

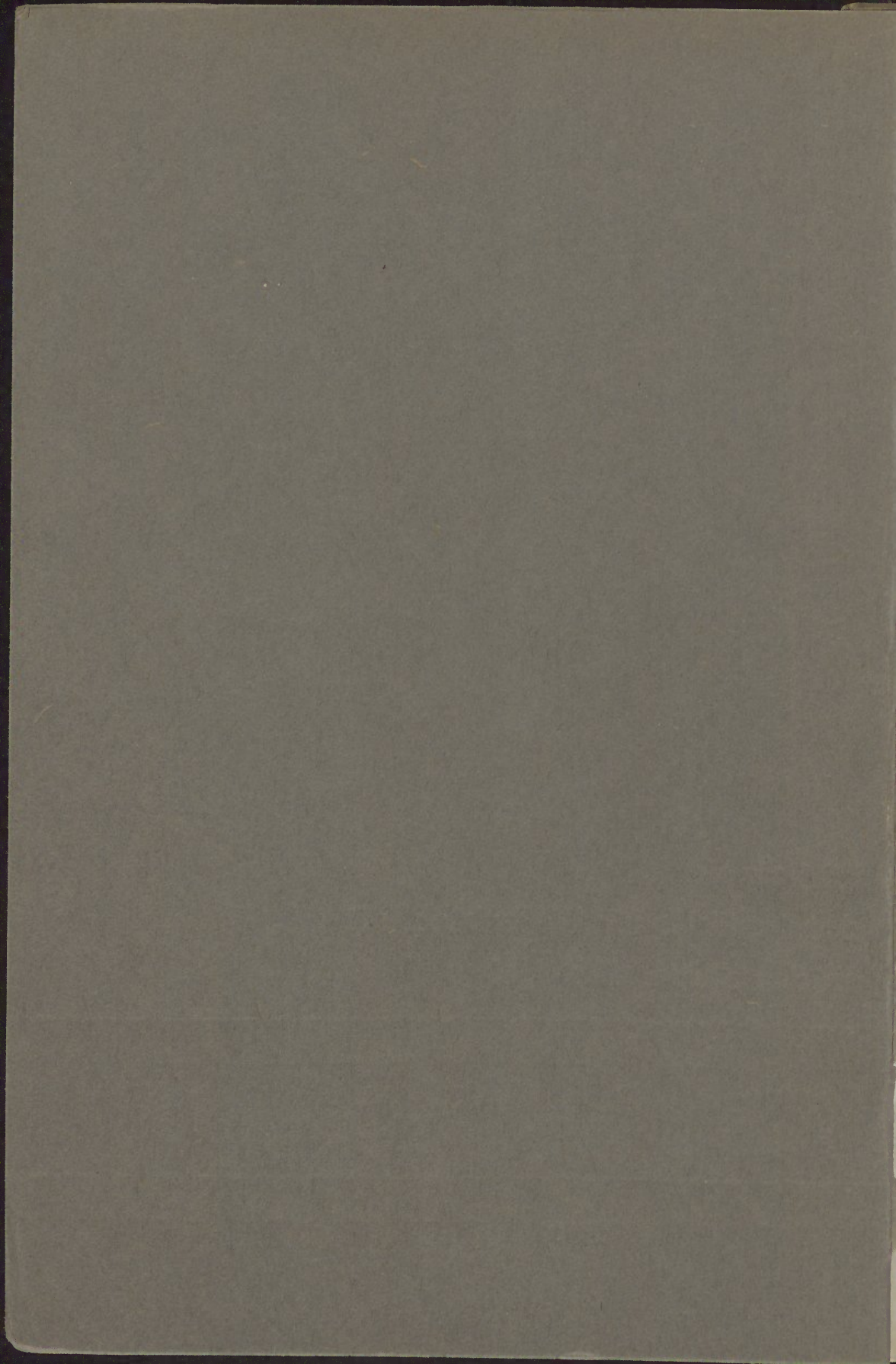


**Bibliothek  
des Instituts für Weltwirtschaft  
an der Universität Kiel**

**Signatur**

**B 26979**







Arbeiten der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft

Heft 47. - 90

8/11, 1890

Komitee

für

Chilosalpeter in Berlin

124

Beleuchtung

der

Abschätzungs-Verfahren und -Vorschriften

der

deutschen Bodenkreditanstalten.

