nicht mehr als einen Thaler beträgt, so erscheinen jene Zehntausendtel der Thaler als reine Zeitvergeudung. Bei der Berechnung der revisorischen Thaler sowohl als der Loofstellen seien bei allen zukünftigen Messungen keine andren Brüche gestattet, als Hundertel (Decimalen auf zwei Stellen\*\*).

\*) Es möchte von Nutzen sein, diese Bestimmung auch auf das Minimum des bäuerlichen Grundbesitzes (§ 114 der B. V.) in Anwendung zu bringen.

\*\*) Die Groschen werden also in den Meßregistern wegfallen. Wir fügen die Tabelle, welche fortan statt der obigen gebraucht werden soll, hier bei:

Die Zahlen der Tabelle geben den Werth einer Loofstelle der verschiedenen Bodengattungen und Grade in Hunderteln des Thalers.

Für eine Loofstelle:	G r a d e:			
	I.	II.	III.	IV.
Garten oder Acker	0,72 Thlr.	0,60 Thlr.	0,48 Thlr.	0,36 Thlr.
Buschland . . . . .	0,24	0,20	0,16	0,12
Wiese . . . . .	0,13	0,09	0,07	0,04



Es war zu erwarten, daß bei Gründung der Credit-Societät, zur Bestimmung der den Rittergütern zu gewährenden Darlehne, der bequeme, überall mit Nutzen angewandte Hakenwerth adoptirt wurde.

Nach dem Reglement der Societät gehören zu einem Haken:

1. 80 Thaler Bauerland.
2. 45 Loostellen Brustacker im Hofe.
- 30       "       Heuschlag       "
- 30       "       Buschland       "

Außerdem wird der Nachweis gefordert von dem Vorhandensein von

3. 15 Hofes-Rühen (auf jeden Haken.)
4. Den nöthigen Quantitäten Hofes-Winter- u. Sommerfaaten.
5. Dem Consumtionskorn bis zur nächsten Erndte, dem Krugsbranntwein bis zum nächsten Branntweinsbrande.
6. Den erforderlichen Wirthschaftsgeräthen ic.
7. Hinreichendem Walde zur Lieferung einer näher bestimmten Quantität Brennholz, an Stelle dessen Torf und Strauch.

Ein solcher Haken wird mit 4050 Rbl. S. veranschlagt und davon  $\frac{2}{3}$  oder 2700 Rbl. S. als Pfandbriefs-Darlehn gewährt.

Gegen diesen Hakenanschlag sind verschiedene Bedenken zu erheben.

Wie zweckmäßig es auch vor 61 Jahren gewesen sein mag, den Nachweis einer gewissen Anzahl Rüche und anderen mobilen Vermögens zu fordern, ehe das Darlehn auf den Grund und Boden gegeben werden durfte, so müssen diese Bestimmungen jetzt doch als antiquirt bezeichnet werden. Es bedarf darüber keiner Erörterung.

Der durch die Frohne bedingte Connex zwischen den in Thalerwerth berechneten Bauergefinden und dem nicht in Thalerwerth berechneten, nur ein Appendix der ersten bildenden Hofes-Hakentheile hat aufgehört zu existiren, seitdem auf dem größeren Theile der Rittergüter die Frohne theilweise oder ganz aufgehoben worden ist. Inzwischen hatte die Credit-Societät sich den Zeitbedürfnissen soweit angepaßt, daß sie auf die unterdeß neu fundirten Gesinde, die sog. Neufassen, Darlehene (verhältnißmäßig vermindert) gewährte, ohne für diese den Nachweis eines Hofes-Hakentheiles zu verlangen.

Der entgegengesetzte Fall, ein Ueberschuß von Hofes-Acker, Wiese und Buschland über die der Hakenzahl der Bauergefinden, der ehemaligen Frohnleistung, entsprechende Quote ist in dem Reglement nicht vorgesehen, findet daher keine Berücksichtigung. So lange Hof und Bauergefinden noch vereinigt sind, wird diese Anomalie wenig drückend erscheinen, sobald die Bauergefinden verkauft werden, tritt sie, wie wir oben gezeigt haben, auffallend zu Tage.

Fortan werden also die Hofesländereien getrennt von den Bauergesinde nach Thalerwerth veranschlagt und mit einer besonderen Anleihe versehen werden. Zweckmäßig zu Vermeidung von Verwirrung und folgerecht wird es sein, für solche neue Veranschlagungen das Wort Haken ganz zu beseitigen und alle in Betracht kommende Landwerthe (Hof und Bauergesinde) nur in Thalern anzugeben.

Der Normalzins von 4050 Rbl. S. als Werth eines Hakens mag vor 61 Jahren genügt haben, jetzt ist er entschieden zu gering. Das ist allerdings seit einigen Jahren durch die Gewährung der erhöhten Anleihe von 4000 Rbl. S. für den Haken Bauerland mit dem Hofes-Hakentheile anerkannt worden, sowie durch Gewährung von 3000 Rbl. S. auf 80 Thaler Neujassen ohne Hofes-Hakentheil. Dabei muß erwähnt werden, daß nur ein Theil der Rittergüter die erhöhte Anleihe genommen hat. In vielen Fällen ist sie nicht genommen worden, weil man sich der antiquirten Schablone des Reglements nicht anpassen konnte oder wollte.

In dem seit Gründung der Credit-Societät verflossenen Zeitraume, namentlich in der letzten Hälfte desselben sind die livländischen Rittergüter rüstig in der Entwicklung fortgeschritten. Neujassen, Vergrößerung des Aekers auf Höfen und Bauergesinde, intensivere Wirthschaft, Abschaffung der Frohne, besseres Geräth, Maschinen, landwirthschaftliche Gewerbe, Alles hat zusammengewirkt, den Reinertrag zu erhöhen. Es muß dabei erwähnt werden, daß im Laufe der letzten zehn Jahre sehr bedeutende Capitalien in die Rittergüter hineingesteckt worden sind, theils in Form landwirthschaftlicher Arbeitskraft zur Erweiterung der cultivirten Flächen, theils für Bauten, theils in die, gegen früher, ungleich vergrößerten Wirthschaftsinventare. (Diese Capitalien bestanden ohne Zweifel zum größten Theile aus Ersparnissen, zum kleineren aus angeliehenen Summen, welche jetzt auf den Gütern ingrossirt stehen.) Zugleich fällt in diese Periode das bedeutende Sinken des Geldwerthes im Vergleiche zu den Lebensmitteln. Es möchten wenig Rittergüter in Livland gefunden werden, welche nicht im Laufe dieser 60 Jahre ihre jährliche Revenü verdoppelt, welche mit Rücksicht auf den bei der Capitalisirung üblichen Zinsfuß ihren Capitalwerth nicht mehr als verdoppelt hätten. Viele haben ihn verdreifacht und vervierfacht. Das Pfandbrieß-Darlehn, das ursprünglich  $\frac{2}{3}$  des Werthes repräsentiren sollte, wird gegenwärtig dort, wo die bisherige erhöhte Anleihe noch nicht genommen, meistens weniger als  $\frac{1}{3}$  betragen, in den meisten Fällen noch weniger. (Auf

den möglichen und wünschenswerthen Betrag eines veränderten Darlehns kommen wir später zurück.)

Von entscheidendem Einflusse auf den Geldwerth des Hafens, ist die Entfernung der Güter von den Consumtionsorten, von Handels- und Hafensplätzen und die zur Verbindung mit diesen dienenden Communicationsmittel. Hierzu kommt noch ein andres Moment.

Der Grundstamm des Hafenlandes ist naturgemäß der Acker. Die Heimath des Pfluges aber ist die Ebene. Findet sich im Hügellande Boden, der seines überwiegenden Sandgehaltes wegen ohnehin als die natürliche Domaine der Kiefer, des Wacholders (Kaddik) angesprochen werden muß, so ist dort die Prognose für den Ackerbau sehr ungünstig. In Livland werden große Strecken sandigen Hügellandes cultivirt. Solch dürrtiger Acker, der seine Existenz meist durch das an ebenso dürrtigen, aber ausgebreiteten Buschländereien seit Jahrhunderten vollzogene Raubsystem (Liebig) fristet, tritt mit der Forderung auf, in Hafenwerth veranschlagt zu werden; nicht minder die der Verödung entgegengehenden Buschländereien. Hier machen sich die Mängel der Thalerberechnung geltend, und zwar zu Gunsten des schlechten Bodens.

Guter Boden, vereinigt mit günstiger Lage bezüglich der Absatzorte, stellt in der erörterten Richtung das eine Extrem dar; dürrtiges Hügelland, abgeschieden vom Verkehre, das andere. Der Urtypus des letztern mag für Livland in der Hahnhoffschen Gegend des Werroschen Kreises zu suchen sein.

Der Capitalwerth des Hafens in den bevorzugteren Strichen Livlands zu dem in den, am ungünstigsten gestellten Gegenden, steht häufig in dem Verhältnisse wie 2 zu 1. In vielen Fällen ist die Verschiedenheit größer. Diese Verhältnisse sind notorisch; — sie spiegeln sich ab in dem Hafenpreise bei Güterverkäufen, in den Pachtpreisen der Bauergefinde. Wenn sie in den Preisen der bisher verkauften Bauergefinde einen weniger entschiedenen Ausdruck gefunden haben (man vergl. die kleine Tafel, S. 27), so müssen besondere Umstände vorausgesetzt werden, denen nachzuforschen, der Mühe werth sein möchte. Die Vermuthung liegt nahe, daß in den weniger fruchtbaren Gegenden die mehr bevorzugten Gefinde zuerst, schlechtere noch gar nicht verkauft worden sind. Möglich auch, daß die Lage und Entfernung bezüglich der Absatzorte und der Communicationsmittel einen stärkeren Einfluß ausübt auf die großen Complexe der Rittergüter mit ihren verschiedenartigen Appertinentien, als auf die einzelnen Parcellen des bäuerlichen Grundbesitzes, daß mit anderen Worten die Verhältnißzahl bezüglich

der eben erwähnten Verhältnisse (wir wollen sie den Entfernungs-Coefficienten nennen) nicht dieselbe ist für das verkaufte Gehorchsland und für die Rittergüter; daß sie größer ist für die letzten.

Der Anschlag sämmtlicher Landhaken Livlands zu einem und demselben Preise ist nicht nur unrichtig, er muß auch entschieden unbillig genannt werden, wenn man erwägt, daß, gemäß der solidarischen Verhaftung, der Besizer der werthvolleren Ländereien dadurch genöthigt wird, die Gefahr mit zu tragen, welche in einer gleich hohen Belastung der weniger, nur halb so viel werthenden Landhaken beruht. Sa man muß geradezu behaupten, daß dieser Umstand ein unübersteigliches Hinderniß zur Erlangung einer dem Bedürfnisse und der Hypothekkraft des Landes nur annähernd entsprechenden Gesamtanleihe ist. Die Forderung einer den wirklichen Werthverhältnissen besser angepaßten Anleihe kann nicht länger abgewiesen werden.