Von

G. Sudeck.



Verlag G. Sudeck  
Berlin C 2  
Friedrichstr. 81

Berlin 1900.



## „Arbeiten“

### der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft.

Es sind bisher erschienen und (soweit nicht vergriffen) durch jede Buchhandlung zu beziehen:

- Heft 1. Die keimtötende Wirkung des Torfmülls, von Dr. J. H. Vogel=Berlin. 2. Auflage.  
 Heft 2. Über den direkten Einfluß der Kupfer-Vitriol-Kalk-Brühe auf die Kartoffelpflanze, von Prof. Dr. Frank=Berlin und Dr. Friedrich Krüger=Geisenheim. (Vergriffen.)  
 Heft 3. Nordamerikanische Schweinezucht, von Prof. Dr. Backhaus=Göttingen.  
 Heft 4. Der Entwurf eines preussischen Wassergesetzes, von Graf von Arnim=Schlagen=thin=Nassenheide und Regierungsrat Frank=Breslau. (Vergriffen.)  
 Heft 5. Jahresbericht über den Pflanzenschutz 1893, von Prof. Dr. Frank=Berlin und Prof. Dr. Sorauer=Berlin. (Vergriffen.)  
 Heft 6. Die Prüfung der Petroleummotoren 1894, von Prof. W. Hartmann=Berlin und Prof. Dr. Schöttler=Braunschweig. (Vergriffen.)  
 Heft 7. Zwischenfruchtbaue auf leichtem Boden, von Landes=Ökonomierat Dr. Schulz=Lupik. 3. Auflage.  
 Heft 8. Jahresbericht über den Pflanzenschutz 1894, von Prof. Dr. Frank=Berlin und Prof. Dr. Sorauer=Berlin. (Vergriffen.)  
 Heft 9. Die Braumheu=Vereitigung, von Dr. Friedrich Falke=Halle (Saale).  
 Heft 10. Die Lüftung der Viehställe mit erwärmter Luft, von Geh. Regierungsrat Ludwig v. Tiedemann=Potsdam.  
 Heft 11. Die Verwertung der städtischen Abfallstoffe, von Dr. J. H. Vogel=Berlin. (Vergriffen.)  
 Heft 12. Verzeichnis der Bauentwürfe aus der Sammlung der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, zusammengestellt und bearbeitet von Regierungsbaumeister Schiller=Berlin. (Im Buchhandel nicht zu haben.)  
 Heft 13. Anbauversuche mit verschiedenen Roggenarten. (Schlußbericht.) Von Prof. Dr. Liebischer=Göttingen.  
 Heft 14. Der Schutz gegen Flurschädigungen durch gewerbliche Einwirkungen. Drei Beiträge von Prof. Dr. J. König=Münster, Dr. Steffek=Halle und H. Heine=Posen, mit einem Vorworte von Regierungsrat F. v. Sybel=Berlin.  
 Heft 15. Vergangenheit und Zukunft der Wandausstellungen der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, vom Geheimen Hofrat M. Gyth=Berlin.  
 Heft 16. Verbrauch an Kalisalz in der deutschen Landwirtschaft in den Jahren 1890 und 1894. Zusammenge stellt von Geschäftsführer G. Siemssen=Berlin.  
 Heft 17. Neuere Erfahrungen auf dem Gebiete des Düngerwesens. Zehn Vorträge, gehalten auf dem Lehrgang in Eisenach vom 13.—18. April 1896.  
 Heft 18. Schlachtversuche im Jahre 1896, von Benno Martiny=Berlin und M. Herter=Würzburg.  
 Heft 19. Jahresbericht über den Pflanzenschutz 1895, von Prof. Dr. Frank=Berlin und Prof. Dr. Sorauer=Berlin.  
 Heft 20. Über die Wirkung der Kalisalze auf verschiedenen Bodenarten, vom Geh. Regierungsrat Prof. Dr. Maercker=Halle und Dr. Bruno Lacke=Bremen. (Vergriffen.)  
 Heft 21. Untersuchungen über den Geldwert der landwirtschaftlichen Produktionsmittel, ausgeführt von Dr. F. Nereboc=Berlin.  
 Heft 22. Landwirtschaftliche Gesellschaftsreise in Italien im Mai 1896. Zwei Berichte, von Rittergutsbesitzer Dr. Gunk=Wippachedelhausen und von Kreis-Kulturingenieur G. Reischle=Landshut (Bayern), nebst einer Einleitung von Dr. Prinz=Sesto fiorentino.

Fortsetzung auf der 3. Seite des Umschlags.



Arbeiten

Deutscher Landwirthschafts-Vereins

Verhandlungen des Vereins

Band 47

Verhandlungen

der Abtheilungen Pflanzen- und Thierzucht  
des Deutschen Landwirthschafts-Vereins



Leipzig 1900



Arbeiten  
der  
Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft.

Herausgegeben vom Direktorium.

Heft 47.

Beleuchtung  
der Abschätzungs-Verfahren und -Vorschriften  
der deutschen Bodenkreditanstalten.



Berlin 1900.



Beleuchtung

der

Abschätzungs-Verfahren und -Vorschriften

der

deutschen Bodenkreditanstalten.

Von

G. Sudeck.

Bad 3681 Weltwirtschaft - 6.12.40 q  
Kiel



Berlin 1900.



Belichtung

Abkürzungs-Verfahren aus - Verzeichnissen

Verfahren der Buchdruckerei





## Vorwort.

Die Wichtigkeit und große Tragweite einer Kritik der verschiedenen Abschätzungsverfahren veranlaßt den Unterzeichneten, in einem Vorwort auf die vorliegende wertvolle und fleißige Arbeit aufmerksam zu machen. Die Anregung für dieselbe gab die „Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft“, welche es als eine wichtige Aufgabe betrachtet, ein wirklich brauchbares Abschätzungsverfahren zu ermitteln. Zu diesem Zwecke hat sich ihr „Sonderauschuß für Wertermittelung des Grund und Bodens“ geraume Zeit nach drei Richtungen hin eingehend mit Ermittlungen zu diesem Zweck beschäftigt.

Erstlich hat man einen Vergleich gezogen zwischen dem Grundsteuer-Reinertrag und den Landschaftsabschätzungen in der Mark Brandenburg. Sie führten zu der Annahme, daß der Grundsteuer-Reinertrag einen noch unsichereren Maßstab abgibt, als selbst die Abschätzung der Landschaften, demnach für die Bodenbewertung unbrauchbar ist. Der Sonderauschuß hat nun zweitens gefragt: „Wie verhält sich der Grundsteuer-Reinertrag zu den natürlichen Grundlagen, auf denen unser ganzer Feldbau beruht?“ Diese Untersuchungen sind vorgenommen worden im Landkreise Köln durch Herrn Geheimrat Prof. Dr. Wohltmann, im Kreise Niederbarnim durch Herrn Geheimrat Prof. Dr. Orth und in den Kreisen Schroda, Gnesen und Wittkowo durch Herrn Dr. Woelfer. Die umfangreiche Untersuchung des letzteren ist in den „Landw. Jahrbüchern“ (1899, S. 311 u. ff.) im Auftrage der D. L.-G. veröffentlicht worden. Man legt diesen Untersuchungen zunächst nur einen wissenschaftlichen, aber keinen praktischen Wert bei. Nun hat drittens der genannte Sonderauschuß im Herbst 1896 den Beschluß gefaßt, sämtliche Abschätzungsverfahren von deutschen Bodenkreditanstalten zusammenzustellen, sie zu prüfen sowie nach Möglichkeit bessere zu entwerfen. Herr Sudeck übernahm diese Arbeit und hat dieselbe in vorzüglicher Weise durchgeführt,<sup>1)</sup> denn er hat nicht nur die Abschätzungsverfahren der Bodenkreditanstalten gesammelt, sondern gleichzeitig die überhaupt vorhandenen Abschätzungsverfahren einer sorgfältigen Prüfung unterworfen. Die Aufstellung eines verbesserten Abschätzungsverfahrens, welches leicht durchführbar und möglichst sicher sein soll, wurde dem Unterzeichneten übertragen, welcher auch ein solches in den „Mitteilungen der D. L.-G.“, 1899 Stück 7, veröffentlichte.