---

Die Mangelhaftigkeit des Hafenanchlages, insofern er sämmtliche Theile eines so ausgedehnten Landes, wie Livland, über einen Leisten schlägt, hat sich wol schon bei der ersten Redaction des Reglements nicht verbergen können, wenn auch in der ersten Zeit des Bestehens der Credit-Societät die Mißstände der Methode weniger fühlbar gewesen sein mögen, als gegenwärtig. Als ein Versuch zur Compensation erscheint uns die zweite reglementsmäßige Methode der Taxation: „Die besondere Abschätzung.“ Nach dem Namen sollte man darunter eine Ermittlung des wirklichen Netto-Ertrages vermuthen. Das ist aber keineswegs der Fall. Die Methode ist complicirt und schablonenhaft. Wir können nicht erschöpfend darauf eingehen; — wer sich dafür interessirt, mag in dem Reglement der C. S. nachlesen. Der Curiosität wegen sei gestattet anzuführen, daß unter Anderem für die Berechnung der Erndte-Erträge, je nach der Güte des Bodens folgende Maxima bestimmt sind: von der Loostelle für Weizen und Roggen „vom vierten bis sechsten Korn, mit Inbegriff des Saatkornes“ und zugleich folgende Maximalpreise: für Weizen 1 Thlr. Alberts (1 Rbl. 26 Kop. S.), für Roggen  $\frac{3}{4}$  Thaler 1c. — Die Schwierigkeiten, die Gefahren einer speciellen Taxation verkennen wir nicht, doch scheint uns, den Verhältnissen und Bedürfnissen der Gegenwart gegenüber der Plag, für diese noch heute in Kraft stehende „besondere Abschätzung“ nirgends anders zu sein, als in einem Raritäten-Cabinete.

Bei Ertheilung einer Anleihe auf die separat abgeschätzten Hofesländereien wird natürlich der Thalerwerth zur Grundlage dienen. Man hat vorgeschlagen, die Hofesländereien nach dem Thalerwerthe mit dem Darlehn zu versehen, außerdem aber anderweitige, nicht aus der Landwirthschaft im engeren Sinne stammende Einnahmen der Höfe, namentlich auch solche aus gewerblichen Anlagen, nach dem Durchschnitts-Ertrage oder auf andre Art zu berechnen und hiernach die Anleihe zu erhöhen. Dagegen wäre nicht viel einzuwenden, wenn dabei nicht die Elemente der Industrie und Speculation in die bisher ausschließlich rurale Basis der Hypothekenbank hineingebracht, dadurch die Möglichkeit gegeben würde, daß diese in bisher ungekannte Beziehungen gerathe zu industriellen Stürmen und Krisen.

Der Grund und Boden (es scheint nöthig, ihm eine Lobrede zu halten) unzerstörbar, die Quelle der unentbehrlichsten Lebensbedürfnisse der Menschen, ist das Bild des Werthvollen und Beständigen, der Besitz par excellence. Mit ihm verglichen, erscheinen anderes Eigenthum, andere Einnahmequellen in specifischer Hinsichtigkeit; — besonders die von tausend unberechenbaren, äußeren Umständen abhängigen Unternehmungen der Industrie. — Es wird kaum nöthig sein, auf die Schwierigkeiten der Taxation gewerblicher Anlagen hinzuweisen. — Die jetzt angestrebte Reform schließt ohnehin eine Erhöhung der Darlehne in sich. Uns scheint es nützlich, jede Art specieller Abschätzung aufzuheben und die Anleihe einzig auf den Thalerwerth zu ertheilen, gleichwohl aber das Rittergut in seinem gesammten Areal und mit allen Appertinentien der Creditanstalt zu verpfänden. Damit gewinnen die livländischen Pfandbriefe einen Grad der Hypothekensicherheit, dessen sich nur wenig andre Werthpapiere rühmen können.

---

Das Schicksal der von den beiden Hypothekenbanken ausgegebenen Werthpapiere ist ein sehr verschiedenes gewesen. Fragen wir nach den Umständen, welche den Pfandbriefen ihre Beliebtheit, ihren guten Cours im Publicum verschafft, welche der Credit-Societät ihren guten Fortgang, ihre Stabilität unter sehr verschiedenartigen Zeitläufen gesichert. Die Anwendung auf die Bauer-Rentenbank und die Rentenbriefe ergibt sich dabei von selbst; es wäre überflüssig, sie im Einzelnen auszuführen. — Es bedarf keiner Untersuchung, jene Umstände sind anerkannt. Außer der vertrauenerweckenden, über aller Erörterung

stehenden Verwaltung des Institutes sind es folgende Vorzüge der Pfandbriefe:

1. Die Sicherheit der Hypothek. Die Belastung durch die Pfandbriefe erstreckt sich nach dem Reglement auf  $\frac{2}{3}$  des Werthes der Hypothek, hat sich aber im Vergleiche zu den Güterpreisen weit unter dieser Norm gehalten.
2. Die solidarische Garantie sämmtlicher Societäts-Glieder — und das ist factisch fast die gesammte besitzliche Ritterschaft — gegenüber dem Publicum für alle von der Societät emittirte Papiere.
3. Die Kündbarkeit der Papiere.
4. Der von der Kündbarkeit bedingte, den finanziellen Schwankungen sich anpassende Zinsfuß.

Die Bauer-Rentenbank hat eine Prüfungszeit von dreizehn Jahren hinter sich. Mit ihren complicirten Bestimmungen, ihren unkündbaren, vierprocentigen Papieren, welchen die allgemeine Garantie fehlt, hat sie die Probe schlecht bestanden. — Darüber sind kostbare Jahre verloren gegangen. —

Es ist genug experimentirt worden. Wenn die auf das Gehorchtsland radicirten Werthpapiere denselben guten Erfolg wie die Pfandbriefe haben sollen, so statte man sie mit den eben aufgezählten bewährten Vorzügen der Pfandbriefe aus. — Dann werden sie mit diesen und mit jedem andren Papiere getrost concurriren.

Daß alle Complication (wie bei der Rentenbank) zu vermeiden sei, braucht kaum erinnert zu werden. — Als einer solchen nachtheiligen Einrichtung müssen wir hier der in den livländischen Pfandbriefen üblichen Bezeichnung eines bestimmten Rittergutes als der speciellen Hypothek für den betreffenden Pfandbrief gedenken. Soll diese Einrichtung einen Effect für das Publicum haben, so kann darin eine Abschwächung der solidarischen Garantie gefunden werden, eine Inconsequenz gegen die überall ausgesprochene Fundamental-Aufgabe des Institutes: der einzige Vermittler zwischen den Pfandbriefs-Debitoren und Creditoren zu sein. Die Bezeichnung der Specialhypothek in den Pfandbriefen bringt aber dem einheimischen Publicum offenbar nicht den geringsten Nutzen; — in Ländern dagegen, wo die 1000 Namen der livländischen Rittergüter noch weniger bekannt sind, als das Reglement der Credit-Societät, wird sie die Zahl der Pfandbrief-Käufer schwerlich vergrößern, wahrscheinlich verringern. Der Bank aber erwachsen aus dieser

Einrichtung bei Hypothekauscheidungen und Außercursesetzen der Pfandbriefe Weitläufigkeiten und Schwierigkeiten. Die Bezeichnung der speciellen Hypothek in den livländischen Pfandbriefen falle in Zukunft weg.

Wir haben wunderliche Hypothesen über den geringen Erfolg der Rentenbriefe vortragen hören, noch merkwürdigere Vorschläge zur Verbesserung sogar gelesen. Man täusche nicht sich selbst. Das Publicum, das die Papiere kaufen soll, läßt sich nicht täuschen; es hat den gesunden Instinct des eignen Interesses.

Der allergeringste Theil der Bauerlandkäufer wird im Stande sein, den Kaufpreis baar zu erlegen. Sobald ein Institut existirt, das Papiere auf Gehorchsland ausgiebt, die zum vollen Werthe courfiren, so unterliegt es keinem Zweifel, daß (mit seltenen Ausnahmen), bei jedem Verkaufe dieses Institut in Anspruch genommen werden wird. Auch die glückliche Minderzahl der Rittergutsbesitzer, welche von keinen Privatschuldforderungen belastet ist, wird gewöhnlich den bequemen Gehorchsland-Pfandbrief einer auf das verkaufte Bauergrundstück ingrossirten, unbeholfenen Privat-Schuldverschreibung vorziehen. Die mit Privatschulden hoch belasteten Rittergüter fallen der Anstalt unbedingt in die Arme. Mit andren Worten, der Erfolg eines solchen Institutes wird in erhöhtem Maaße der der Credit-Societät sein: der allergrößte Theil der livländischen Rittergüter wird zu ihr gehören, sie wird factisch eine Bank der Ritterschaft werden.

Die Constituirung eines Tilgungsfonds oder Tilgungsprocentes (etwa 1 procent jährlich vom Capitale) zur allmählichen Ablösung des auf verkaufte Grundstücke des Gehorchslandes zu gewährenden Pfandbriefs-Darlehn, ist als selbstverständlich vorauszusetzen.

Wenn die Ritterschaft den Uebergang des Gehorchslandes mit allen ihr zu Gebote stehenden Mitteln gefördert und endlich zur Thatsache gemacht hat, so hat sie ihre Pflicht zum Vollen gethan. Dann mag dahin gewirkt werden, daß der kleine Grundbesitz möglichst bald auf eigne Füße gestellt werde; — weitere Betheiligung der Ritterschaft an seinen Creditverhältnissen höre dann auf. — In dieser Richtung ist der neuerdings gemachte Vorschlag entschieden abzuweisen: nämlich, daß den bäuerlichen Grundbesitzern jederzeit und beliebig oft gestattet sein möge, das bis auf irgend einen Betrag mittelst des Tilgungsprocentes verminderte Darlehn durch neue Anleihe aus der, von der Ritterschaft gegründeten Bank wieder auf die ursprüngliche Höhe zu bringen.

Sollten besonders ungünstige Zeitverhältnisse eine Erhöhung des ursprünglichen Pfandbrief-Zinsfußes nothwendig machen, so würde ein Theil oder beziehungsweise das ganze Tilgungsprocent so lange zu diesem Zwecke (für die auf das Gehorchtsland ingrossirten Pfandbriefs-Darlehne) verwandt werden, als der erhöhte Zinsfuß andauert.

---

Sobald der Bauerland-Verkauf den gewünschten Fortgang nimmt, wird es nicht fehlen können, daß die Credit-Societät fortwährend, täglich, oft stündlich im Verkehre mit der Gehorchtsland-Bank stehe. Die Hypothekobjecte bei beiden Banken sind mit einander eng verbunden, ihrer Natur nach gleichartig; bei beiden Banken die Basis der Darlehne (Thalerwerth) dieselbe, bei beiden solidarische Garantie, ähnliche Verwaltung, ähnliches Personal, beide wesentlich ritterschaftliche Institute. Mit Rücksicht auf die Erleichterung und Vereinfachung des Geschäftes würde man es als Vergehen gegen den gesunden Menschenverstand bezeichnen müssen, als Mißachtung der berechtigten Forderungen des Publicums, sollten die beiden Banken nicht unter derselben Verwaltung und in demselben Locale, mit einem Worte: in ein einziges Institut vereinigt werden.

Die Credit-Societät wird demnach sich zu einer ritterschaftlichen Landesbank (für Rittergüter und Gehorchtsland) erweitern und reformiren, die Bauer-Rentenbank ihr Dasein beschließen müssen. Die ausgegebenen Rentenbankdarlehne und Rentenbriefe werden bis zu ihrer Tilgung mittelst des Sinkingsfonds einer Abtheilung der Landesbank zu reglementsmäßiger Verwaltung übergeben werden.

Noch ein Wort über das auf allen Reformpfaden angetroffene Hinderniß: die unkündbaren Pfandbriefe der bisherigen erhöhten Anleihe. Es ist sehr tröstlich zu wissen, daß der größte Theil derselben harmlos im Kasten der Oberdirection weilt. — Aber auch für den Rest, den im Publicum verbreiteten Theil, giebt es ein Specificum: man mache sie kündbar und gebe ihnen denselben Zinsfuß wie allen übrigen Pfandbriefen.

---

Um die Untersuchung nicht zu zersplittern, haben wir die Frage nach der Höhe der zu ertheilenden Darlehne bis hiezu vermieden. — Hier mag der Ort sein, daran zu erinnern, daß die alterthümliche



Creditanstalt dem livländischen Adel bis hiezu unmöglich gemacht hat, die große, in seinen Rittergütern vorhandene Hypothekkraft nutzbar zu machen. Das ist unter den jetzigen Umständen ein außerordentliches Glück zu nennen. — Jene Kraft kann jetzt im Dienste einer Lebensfrage: der Ausscheidung des Gehorchslandes aus der Gesammthypothek des Hauptgutes, entfesselt und verwendet werden. —

Die früheren Betrachtungen ergaben als nothwendig: eine ungleiche Capitalbelastung der verschiedenen Haken des Landes, entsprechend ihrem wirklichen verschiedenartigen Capitalwerthe. — Wären diese Capitalwerthe bekannt, so würde man, den alten Principien der Credit-Societät zufolge, mit den Darlehen bis zur Höhe von  $\frac{2}{3}$  dieser Werthe hinaufgehen können. Unsere Vorschläge werden sich nicht weit von der Hälfte dieser Capitalwerthe entfernen.

Als Mittel zur Bestimmung des Geldwerthes eines Thalers für die einzelnen Localitäten hat man vorgeschlagen: die bisher gezahlten Kaufpreise für Bauergesinde, den localen Taglohn, den Pachtpreis der Bauergesinde.

Der Kaufpreis der Bauergesinde erscheint zur geforderten Sondernung der Localverhältnisse ungeeignet, weil in der Mehrzahl der Localitäten sich verkaufte Bauergesinde nicht vorfinden. Sämmtliche verkaufte Gesinde bilden nur etwa 3 pCt. der verkäuflichen und sind sehr ungleichmäßig über die verschiedenen Gegenden vertheilt.

Der Taglohn scheint für hiesige Verhältnisse eben so wenig passend. Einen Stand von Tagelöhnern giebt es in Livland nicht; wo sich Anklänge daran spüren lassen, werden sie mit der Handhabe der Loostreiberei gemafregelt. Andererseits ist der Mangel an Händen so groß, daß jedes locale Anschwellen des Bedürfnisses Störungen hervorruft. Schwankungen von 30 bis 80 Kop. S. für den Preis des Sommerarbeitstages sind doch wol enorm.

Die Kosten eines Jahres-Lohn- und Deputatknectes, der Rechnung zu Grunde gelegt, erscheinen für den ersten Anblick mehr entsprechend. Das Institut der Hofestknechte ist aber einestheils jetzt noch kein über das ganze Land verbreitetes, andererseits reducirt sich die Frage bald auf den Geldwerth des Deputates, auf die localen Preise der Lebensmittel, also eine andere Function der Localität. Die Gelegenheit wird complicirter; man bewegt sich im Kreise, um vorwärts zu kommen.

Den gemachten Vorschlag, den in der Bauer-Verordnung für den Fuhtag (unter Umständen) angesetzten Preis von 15 Kop. S. für das

ganze Land als Basis der Rechnung zu statuiren, halten wir einer weiteren Erörterung nicht werth.

Der Pachtpreis der Bauergerfinde endlich und zwar kirchspielsweise der Rechnung zu Grunde gelegt, giebt ohne Zweifel brauchbare Resultate, weil unmittelbar die gesuchten, der Localität entsprossenen Geldausdrücke. Das wird die Methode der Zukunft sein.

Die beabsichtigte Reform kann aber nicht so lange warten, bis die noch in Frohnpacht befindliche Hälfte des Landes sich ausschließlich den Geldpachten wird ergeben haben. Erwägt man ferner, daß gegenwärtig an hundert und mehr Stellen des Landes, meist zum Zwecke und als Vorbereitung des Bauerland-Verkaufes Landmesser beschäftigt sind mit neuem Abtheilen, Arrondiren und Reguliren der Bauergerfinde, daß Pachtungen im bunten Gemische von Frohn-, Geld- und Naturalpacht, ja Geldpachtstellen, welche die Frohntnechte des Hofes gleichsam als Kostgänger beherbergen, kurzum alle denkbaren Uebergangsstadien vertreten sind; — ferner, daß die ersten Geldpachtjahre in einer speciellen Localität nur als Probejahre zu betrachten sind, auf denen sichere Folgerungen nicht gebaut werden können, so wird es klar, daß die Angelegenheit zu ihrer Abklärung noch einer Reihe von Jahren bedürfen wird.

Eine solche Ermittlung kann auch nicht wohl anders gedacht werden, als unter Mitwirkung einer Commission der Hypothekenbank. Die Gefahr liegt nahe, in eine gegenseitige freundnachbarliche Abschätzung à la Ceres zu gerathen und die verträgt sich nicht mit einer allgemeinen solidarischen Garantie. Für die 105 Kirchspiele des Landes aber gäbe das eine große und zeitraubende Arbeit.

Soll also nicht Alles wieder über einen Kamm geschoren werden — wobei aber, wie gezeigt, ein erspriessliches Ende nicht abzusehen — so wird man sich eben in Ermangelung rationeller, mit willkürlichen Formeln begnügen müssen, wenn diese nur einigermaßen den Verhältnissen entsprechen aber einfach und gleich bei der Hand sind. Einer Zukunft mit mehr Muße mag ausdrücklich das Recht vorbehalten werden, die Mängel der gebrauchten Methode nach rationellen Principien zu emendiren.

---

Das Darlehn auf den Thalerwerth sei verschieden nach den vier Kreisen Livlands.

Der gegenwärtige durchschnittliche Pachtpreis für den Thaler Bauerland wird angenommen:

für Riga=Volmar zu . . . . 7 Rbl. S. \*)

„ Pernau=Fellin zu . . . . 6 „ „

„ Wenden=Walk zu . . . . 5 Rbl. S.

„ Dorpat=Werro zu . . . . 4 1/2 „ „ \*\*)

Diese Pachtpreise werden zu 5 pCt. capitalisirt und die Hälfte des gefundenen Capitalwerthes, oder das Zehnfache des Pachtpreises, als Darlehn auf den Thaler gegeben.

Wir machen der augenblicklichen allgemeinen Finanzlage und

---

\*) Wir verhehlen uns nicht, daß wir nicht im Stande sind, die vorstehenden Ansätze durch statistische Nachweise zu begründen. Für den südlichen Theil des Rigaschen Kreises, den wir kennen, unternehmen wir eine Art Rechtfertigung des Darlehens von 70 Rbl. S. Der Taglohn ist dort im Durchschnitte von Winter und Sommer nicht unter 35 Kop. S. und zwar dieses für renommirte Faulenzler; ein zuverlässiger Arbeiter erhält mehr. Der Durchschnitts-Arbeitstag bei verheiratheten Deputatknichten kostet mindestens 30 Kop. S. Zieht man (was nicht immer geschieht) einerseits Wohnung, Brennholz, Viehweide, andererseits Veräumnisse durch häusliche, durch Gemeinde-Ereignisse, Märkte, gerichtliche Termine, endlich Krankheit mit in Rechnung, so kommt man auf eine höhere Zahl. Also 30 Kop. S. der geringste Durchschnittspreis. Der Thaler hat 90 Groschen, der Fuhtag werthet 3 Groschen. Es sind aber wegen des waffenbuchmäßigen Antheiles der Natural-Abgaben an dem Thaler und wegen der hohen Taxation dieser letzten in Fuhtag (s. Bauer-Verordn. S. 255) für Berechnungen, wie die vorstehende, nur 75 bis 80 Groschen als effective in Anschlag zu bringen. Das giebt für unseren Fall pr. Thaler 7 1/2 bis 8 Rbl. S. Die Pachtungen liegen zwischen 6 und 8 Rbl. S., — selten höher oder niedriger; das Mittel also 7 Rbl. S. — Im gesammten Riga-Wolmarschen Kreise möchten Pachtungen unter 5 Rbl. S. nur in vereinzeltten Fällen zu finden sein, in denen die notorisch zu hohe Bodentaxation des speciellen Gefindes, also ein unrichtiger Thalerwerth, den Grund abgiebt. Auch Pachtungen von 5 Rbl. S. sind nicht mehr häufig. Dagegen giebt es Gegenden die 10 Rbl. S. zahlen. Die in der Nähe der Stadt Riga gezahlten noch höheren Preise bleiben natürlich unberücksichtigt. — Auch in dem Vorstehenden fehlt der statistische Nachweis. Für die anderen Kreise können wir leider nicht einmal soviel beibringen. Mögen Andere unsere Angaben berichtigen oder vervollständigen. Die Zeit verlangt aber, daß etwas geschehe! — Die durch die Ordnungsgerichte und Kirchspielsgerichte eingesammelten statistischen Auskünfte sind mit Vorsicht aufzunehmen; sie enthalten bisweilen mehr Phantasie, als für die Statistik gut ist.