Dr. H. Werner,  
Geheimer Regierungs-Rat und Professor an der Königlichen  
Landwirtschaftlichen Hochschule Berlin.

1) Die vorliegende Arbeit ist bereits im Frühjahr 1897 vollendet und seitdem nicht verändert worden. Es ist daher die nach diesem Zeitpunkt erschienene einschlägige Literatur nicht berücksichtigt worden. Der Verfasser.







## Inhalts-Verzeichnis.

	Seite
<b>I. Einleitung</b> . . . . .	1
<b>II. Bonitierung</b> . . . . .	4
<b>A. Oekonomisches System</b> . . . . .	5
1. Bonitierung nach Roh- und Reinertrag zugleich (Koppe-Thaer) . . . . .	5
2. Bonitierung nur nach dem Rohertrag . . . . .	13
3. Bonitierung nur nach dem Reinertrag . . . . .	15
<b>B. Naturwissenschaftliches System</b> . . . . .	19
<b>C. Kurzer Überblick über die besprochenen Bonitierungssysteme</b> . . . . .	24
<b>D. Vorschläge zu einem geeigneten Bonitierungssystem</b> . . . . .	26
<b>III. Tage</b> . . . . .	34
<b>A. Grundtage</b> . . . . .	34
1. Preussische Grundsteuereinschätzung . . . . .	34
2. Kreditanstalten . . . . .	38
<b>B. Ertragstage</b> . . . . .	42
1. Bodenkreditanstalten . . . . .	42
2. Zu anderen Zwecken . . . . .	46
3. Rentengutsverfahren . . . . .	48



## Inhalts-Verzeichnis.

I. Einleitung	1
II. Die Bedeutung der Statistik	2
III. Die Aufgaben der Statistik	3
IV. Die Methoden der Statistik	4
V. Die Darstellung der Statistik	5
VI. Die Anwendung der Statistik	6
VII. Die Bedeutung der Statistik für die Wirtschaft	7
VIII. Die Bedeutung der Statistik für die Politik	8
IX. Die Bedeutung der Statistik für die Wissenschaft	9
X. Die Bedeutung der Statistik für die Kunst	10
XI. Die Bedeutung der Statistik für die Religion	11
XII. Die Bedeutung der Statistik für die Philosophie	12
XIII. Die Bedeutung der Statistik für die Medizin	13
XIV. Die Bedeutung der Statistik für die Naturwissenschaft	14
XV. Die Bedeutung der Statistik für die Technik	15
XVI. Die Bedeutung der Statistik für die Industrie	16
XVII. Die Bedeutung der Statistik für die Landwirtschaft	17
XVIII. Die Bedeutung der Statistik für die Handel	18
XIX. Die Bedeutung der Statistik für die Verkehrswirtschaft	19
XX. Die Bedeutung der Statistik für die Finanzwirtschaft	20
XXI. Die Bedeutung der Statistik für die Sozialwirtschaft	21
XXII. Die Bedeutung der Statistik für die Volkswirtschaft	22
XXIII. Die Bedeutung der Statistik für die Weltwirtschaft	23
XXIV. Die Bedeutung der Statistik für die Menschheit	24
XXV. Die Bedeutung der Statistik für die Zukunft	25



## I. Einleitung.

Ein Gut, welches einem mittelbaren Bedürfnisse dient, hat nur deshalb Wert, weil es einen Nutzen bringt, und der Wert ist um so höher, je größer der Nutzen ist; der Wert ist also abhängig vom Nutzen. Auch bei einem Landgut richtet sich der Wert selbstverständlich nach dem Nutzen, den es bringt; das ist aber in diesem Falle der Reinertrag.<sup>1)</sup> Also richtet sich der Wert eines Landgutes nach dem Reinertrag; oder der Wert eines Landgutes ist der zu dem landesüblichen Zinsfuß kapitalisierte Reinertrag.