\*\*\*) Der Durchschnittspachtfuß von 4 1/2 Rbl. S. für Dorpat-Werro wird von manchem der Leser zu hoch gefunden werden. Dafür werden vielleicht Eingeseffene von Dorpat-Werro die Entdeckung machen, daß ein Injasse von Riga-Wolmar die obige Tabelle ausgedonnen und daß er entschlossen sei, sich und seine Nachbarn mit dem Kreuze zu segnen, das er sich angemakst.

der provisorischen Natur der vorstehenden Ansätze ein außerordentliches Zugeständniß durch Anwendung des Zinsfußes von 5 pCt. zur Capitalisirung der Jahres-Pachtbeträge statt des gerechteren und geseglichen (B.=V. Rentenbank-Reglement § 16) Zinsfußes von 4 pCt. Bei dem Verkaufe der kleinen Kronsfarmen in Kurland wurden die Jahres-Pachten mit 3 pCt. capitalisirt. Ein Darlehn bis zu  $\frac{2}{3}$  des Grundwerthes (Norm der Credit-Societät) bei einer Capitalisirung zu 4 pCt. giebt einen um 67 pCt. höheren Betrag als unsere hier vorgeschlagene Belastung von  $\frac{1}{2}$  des zu 5 pCt. capitalisirten Grundwerthes. — Das muß vollkommene Beruhigung gewähren über die Hypothekensicherheit dieser Normal-Anleiheätze von beziehungsweise 45, 50, 60 und 70 Rbl. S. für den Thaler Landwerth.

Es werden einzelne Fälle eintreten, in denen das obige Darlehn höher gehen wird, als bis zur Hälfte des zu 5 pCt. capitalisirten (also niedrig veranschlagten) Grundwerthes, selten möchte es aber  $\frac{2}{3}$  desselben erreichen. Es ist eben ein Fehler der Durchschnitts-Methode.

Untersuchen wir aber weiter die Berechtigung obiger Ansätze im großen Ganzen. Wenn wir zu dem Zwecke annehmen, sämtliche Bauerland-Thaler Livlands sollten mit der Anleihe versehen werden, so würden in runden Zahlen erhalten:

Riga=Wolmar mit 141,600 Thalern à 70 Rbl. =	9,912,000 Rbl. S.
Bernau=Fellin „ 119,200 „ à 60 „ =	7,152,000 „ „
Wenden=Walk „ 172,800 „ à 50 „ =	8,640,000 „ „
Dorpat=Berro „ 185,600 „ à 45 „ =	8,352,000 „ „

Ganz Livland \*) „ 619,200 Thalern = 34,056,000 Rbl. S.

Durchschnittlich würden auf jeden Thaler 55 Rbl. S. kommen und das würde einen durchschnittlichen Kaufpreis von 110 Rbl. für den Thaler voraussetzen. — Der durchschnittliche Kaufpreis für die bis hiezu (seit 1804) verkauften Bauergefinde ist sogar in jedem der vier Kreise ein höherer gewesen, wie sich ergibt aus der folgenden nach Kreisen geordneten Tabelle über sämtliche bisher verkaufte Grundstücke:

	verkaufte Thaler	Gr.	für Rbl. S.	Durchschnittspreis Rbl. Cov.	
Riga=Wolmar	6396	21	846,607	131	71
Bernau=Fellin	4511	59	516,979	114	60
Wenden=Walk	2615	62	325,305	124	39
Dorpat=Berro	5227	49	619,676	117	62

\*) Nach Abzug der Kron-, Stadt- und Ritterschaftsgüter, Majorate und Pistorate bleiben nur etwa 472,000 Thaler übrig, welche die Anleihe erhalten würden. Wir haben die andere Zahl gewählt, weil uns die Angaben über die Vertheilung der Kronländer u. über die einzelnen Kreise fehlen.

Die Rentenbank giebt durchschnittlich für das ganze Land auf jeden Thaler 60 Rbl. S. Darlehn; — neuere Anträge haben eine viel höhere Anleihe verlangt. Wir waren darauf bedacht, nur solche Vorschläge zu bringen, von denen wir annehmen, daß sie ohne Weiteres acceptabel erscheinen. Unsre obigen Ansätze für die vier Kreise würden die geringsten sein, welche überhaupt der Erörterung unterliegen. Sie könnten füglich um 20% (ihres eignen Betrages) erhöht werden. Damit würde man erst auf  $\frac{2}{3}$  des (niedrig angeschlagenen) Grundwerthes gelangen, also immer noch auf weniger als die alte Norm von  $\frac{2}{3}$ . Dem Gehörtslandverkaufe würde dadurch wesentlich Vorschub geleistet, ohne der von Alters her gewohnten strengen Gewissenhaftigkeit, ja Peinlichkeit im Geringsten zu nahe zu treten. So gar noch höhere Darlehne — aber immer kreisweise, besser kirchspielsweise normirt — könnten ohne Gefahr sein. — Man vergesse nicht, daß die Anleihe nur auf den Thalerwerth, das heißt auf Acker, Wiese, Buschland gegeben ist, daß aber derselben gleichwohl das Gesamtareal der Rittergüter mit allen Appertinentien und Einnahmequellen verpfändet wird. Dieser letzte, gar nicht veranschlagte Capitalwerth, über das ganze Land vereinigt in solidarischer Garantie, bildet einen gewaltigen Reserve-Damm gegen finanzielle Sturmfluthen. Das ist im Publicum viel zu wenig gewürdigt, zum Theile nicht einmal bekannt.

Nimmt man im Durchschnitte für das ganze Land an, daß die nach dem Reglement der Credit-Societät zu 80 Thalern Bauerland gehörigen 45 Looffstellen Hofes-Acker, 30 Looffstellen Hofes-Heuschlag und 30 Looffstellen Hofes-Buschland (der Hofes-Hafentheil) alle vom dritten, also einem mittleren, Bodengrade wären und schlägt diese Hofes-Ländereien in Thalerwerth an, so betragen sie 28 Thaler oder über  $\frac{1}{3}$  des Werthes jener 80 Thaler Bauerland. Es wird nicht zuviel sein, wenn man im Durchschnitte für das ganze Land auf je 80 Thaler Bauerland ferner als vorhanden annimmt 12 Thaler anschlagnmäßiger Ländereien (Acker, Wiese, Buschland), welche theils aus, über den Hofes-Hafentheil vorhandnen, Aeckern und Wiesen der Höfe und Beihöfe, theils aus Neufassen bestehen. — Werden Bauerhöfe, Hauptgutshöfe, Beihöfe, Neufassen, alle getrennt veranschlagt, so werden an Stelle jener 80 Thaler der alten Rechnung 120 Thaler erscheinen oder statt der bisherigen, den verkäuflichen Privatgütern zugehörigen 472,000 Thaler waffenbuchmäßigen Bauerlandes, jetzt Alles in Allem circa 700,000

Thaler. Diese, mit der durchschnittlichen Anleihe von 55 Rubel S. berechnet, werden (es kommt hier nur auf einen Anschlag in Bausch und Bogen an) 38½ Millionen Rubel S. erhalten; — ungefähr dieselbe Summe, welche wir oben als wahrscheinlichen Betrag der sämtlichen ingrossirten Schulden der Privatgüter angenommen haben. Sollte beliebt werden, vorzugsweise für die verkauften G e h o r c h s l a n d-Parcellen die Normal-Darlehne noch zu erhöhen, betrüge ferner eine solche Erhöhung etwa 20%, so würden für unsre vorstehende Rechnung zu der Gesamtanleihe noch 3 bis 4 Millionen Rubel hinzukommen. Dann möchte dem größeren Theile der Rittergutsbesitzer möglich werden, ihre Privatcreditors mittelst der Pfandbriefsanleihe gänzlich abzulösen. — Ehe es soweit kommt, werden Jahre vergehen. Es wäre aber doch möglich, daß zu Anfange eine größere Menge der neu anzufertigenden Papiere auf den Markt käme.

Der Vorschlag ist gemacht worden, den Zinsfuß der Pfandbriefe niedriger, etwa auf 4 pCt. zu stellen, den Coupons derselben aber, gleich den Coupons einiger Staatspapiere und Eisenbahn-Actien, Auszahlung im Auslande in voller ausländischer Münze zuzusichern, um für den, im Lande nicht verlangten Ueberschuß der Papiere ausländische Käufer zu finden. Das klingt lockend gegenüber den schon jetzt gewährten 4½ pCt. — Zunächst ist vor dem möglichen Mißverständnisse zu warnen, als ob die Rente nur von dem im Auslande untergebrachten Theile der Papiere den Courschwankungen ausgesetzt sein werde. — Sicher nicht; — sondern immer die Rente aller Pfandbriefe. Lassen Coursdifferenzen es vortheilhaft erscheinen, Coupons im Auslande einzucassiren, so werden die Banquiers dafür sorgen, daß nicht ein Coupon im Lande einzassirt werde. Die Credit-Societät würde für diesen Fall sich und dem Publicum Erleichterung und Vortheil schaffen, wenn sie bei Auszahlung von Coupons im Lande die jedesmalige Coursdifferenz in Rechnung brächte und gleich mit auszahlte. — Ob im Angesicht nicht nur der politischen Verhältnisse, sondern namentlich unserer gewaltigen schwebenden Staatsschuld Aussicht auf Besserung der ausländischen Course sei, überlassen wir Andern zu entscheiden. Die Coursdifferenzen haben in den letzten Jahren den Betrag eines fünften Procentes zu den vorgeschlagenen vieren (oder eines sechsten zu den vielleicht nothwendigen fünfen) mehrmals erreicht, einigemal überschritten. — Bei alledem läßt sich nicht voraussagen, wie groß im Auslande die Nachfrage nach einem, in einem fernen Lande hypothecirten vierprocentigen Papiere sein werde. Im Lande, man darf sich darüber nicht täuschen, werden sie wenig verlangt werden.

Hierüber belehrt der jetzige Cours der  $4\frac{1}{2}$  procentigen. Der Zeitpunkt, in welchem andre Banken unter ähnlichen Umständen die bittersten Lehren empfangen haben, scheint auch nicht glücklich gewählt, um sich vorwiegend in den, aller Berechnung spottenden, Strudel der Börsenschwankungen zu stürzen.

Soll aber das Ausland mittelst der Zinsen-Cours-Garantie zum Kaufen der Pfandbriefe herangezogen werden, so belasse man die letzten mindestens bei ihrem jetzigen Zinsfuß von  $4\frac{1}{2}$  pCt.; — schaffe, wenn das bei der Credit-Societät vorhandne Reserve-Capital nicht hinreichen sollte, entweder durch Anleihe oder durch Repartition von etwa ein pCt. der Schulden auf die Pfandbrieffschuldner einen Fonds zur Begegnung der nächsten eventuellen Coursdifferenz und Sorge durch consequent fortgesetzte publicistische Agitation für das bisher vollkommen vernachlässigte Bekanntwerden der livländischen Pfandbriefe unter dem ausländischen Publicum. — Für die nächsten Jahre werden die Pfandbrieffschuldner außer den dem Publicum gezahlten Zinsen noch etwa ein pCt. jährlich zu dem Fonds für die Coursdifferenzen zuzahlen müssen.

Die Credit-Societät wird, namentlich wenn die Coursdifferenz für die Zinsen nicht garantirt wird, sich vermuthlich entschließen müssen, den Zinsfuß sämmtlicher Pfandbriefe auf 5 pCt. heraufzusetzen. Dann aber ist sicher darauf zu rechnen, daß die abgelöseten Privat-Ingrossarien der Mittergüter vorzugsweise die Käufer zu diesen Pfandbriefen abgeben werden. (Und mehr bedarf es kaum.) — Ist doch ein fünfprocentiger livländischer Pfandbrief für viele Rentiers das Ideal ihrer Träume. Und mit vollem Rechte!

---

Es ist neuerdings oft zur Sprache gekommen, daß die Mittergutsbesitzer Livlands durch den Uebergang von der Frohne zur Knechtswirtheft, durch andre nothwendige und durchgreifende Veränderungen in den Verhältnissen der Landwirthschaft und des Grundbesitzes veranlaßt seien, gegenwärtig mehr Capital in ihre wirthschaftlichen Anlagen und Betriebe zu verwenden, als bisher noch jemals der Fall gewesen. Die betreffenden Summen sind zu 2000 bis 3000 Rubel  $\text{S.}$  auf den Haken veranschlagt worden. Das giebt für das ganze Land eine Summe von mindestens funfzehn Millionen Rubel.  $\text{S.}$  Zugleich herrscht eine allgemeine große Geldnoth. Es leidet keinen Zweifel, daß jede Erhöhung des Pfandbrieffdarlehns einem außerordentlich empfundenen Bedürfnisse entgegenkommen und mit der größten Freude begrüßt werden werde. Darin liegt aber zugleich die Gefahr, die an-

gestrebte Reform könne andren Zwecken dienstbar werden, als ihrem eigentlichen: dem Gehorchsland-Verkaufe. Aus diesem Gesichtspunkte sind einige der nachstehend vorgeschlagenen Bestimmungen aufzufassen. Im Uebrigen scheint es nothwendig, jede mögliche Erleichterung eintreten zu lassen, welche die Sicherheit der Credit-Societät nicht gefährdet.

Die Forderung des Reglements: den Beweis, daß die Pachtleistung dem Thalerwerthe entspreche, durch, zwölf Jahr hindurch in Kraft bestandene Pachtcontracte zu führen, ist unter Andreem für unsre in vollem Umgestalten begriffene Uebergangsperiode unausführbar. Unser nachstehender Vorschlag geht nur auf einjährigen Nachweis, aber über eine Pachtzahlung von  $4\frac{1}{2}$  bis 7 Rubel S. für Darlehne von 45 bis 70 Rubel S., während das, noch heute in Kraft stehende Reglement für ein Darlehn von  $37\frac{1}{2}$  Rubel S. (für Neufassen ohne Hofes-Hafentheil) nur den Nachweis von  $2\frac{1}{2}$  Rubel Pachtzahlung pr. Thaler verlangt.

Für das Gehorchsland scheint von dem Nachweise der entsprechenden Pachtleistung ganz abgesehen werden zu müssen. So lange dieses mit dem Hauptgute in der Gesamthypothek vereinigt ist, schlagen wir (gleich weiter unten) ein vermindertes Darlehn auf dasselbe vor; — in diesem Falle ist der Nachweis nicht erforderlich. — Sobald es aus der Gesamthypothek ausgeschieden worden, erscheint, wenn nur hinreichender Flächenraum auf den Thalerwerth gesichert ist, (siehe Seite 15.) jener Nachweis als eine überflüssige Belästigung gegenüber der nirgend in Zweifel gezogenen Voraussetzung, daß dem Uebergange in kleinen Grundbesitz eine zugleich ausgedehntere und intensivere Nutzung der Gehorchsland-Parcellen auf dem Fuße folgen werde. Wir sind sogar der Meinung, daß es nützlich wäre, vorzugsweise den verkauften Gehorchslandstücken ein (etwa um 20%) erhöhtes Darlehn zu geben.

Für Darlehne, welche nach dem neuen (vorgeschlagenen) Modus nachgesucht werden, wird der nach verificirten revisorischen Karten und üblicher Thalerberechnung — mit Anwendung der oben (S. 15) vorgeschlagenen Bestimmungen — ausgemittelte Landwerth zu Grunde gelegt. Für Haupthofes- und Beihofesländereien und für das eigentliche Gehorchsland genügt der nachgewiesene, von der Delegation der Credit-Societät an Ort und Stelle beprüfte und approbirte Thalerwerth. Für Neufassen, Knechts-Etablissements und das zum Hofeslande zugetheilte ehemalige



Bauerland wird außerdem der unzweifelhafte Nachweis gefordert, daß von dem derzeitigen Pächter die entsprechende Leistung in Geld oder in Arbeit seit wenigstens einem Jahre prästirt werde\*). Für Geldpachtzahlung dient dabei die obige Tabelle je nach den vier Kreisen als Norm. Für reine eigentliche Frohne ist das Wappenbuch zu Grunde zu legen. Für Wappenbuchgesinde und Neusassen, welche auf gemischte oder auf Arbeitspacht, aber ohne Naturalabgaben gestellt sind, und für die Knechtstellen ist der Thaler gleich fünfundzwanzig Fußtagen zu rechnen (s. Anm. S. 26). Sind die Leistungen der Pächter geringer als die vorstehenden Normen, so ist das Darlehn verhältnißmäßig zu vermindern; sind sie höher als die Norm oder dieser gleich, so ist die Norm zu Grunde zu legen. (Der Nachweis von so viel eigenem Walde als zur Lieferung der nothwendigen Quantität Brennholz für das Rittergut im engeren Sinne und für die bei demselben bleibenden Weigüter und Bauerhöfe erforderlich ist, wäre ähnlich den bezüglichen Bestimmungen des Credit-Societät-Reglements zu fordern).

Ist auf solche Art der in Berücksichtigung zu nehmende Landwerth festgestellt, so giebt die Societät auf Haupthofs- und Weihofsländereien, Neusassen, Knechts-Etablissements und das zum Hofe zugetheilte ehemalige Bauerland sogleich die volle Anleihe. Auf Gehorcksland, so lange es mit dem Hauptgute in der Gesamthypothek vereinigt ist, giebt die Credit-Societät nur zwei Drittheile des vorgeschlagenen Darlehns. Das letzte Drittheil oder die entsprechenden Quoten desselben werden ertheilt, sobald das Gehorcksland oder Theile desselben aus der Gesamthypothek des Hauptgutes ausgeschieden werden, wobei es nicht nöthig ist, daß sie zugleich verkauft werden. Gleich nach der Ausscheidung von Gesinden des Gehorckslandes ist denselben beim Kreisgerichte (gleich den verkauf-

---

\*) Zu diesem Nachweise werden vorzugsweise schriftliche Pacht-Contracte dienen. Diese werden aber für sich allein, ohne Bestätigung durch die Local-Ermittelungen nicht hinreichen. Wo keine schriftlichen Contracte existiren, ist der Nachweis auf andere Weise beizubringen. — (Die Instruction für die Delegation der Credit-Societät zur Local-Untersuchung wird sorgfältig auszuarbeiten, dabei soviel als möglich aller Anlaß zur Zeitvergeudung zu beseitigen sein).

ten Gesinden) nach § 75 der Bauer=Verordnung ein In= grossations=Conto zu eröffnen. Solche ausgeschiedene Ge= sinde können hinter der Pfandbriesschuld mit Privatschuld= forderungen belastet werden, obgleich sie bis zu ihrem Verkaufe, d. h. ihrem Uebergange in kleinen Grundbesitz, dem übrigen noch nicht ausgeschiedenen Gehorchtslande in jeder anderen Hinsicht gleich bleiben. Auf solches aus der Gesamthypothek ausgeschiedene, aber noch dem Besitzer des Hauptgutes gehörende Gehorchtsland findet die Bestim= mung des Maximums § 221 der Bauer=Verordnung selbst= verständlich keine Anwendung.

Stücke des Hofeslandes dürfen aus der Gesamthypothek ausgeschieden werden. Die Credit=Societät läßt die dem Thalerwerth entsprechende auf solche Stücke kom= mende Quote der Gesamt=Anleihe auch nach der Ausschei= dung auf denselben ruhen, bringt aber das gelegentlich des Gehorchtslandes besprochene Tilgungsprocent (Seite 22) so= gleich in Wirksamkeit.

---

Der Mechanismus des vom livländischen Hofgerichte verwalteten Hypothekwesens (der Hypothekmaschine), so wie die Bestimmungen der Bauer=Verordnungen von 1849 und 1860 bezüglich des Verkaufes von Gehorchtsland=Gesinde und der Corroboration der darüber abgeschlos= senen Kauf=Contracte müssen als allgemein bekannt vorausgesetzt werden. Nicht so bekannt wird es sein, daß die Bestimmungen des § 60 und der folgenden Paragraphen der seit einigen Monaten in Kraft gesetzten Bauer=Verordnung von 1860, welche im Vergleich zu den entsprechenden Paragraphen der Bauer=Verordnung von 1849 unver= kennbar Erschwerungen der Verkäufe enthalten, durch die Auslegung, welche ihnen gegeben wird, den weiteren Gehorchtsland=Verkäufen ernst= liche Hindernisse in den Weg zu legen drohen. Wir meinen die An= wendung, welche von der in § 62 der Bauer=Verordnung von 1860 enthaltenen Bestimmung gemacht worden ist: daß kein Kauf=Contract über Grundstücke des Gehorchtslandes beim Kreisgerichte corrobortirt werden darf, ohne ein vorher beigebrachtes „Attest des Hofgerichtes „darüber, daß nach erwiesener Einwilligung sämmtlicher Ingrossarien „und Beseitigung aller etwaigen sonstigen Hindernisse das zu verkauf= „fende Grundstück bei dem Hofgerichte aus dem Hypothekenverbande „des Hauptgutes ausgeschieden ist.“ — Wir sehen ab von der Deu=

tung der vom Gesetze statuirten „sonstigen Hindernisse.“ Die Angelegenheit erfreut sich ohne jene „sonstigen“ schon eines Reichthums von Hindernissen.

Die Hypothek-Abtheilung des Hofgerichtes erachtet die Ausscheidung eines zu verkaufenden bäuerlichen Grundstückes aus dem Hypothekenverbände des Hauptgutes nicht eher vollzogen, als bis diese Ausscheidung auf den in Händen der Ingrossarien befindlichen Originaldocumenten (eigentlich vom Hofgerichte ausgereichten beglaubigten Abschriften der in der Hypothek-Abtheilung deponirten Original-Obligationen) verschrieben worden ist \*). Dieses Verschreiben setzt bei jedem Gefindesverkauf die Einlieferung sämmtlicher Original-Documente der möglicherweise in verschiedenen Ländern und Weltgegenden domicilirenden Ingrossarien beim Hofgerichte voraus, eine Forderung, welche unter den bestehenden Verhältnissen geeignet ist, allen Effect des mit Mühe und Opfern in Scene gesetzten Apparates zum Gehorsland-Verkäufe illusorisch zu machen. Wir wissen nicht, wie oft das Hofgericht in der Lage gewesen ist, auszuscheidende Bauergefinde auf den Obligationen zu verzeichnen und welche Formen es dabei jedesmal beobachtet. In einzelnen Fällen hat es solche Gefinde nur dem Namen nach, ohne Angabe des Thalerwerthes, in die Obligationen der Ingrossarien vermerkt, vielleicht beispielsweise mit dem Zusage: „Behrsta-Gefinde nach der neuen Vermessung.“ Das scheint aber eitel Formalismus und ist für uns ein Beweis, daß es sich hier im besten Falle um die Entdeckung einer als vorhanden gedachten Formel gehandelt hat, welche aber im Reiche der praktischen Möglichkeit nicht existirt. Im Hinblick auf die zahlreichen, seit 1849 stattgehabten Gefindes-Verkäufe muß gegenwärtig jede auf ein livländisches Rittergut ingrossirte Obligation in dem Verdachte stehen, eine Schmälerung der Hypothek erlitten zu haben. Die Namen „Behrsta“, „neue Vermessung“ sind auch nur Hinweise auf weiter einzuziehende Auskünfte, welche in diesem Falle nicht einmal aus den Hypothekenbüchern zu erlangen sind.

Verheimlichte Verminderung der Hypothek soll etwaigen Käufern gegenüber unmöglich gemacht werden. Die Frage bewegt sich eben um zukünftige Käufer. Von dormaligen Eigenthümern der Obligation kann nicht die Rede sein, denn ohne deren „erwiesene Einwil-

---

\*) Der leitende Gedanke hiebei ist der Wunsch, daß die in der Obligation bezeichnete Hypothek jeden Augenblick der Wirklichkeit entspreche, mithin etwaige Käufer derselben nicht irre geführt werden.

ligung“ darf ohnehin nichts ausgeschlossen werden. Wir fragen: Ist der Besitzer des Rittergutes bis hiezu verhindert, dasselbe beliebig hoch mit Obligationen zu belasten, auch über dessen Werth hinaus? Hat das Hofgericht auf solchen notorisch schlechten Obligationen vermerkt, wie viel Haken die Hypothek enthalte, wie hoch die Belastung der Hypothek reiche; kurzum, daß die Obligationen nichts taugen? Ist das keine Verminderung der Hypothek? und zwar mit demselben Rechte wie jene, eine verheimlichte zu nennen? — Können solche Obligationen nicht verkauft werden? — Wir fragen: Welche Maßregeln ergreift das Hofgericht, um die nach dem Prioritätsgrundsatz auf den späteren Ingrossationsstellen stehenden Ingrossarien gegen die Gefahr zu schützen, welche aus der Rentenanhäufung der früheren Obligationen hervorgeht und welche, wenn wir recht berichtet sind, ad alterum tantum des Capitals reicht? — Das sind Fehler des herrschenden Systems, wird man antworten. — Nun, da die Maschine, gleichviel ob wegen der Natur des Mechanismus oder wegen dessen mangelhafter Handhabung, zur Sicherung der Ingrossarien bisher lange nicht alles Wünschenswerthe geleistet, woher der plöckliche Anfall unzweckmäßiger Strenge? — Wir müssen leider berichten, daß im Publicum die Meinung sehr verbreitet ist, jene Strenge sei nicht unzweckmäßig, sie habe nur gleich den angezogenen Paragraphen der Bauer-Verordnung einen anderen Zweck, als den eingestandenen, nämlich den: die Zahl der Gehorchsland-Verkäufe zu vermindern. Der Landtag wird diesem wichtigen Gegenstande Beachtung schenken, und hoffentlich im Sinne der Erleichterung und Beförderung der Verkäufe bis zur Abänderung der bezüglichen Gesetzesstellen vorgehen \*). Als höchst wünschenswerth muß ferner bezeichnet werden:

1) daß alle Gehorchslandverkäufe, ohne Rücksicht auf die contrahirenden Personen, befreit werden von Stempelpapier und Pöschlin (siehe § 227 der Bauer-Verordnung);

---

\*) Das Gesetz ist nicht im Stande, den Mißbrauch der persönlichen Freiheit, durch den Einzelnen, zu verhindern. Es ist ungerecht, die ausnahmsweise bei einigen Gehorchsland-Verkäufen in neuerer Zeit vorgefallenen und vielbesprochenen Mißbräuche (um keinen andren Ausdruck zu wählen) auf angeblich zu laze Gesetzes-Vorschriften zurückzuführen. — Dagegen wird es allgemeine Anerkennung finden, wenn die Ritterschaft in angemessener Würdigung der über bloß privatrechtliche Beziehungen hinausreichenden Eigenschaften des Gehorchslandes, sich der gedachten Angelegenheiten als eigenthümlicher annimmt behufs energischer Zurechtstellung vorgefallener Unregelmäßigkeiten.

2) daß alle im Gefolge sowohl der Ausscheidung von Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen aus der Gesamthypothek der Hauptgüter, als bei dem Verkauf, der Corroboration der Contracte, Ingrossation von Capitalien auf solche Parcellen vorkommenden gerichtlichen Proceduren und Acte, ohne Unterschied der Behörden, vollkommen kostenfrei seien. Die Ritterschaft Sorge für angemessene Verstärkung der bezüglichen Arbeitskräfte und anständige Befoldung derselben;

3) daß energische Vorkehrungen getroffen werden gegen den Verschlepp der Gehorchsland-Sachen bei den Behörden.

Damit einstweilen nicht völliger Stillstand eintrete, wird das Hypothek-Institut neben seinen anderen Unvollkommenheiten eine neue analoge mehr annehmen müssen: die von der Haupthypothek abgetrennten Parcellen werden nur in den Hypothekenbüchern, nicht auf den im Publicum verbreiteten Obligationen verzeichnet sein. — Fragt man nach den praktischen Folgen dieser Maßregel, so kann man sich völliger Beruhigung hingeben. Eben wegen jener anderen Gefahren kann Niemand mit Sicherheit eine Obligation kaufen, ohne sich nicht allein aus den Hypothekenbüchern (oder einem Ingrossations-Atteste neuesten Datums), sondern auch aus privaten Erkundigungen (Rentenrückstände) Gewißheit über alle Zweifel zu holen. — Auch dem § 62 der Bauer-Verordnung ist Genüge geschehen durch die Vorschrift: daß die auszuscheidenden Parcellen nach Namen und Thalerwerth in den Hypothekenbüchern und demgemäß auch in den auszureichenden Ingrossations-Attesten zu vermerken sind. — Wir müssen aber weiter gehen und mehr fordern.

Es ist oben mehrfach der Nützlichkeit der Thalerwerth-Tabellen gedacht worden. Aus diesem vielgebrauchten Hilfsmittel ergibt sich ungezwungen die gleich auseinanderzusetzende Maßregel, deren Einführung dringend zu empfehlen ist. — Die Werthbestimmungen des Gehorchslandes sind auf den Thalerwerth gegründet. Die einzelnen Haken oder Thaler des Gehorchslandes auf ein und demselben Rittergute müssen hinsichtlich ihres hypothetischen Effectes alle als gleichwerthig angesehen werden. Dem Ingrossarius wird es in der großen Mehrzahl der Fälle gleich gelten, ob dieser oder jener Complex von diesem oder jenem Flächenraum, ob Behrpin oder Leepin ausgeschieden wird, sobald der Thalerwerth derselbe ist. Es wird keine Gefahr für ihn einschließen, wenn er die Ausscheidung nicht dieser oder jener namentlich bezeichneten Gesinde gestattet, sondern seine Einwilligung allgemein zur Ausscheidung einer gewissen Anzahl von Thalern ertheilt. Findet Ingrossarius an solcher Anschauungsweise Bedenken, nun so

wird er seine Einwilligung nicht geben, wie er sie in häufigen Fällen ohnehin nicht zum Verkaufe von Bauergrundstücken geben wird. Es leuchtet ein, daß für den Fortgang des Gehörchsländ-Verkaufes im Ganzen, ein Gesetz von großer Wichtigkeit ist, welches solche auf eine Anzahl Thaler lautende Einwilligungen der Ingrossarien als zulässig statuirt und darauf hin die Ausscheidung derselben Anzahl Thaler aus dem Hypothekenverbande des Hauptgutes durch Vermerkung in den Hypothekenbüchern zu vollziehen gestattet. Es würden gleichsam offene Creditbriefe sein, lautend auf eine bestimmte Gesamtsumme, ziehbar auf verschiedene Firmen. Außer dem Vermerken der ausgeschiedenen Anzahl Thaler in den Hypothekenbüchern (und etwaigen Ingrossations-Attesten) wird es Obliegenheit des Hofgerichtes sein, darüber zu wachen, daß der Gesamt-Thalerwerth der hienach beim Kreisgerichte zu corroborirenden Gehörchsländ-Verkäufe den aus der Hypothek ausgeschiedenen Thalerwerth nicht übersteige. Die Grenze, bis zu welcher sich solche Einwilligung der Ingrossarien wird erstrecken können, bildet natürlich der gesammte Betrag des Gehörchslandes. Es versteht sich von selbst, daß die Einwilligung, wenn sie anfangs nur auf einen Theil des Gesamt-Betrages lautete, jederzeit und beliebige Male erneuert und schließlich bis zu jener Grenze ausgedehnt werden darf.

Mit vorstehenden Mitteln wird es möglich werden, das Haupthinderniß, die Ausscheidung des Gehörchslandes aus der Gesamthypothek, auch ohne gleichzeitigen Verkauf, vorgängig zu beseitigen. Viele Rittergutsbesitzer werden im Stande sein, mittelst dieser Maßregeln und mit Hilfe der vorgeschlagenen erhöhten Darlehne ihr gesamtes Gehörchsländ auszuscheiden; andere werden zur Zeit einen Theil, später einen anderen ausscheiden, also successive ans Ziel gelangen. Wie denjenigen Rittergütern zu helfen sei — die Fälle sind im Ganzen selten — welche bis über ihren Werth oder nahe daran mit Privatschuldforderungen belastet sind, wissen wir freilich nicht anzugeben. Das sei billigerweise die Sorge der Ingrossarien.

---

Das Hofesland (mit Ausnahme des eingezogenen zum Hofe zugetheilten Bauerlandes) ist nicht in Thalerwerth veranschlagt. Ein großer und werthvoller Theil der livländischen Rittergüter, die Forsten, ist überhaupt nicht anschlagsfähig, weil die Landwerthtabelle keine Formel für Wald besitzt. Dennoch war die Hakenzahl bisher der

einzige durchgehende Werthmaasstab der Rittergüter und ein für die speciellen Fälle um so brauchbarer, je mehr sich das variable Verhältniß zwischen Hofeswirthschafts-Areal und der diesem anhängenden Forsten, auf Forstgrund situirten Neusassen und anderen Appertinentien dem durchschnittlichen des Landes näherte. Schon jetzt, nachdem mit der theilweisen Beseitigung der Frohne der Connex zwischen Bauerland und Hofesland aufgehört, muß eine Werthschätzung nach Hafenzahl, obwohl noch meistens üblich, eine mißverständliche genannt werden, welche positiver Grundlage entbehrt. Wird das Gehorchsland, der specielle Träger der Hafenzahl, ausgeschieden, verwirklichen sich die vom Gesetze freigegebenen Abtrennungen von Stücken des Hofeslandes, so hören die letzten Beziehungen zur früheren Hafenzahl auf.

Aber auch in Zukunft wird eine Methode, ein gemeinschaftliches Maas, nach welchem die Hofeslandtheile der Rittergüter durchgehend geordnet, unter einander vergleichbar gemacht werden, nicht entbehrt werden können. Wenn nicht andere Rücksichten, so wird die Erhaltung des Privat-Credits eine solche Ordnung unabweisbar fordern.

Die Frage liegt nahe, ob es nicht zweckmäßig wäre, zu diesem Ende die jetzige Methode des Thaleranschlages zu erweitern und zeitgemäßen Forderungen anzupassen. Giebt doch die Credit-Societät ihre Darlehne auf Neusassen nach dem Thalerwerthe und wir haben Darlehne auf das Wirthschafts-Areal der Höfe auch nach dem Thalerwerthe vorgeschlagen. Ein großer Theil der nöthigen Arbeiten würde schon gethan sein. — Es scheint aber, daß die Gegenwart zur Ordnung wichtigerer Dinge drängt und diese in weitschichtiges technisches Detail eingreifende Angelegenheit größerer Muße vorbehalten bleiben müsse.

Einstweilen wird man wahrscheinlich auf das natürliche Maas der Flächen, zwar einem sehr unvollkommenen Werthmaas (für Livland die Looffstellenzahl) zurückgehen müssen. Dahin weist auch das Gesetz, indem es das Minimum der Größe des Rittergutes in Flächenraum angiebt.

Das Hofgericht wird bei Ausscheidung von Hofeslandstücken aus dem Hypothekenverbande der Hauptgüter angewiesen sein, ähnliche Verzeichnisse zu führen, wie sie im § 78 der Bauer-Verordnung für bäuerliche Grundstücke angeordnet sind. Das Hofgericht wird ermächtigt und verpflichtet werden müssen, bei Anträgen auf Ausscheidung von Hofeslandparcellen aus der Gesammthypothek von dem Besizer des Hauptgutes den Nachweis über die Gesamtzahl der Looffstellen dieses Hauptgutes (mit Ausschluß des

Gehorchslandes) zu fordern. Wenn beliebt würde, nach Anleitung von Pft. VII der Bauer-Verordnung auch die Angabe des Loofstellenbetrages des Wassers, der Moräste und sonstigen Impedimente zu fordern, so müßte vorher eine Definition der Impedimente, namentlich der Moräste gegeben werden. Von einer Angabe sämmtlicher Loofstellen Brustacker möchte abzusehen sein. Zur Sicherung der Richtigkeit des angegebenen Gesamtareals würden ähnliche Maaßregeln in Anwendung gebracht werden wie bei der Bestätigung der Gehorchslandberechnungen und die darauf gegründeten Wassenbücher vorgeschrieben sind: namentlich glaubwürdige revisorische Vermessung und Taxation, und Localuntersuchung durch eine Commission.

Aus der Unzulänglichkeit des Flächenmaaßes als Werthmaaß, mit andren Worten: weil verschiedene Loofstellen eines und desselben Rittergutes einen sehr verschiedenen Geldwerth haben, ergibt sich die Unmöglichkeit, bei der Ausscheidung von Hofeslandstücken aus der Gesamthypothek des Hauptgutes ähnliche Erleichterungen bezüglich der Einwilligung der Ingrossarien eintreten zu lassen, wie wir sie für Gehorchsland vorgeschlagen haben. Die Einwilligung der Ingrossarien zur Ausscheidung von Hofeslandstücken, wird also lauten müssen auf ein bestimmtes Landstück von einer auf glaubwürdige Messung gegründeten Loofstellenzahl, mit Angabe des Thalerwerthes, wo ein solcher schon früher vorhanden (zum Hofe eingezogenes ehemaliges Bauerland, Neusassen bezüglich des Pfandbriefsdarlehn) und einstweilen auch mit Angabe der Steuerpflichtigkeit oder Freiheit (§ 9 der B.-B.) — Die Ausscheidung wird in den Hypothekenbüchern vermerkt, die ausgeschiedne Loofstellenzahl in den zu führenden Verzeichnissen von der Gesamtzahl der Loofstellen des Hauptgutes abgeschrieben werden. In den über solche Hauptgüter zu ertheilenden Ingrossationsattesten wird die restirende Loofstellenzahl angegeben werden.

Es braucht kaum erwähnt zu werden, daß auch bei dem Ausscheiden von Hofeslandstücken aus der Gesamthypothek eine Bemerkung darüber auf den in Händen der Ingrossarien befindlichen Originalobligationen nicht gefordert werden dürfe.

Mit der vorstehenden Einrichtung vereinfacht sich zugleich die dem Hofgerichte obliegende Ueberwachung der Integrität der Rittergüter bezüglich des gesetzlichen Minimums. \*) — Theile des Hofes =

\*) Wir können uns nicht enthalten, bezüglich dieses Minimums darauf hinzuweisen, daß in Zukunft der Fall (§ 222 der B.-B.) sehr häufig eintreten wird, daß



Landes, welche aus dem Hypothekenverbande des Hauptgutes ausgeschieden, aber nicht verkauft worden sind, werden, gleich den ähnlichen Stücken des Gehorchslandes, in allen andren rechtlichen Beziehungen zum Hauptgute und dessen Besizer unalterirt bleiben. Auch für sie wird beim Kreisgerichte ein Ingressations-Conto eröffnet werden müssen.

Es scheint nicht überflüssig, die auf den vorhergehenden Blättern zerstreuten Vorschläge übersichtlich zusammenzustellen. Dabei gewinnen wir Gelegenheit einige Nebensachen nachzutragen, welche einer besondern Begründung nicht bedürfen. Wir bemerken ausdrücklich, daß die nachstehenden Punkte nicht darauf Anspruch machen, fertig redigirte Paragraphen zu irgend einem neuen Reglement abzugeben. —

## R é s u m é.

1. Das große Hinderniß bei Gehorchsland-Verkäufen ist die Ausscheidung der zu verkaufenden Parcellen aus der Gesamthypothek des Hauptgutes.

2. Zur Beseitigung desselben gehören:

- a) Abänderung des seither von der Hypothekenverwaltung (im livländischen Hofgerichte) bei solchen Ausscheidungen beobachteten Verfahrens.
- b) Beschaffung von Geldmitteln zur Befriedigung derjenigen Privatingrossarien, welche ihre Einwilligung zur Ausscheidung von Gehorchsland-Parcellen versagen. Diese Geldmittel sollen durch zeitgemäße Reform der bestehenden Creditanstalten herbeigeschafft werden.

3. Der Landtag wird die Bestimmungen der Bauer-Verordnung von 1860 über Gehorchsland-Verkauf und Corroboration einer Revision unterziehen im Sinne der Erleichterung der Verkäufe. Wünschenswerth erscheint ferner:

bäuerliche Grundbesizer zwei, bisweilen drei Haken Gehorchsland, das heißt ein größeres zusammenhängendes Grundstück besitzen werden, als das Minimum des Rittergutes. Das ist widersinnig. Auch aus andren, wichtigeren Rücksichten erscheinen 900 Loostellen als viel zu gering für das geringste Rittergut. Der Gegenstand wird für die Zukunft von Bedeutung sein; — es scheint rätzlich, ihm bei Zeiten Aufmerksamkeit zu schenken.

- a) Die völlige Befreiung der Gehorchsland-Verkäufe von Post- und Stempelpapier.
- b) Befreiung aller bei Hypothekausscheidungen oder Verkauf von Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen vorkommenden gerichtlichen Acte von allen gerichtlichen Kosten ohne Unterschied der Behörden.
- c) Maaßregeln gegen den Verschlepp der Gehorchslandsachen bei den Behörden.

4. Die Ausscheidung von Gehorchsland-Parcellen aus der Gesamthypothek des Hauptgutes wird vollzogen durch Vermerkung des abgetrennten, den gedachten Parcellen zugehörigen Thalerwertes in den Hypothekenbüchern. (Nicht in den ingrossirten Obligationen.) In den Ingrossations-Attesten ist diese Ausscheidung und deren Betrag in Thalern jedesmal anzugeben. (Seite 36.)

5. Die Einwilligung von Privatingrossarien zur Ausscheidung von Gehorchsland-Parcellen aus der Gesamthypothek des Hauptgutes soll lauten auf eine Anzahl auszuscheidender Thaler. Dem Besitzer des Hauptgutes bleibt es überlassen zu bestimmen, welche Gefinde des Gehorchslandes auf Rechnung der gestatteten Thaler-Anzahl ausgeschieden werden. Jene Einwilligung zur Ausscheidung kann sich bis zum Gesamt-Thalerbetrage des Gehorchslandes erstrecken. (Seite 37.)

6. Sobald von dem Besitzer des Hauptgutes die Ausscheidung von Hofesland-Parcellen aus der Gesamthypothek verlangt wird, ist Allem zuvor die Gesamtzahl der Loostellen des Hauptgutes, nach Abzug des durch die Demarkationslinie (§ 6 der B. B.) festgestellten Flächenraumes des Gehorchslandes, genau zu ermitteln und in den Hypothekenbüchern des Hofgerichtes zu verzeichnen. (Seite 38.)

7. Die Ausscheidung von Hofesland-Parcellen aus der Gesamthypothek wird vollzogen durch Vermerkung der ausgeschiedenen Anzahl Loostellen in den Hypothekenbüchern. (Nicht in den ingrossirten Obligationen.) In den Ingrossations-Attesten ist der bei dem Hauptgute verbliebene jedesmalige Rest der Loostellenzahl anzugeben. Die Ausscheidung von Hofesland-Parcellen kann geschehen, auch bevor das Gehorchsland aus der Gesamthypothek geschieden ist. (Seite 39.)

8. Die Pfandbrieffschuld des Hauptgutes giebt kein Hinderniß ab weder für die Ausscheidung von Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen aus der Gesamthypothek des Hauptgutes, noch für den Verkauf derselben. Die den ausgeschiedenen oder verkauften Parcellen entsprechenden Quoten der Pfandbrieffschuld behalten unter allen Um-

ständen und bis zur definitiven Regulirung mit der Credit-Societät das Vorrecht vor allen andren Ingrossarien dieser Parcellen. (Seite 33.)

9. Für jede einzelne aus der Gesamthypothek ausgeschiedene selbstständige Parcellen des Gehorchslandes oder Hofeslandes ist sofort ein Ingrossations-Conto bei dem Kreisgerichte zu eröffnen und ein Conto über das Tilgungsprocent bei der Credit-Societät. Auf solche ausgeschiedene oder verkaufte Parcellen können sogleich Privatschuldforderungen ingrossirt werden. (Seite 33 und 40.)

10. Die Bauer-Rentenbank geht ein. (Seite 23.)

11. Die Credit-Societät behält im Allgemeinen unverändert ihre bisherige Organisation. Die Reform bezweckt:

a) Vereinfachung der Taxation der Pfandobjecte.

b) Ausdehnung der Darlehne auf verkaufte oder auch nur aus der Gesamthypothek des Hauptgutes ausgeschiedene Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen.

c) Durchschnittliche Erhöhung der Darlehne.

12. Der Thalerwerth bildet ausschließlich die Grundlage der zu ertheilenden Darlehne. (Seite 20.) Die bezüglichlichen Thalerwerthberechnungen werden von einer Commission der Credit-Societät verificirt. Waffnenbücher werden nur für alte Waffnenbuch-Gefinde gefordert und auch nur dann, wenn sie in reine Frohnpacht vergeben sind. (S. 32.)

13. Sämmtliche zu den Rittergütern gehörige Wirthschaftscomplexe, namentlich: die Gefinde des Gehorchslandes, die Gefinde des zum Hofeslande zugetheilten ehemaligen Bauerlandes, die Neusassen, die Knechtsetablissemens, die Weihöfen und die Hauptguts-wirthschaften werden getrennt und unabhängig von einander in Thalerwerth veranschlagt und das Darlehn für die Summe sämmtlicher auf diese Art erhaltener Thaler berechnet. (Seite 17.)

14. Ein Thaler Landwerth darf nicht weniger enthalten als vier Looffstellen angeschlagener Ländereien. (Seite 15.)

15. Auf Hauptguthshöfen, Weihöfen, Neusassen und Knechtsetablissemens darf auf eine Looffstelle Acker nicht mehr als eine Looffstelle Buschland veranschlagt werden. (Seite 15.)

16. Die Rechnung nach Haken hört auf, alle bezüglichlichen Landwerthe sind in einer Anzahl Thaler anzugeben; (Seite 17) (bei Thalerberechnungen sind keine andren Brüche gestattet als Hundertel, die Groschen und deren Bruchtheile fallen in den zukünftigen Messregistern fort.) (Seite 15.)

17. Für Neusassen, Knechtsetablissemens und die zum Hofe zugetheilten Gefinde des ehemaligen Bauerlandes wird der Nachweis

einer dem Thalerwerthe entsprechenden, seit mindestens einem Jahre prästirten Pachtleistung gefordert. (Nicht für Gehorchsland, die Hauptguthshöfe und Weihöfe. (Seite 32.)

18. Bei dieser Nachweise dient für reine waffenbuchmäßige Frohnpacht das Waffenbuch als Norm. — Für Waffenbuchgesinde und Neusaffen, welche auf gemischte oder auf Arbeitspacht, aber ohne Naturalabgaben gestellt sind und für Knechts-Etablissements wird der Thaler gleich fünfundzwanzig Fußtagen gerechnet. (Seite 26, Anm.) — Für Geldpacht gilt als Normalsatz: für den Dorpat-Werro'schen Kreis 4½ Rbl., für Wenden-Walk 5 Rbl., für Pernau-Jellin 6 Rbl., für Riga-Wolmar 7 Rbl. S. Pacht für den Thaler. (Seite 26.)

19. Das Darlehn auf den Thaler ist verschieden je nach den vier Kreisen Livlands. Es beträgt: für Dorpat-Werro 45 Rubel, für Wenden-Walk 50 Rubel, für Pernau-Jellin 60 Rubel, für Riga-Wolmar 70 Rubel Silber. (Seite 26.)

20. Mit Ausnahme des Gehorchslandes erhalten alle Ländereien sogleich nach geschehener Taxation das volle vorstehende Darlehn. — So lange das Gehorchsland mit dem Hauptgute vereinigt ist, wird nur  $\frac{2}{3}$  des seinem Thalerwerthe entsprechenden vollen Darlehns gegeben; — das letzte Drittel erst bei seiner Ausscheidung aus der Gesamthypothek des Hauptgutes. (Seite 32.)

21. Es scheint empfehlenswerth, den Gehorchsland-Parcellen, wenn sie aus der Gesamthypothek des Hauptgutes ausgeschieden werden, sogar noch (um 15 bis 20%) erhöhte Darlehne zu geben, also (der runden Zahlen wegen) etwa den in Dorpat-Werro belegenen 55 Rubel, in Wenden-Walk 60 Rubel, in Pernau-Jellin 70 Rubel, in Riga-Wolmar 80 Rubel Silb. auf jeden Thaler Landwerth. (Seite 29 und Seite 19 der Entfernungskoefficient.)

22. Die neu zu gewährenden Pfandbriefs-Darlehne werden, wenn nicht zugleich eine Ausscheidung von Gehorchsland- oder Hofesland-Parcellen stattfindet, auf das gesammte Rittergut mit allen Apper-tinentien ingrossirt. Findet gleich bei Ertheilung der neuen Anleihe eine Ausscheidung von Gehorchsland oder Hofesland-Parcellen aus der Gesamthypothek des Hauptgutes statt, so wird ein entsprechender Theil des Darlehns quotenweise (nicht unter vollen Hunderten von Rubeln) auf die gedachten einzelnen Parcellen ingrossirt. In keinerlei Pfand-briefen wird eine specielle Hypothek angegeben. (Seite 22.)

23. Findet die Ausscheidung von Gehorchsland- oder Hofesland-Parcellen später statt, so läßt die Credit-Societät die entsprechenden Darlehne auf die ausgeschiedenen Parcellen ingrossiren, bringt

den gleichen Capitalbetrag von der Pfandbriefsanleihe des Hauptgutes in Abzug und läßt ihn in den Hypothekenbüchern streichen. —

24. Die Credit-Societät trägt dafür Sorge, daß der Capitalwerth sämmtlicher im Publicum verbreiteter Pfandbriefe jeden Augenblick dem Gesamtwerthe aller auf den Hypotheken ingrossirten Darlehne entspreche. Wird durch neue Anleihen die Capitalsumme sämmtlicher Darlehne vermehrt, so fertigt sie auf Grund der Gesamthypothek sämmtlicher bei ihr verpfändeter Grundstücke (Rittergüter, Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen) eine entsprechende Menge neuer Pfandbriefe (ohne Angabe einer speciellen Hypothek) aus und bringt sie in's Publicum. — Vermindert sich die Capitalsumme sämmtlicher Darlehne, (ein Fall, der für's Erste nicht eintreten wird) so zieht sie den entsprechenden Theil von Pfandbriefen aus dem Verkehre zurück.

25. Für die, auf ausgeschiedene (aus der Gesamthypothek) oder verkaufte Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen ingrossirten Darlehne wird von den Besitzern jener Parcellen sechs pCt. vom Capitale jährlich bei der Credit-Societät eingezahlt. Von dieser Zahlung werden die pro rata auf sämmtliche Pfandbriefsdarlehne vertheilten Verwaltungs- und andren Unkosten der Credit-Societät und die dem Publicum derzeit gezahlte Rente, abgezogen. Was übrig bleibt, wird zur Tilgung des Capitals verwandt. Bis zur gänzlichen Tilgung wird unverändert jährlich sechs pCt. von dem ursprünglichen Darlehns-Capitale fortgezahlt.

26. Sollte wegen außergewöhnlicher Umstände die dem Publicum gezahlte Rente sämmtlicher Pfandbriefe soweit erhöht werden müssen oder sollten so große anderweitige Unkosten (z. B. durch eine nothwendige auswärtige Anleihe) entstehen, daß zusammengenommen diese dem Publicum gezahlte Rente, jene Unkosten und die Verwaltungskosten mit mehr als sechs pCt. von dem Capitale für das Jahr repartirt werden müßten, so werden die auf Gehorchsland- oder Hofesland-Parcellen ingrossirten Darlehne gleich allen andren Pfandbriefsdarlehnen pro rata ihres Betrages zum Tragen dieser Ausgaben herangezogen. Das Tilgungsprocent kommt unterdessen außer Wirksamkeit, tritt aber sogleich ein, sobald die sämmtlichen angeführten Unkosten mit der Rentenzahlung zusammen weniger als sechs pCt. vom Capitale betragen.

27. Die Besitzer der in kleinen Grundbesitz übergangenen Gehorchsland- und Hofesland-Parcellen haben auf den Credit-Conventen und General-Versammlungen der Credit-Societät keine Stimme oder Vertretung.

28. Alle Pfandbriefe sind von einerlei Würde und gleichen Vorrechten, gleichviel ob sie in Folge von Darlehen emittirt wurden, welche auf Rittergüter ingrossirt worden sind oder in Folge von Darlehen auf (aus der Gesammthypothek der Hauptgüter) ausgetheilte Gehörtsland- oder Hofesland-Parcellen.

29. Alle Pfandbriefe sind kündbar und haben dem Publicum gegenüber gleichen Zinsfuß. Dieser Zinsfuß darf nicht anders abgeändert werden, als gleichmäßig und zu gleicher Zeit für alle vorhandenen Pfandbriefe.

30. Die ganze Credit-Societät haftet solidariſch für alle ausgegebenen Pfandbriefe.

31. Die Pfandbriefe werden auf keine andren Summen ausgefertigt als auf 1000, auf 500 und 100 Rubel Silber. (Auch das altväterische, nichts weniger als elegante Aeußere der Pfandbriefe ist einer zeitgemäßen Reform zu unterziehen.)

32. Die vorstehende Reform der Credit-Societät findet keine Anwendung auf die Insel Dese.

---

Die Anträge des Herrn von Samson-Urbs und des Herrn Baron Ungern-Korast in N<sup>o</sup> 42 und 44 der balt. Wochenschr. von 1863 kamen in meine Hände, nachdem der Druck der obigen Abhandlung weit vorgeschritten war. Ich glaube meine obigen Vorschläge im Wesentlichen aufrecht halten zu müssen, auch wo sie mit denen der obengenannten Herren nicht übereinstimmen.

S. v. R.