Hieraus folgt, daß man theoretisch richtig den Wert eines Landgutes nur vermöge seines Reinertrages bestimmen kann.

Dem gegenüber steht die Ansicht Birnbaums,<sup>2)</sup> welcher sagt: „Der Grund und Boden kann einfach, sowie das zur Vermögensaufnahme geschieht, als Kapital geschätzt werden.“ Auch wendet er sich wiederholt gegen das Verfahren, „den von den Grundstücken zu erwartenden Reinertrag zur Bestimmung des Verkaufswertes oder des Pachtgeldes zu verwerten.“<sup>3)</sup> Birnbaum will vielmehr die Abschätzung der Werte eines Gutsbetriebes einzeln vornehmen und dann durch Addition den Gesamtwert finden. Und zwar sollen für die Werte die örtlichen Normalpreise — beim Grund und Boden z. B. der örtlich gezahlte Preis für einen Hektar<sup>4)</sup> — maßgebend sein. Ist der Gesamtwert des Gutes so zusammengestellt, dann wird der Nutzungsanschlag ergeben, wie hoch sich das Kapital verzinst. Als Beispiel führt er dann ein Landgut an, dessen so gefundener Gesamtwert 607 094,02 *M* beträgt, und das sich nach dem Nutzungsanschlag Birnbaums mit 13,89 % verzinst.<sup>5)</sup>

Nun frage ich, ob der Besitzer dieses Gutes dasselbe immer wieder für 607 094,02 *M* verkaufen würde, oder ob er nicht vielmehr folgende Rechnung aufstellen würde: Der Reinertrag ist rund 84 000 *M* (nämlich 13,89 % von 607 094,02 *M*), der herrschende Zinsfuß ist, wie Birnbaum annimmt, 5 %, also hat das Gut heute einen Kapitalwert von  $84\,000 \times 20 = 1\,680\,000$  *M*. Er würde ja doch, wenn er das Gut wieder zu rund 600 000 *M* verkaufte und diese Summe — um ein ganz auffälliges Beispiel zu

1) Unter Reinertrag verstehe ich den Rohertrag abzüglich:

1. sämtlicher Produktionskosten (z. B. Arbeitsunkosten etc.),
2. Amortisation des Gebäude- und Meliorationskapitals,
3. Zins und Amortisation des stehenden Betriebskapitals (z. B. Arbeitspferde),
4. des gesamten umlaufenden Betriebskapitals und seiner Verzinsung,
5. der Steuern, soweit sie von dem Betriebe als solchem aufzubringen sind.

Dieser Reinertrag wird sich ungefähr im Pachtprice ausdrücken.

2) Birnbaums Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2. Aufl. 1890, Seite 63. Berlin, Verlagsbuchhandlung Paul Parey.

3) a. a. O. S. 73, 77.

4) a. a. O. S. 173.

5) a. a. O. S. 212.

Arbeiten der D. L.-G. Heft 47.



wählen — als Hypothek mit 5 % stehen ließe, jährlich seinem Nachfolger eine Rente von 84 000 — 30 000  $\mathcal{M}$  = 54 000  $\mathcal{M}$  schenken. Zu solchen Ungeheuerlichkeiten gelangt man, wenn man die Folgerungen der fehlerhaften Anschauungsweise, daß das Grundkapital jedem anderen mobilen Kapital gleichzustellen ist, wie hier geschehen, weiter ausspinnt.

Der Grund und Boden ist eben kein Handels- und Verkehrsgegenstand im gewöhnlichen Sinne. Diese Anschauung, welche wohl der Agrargesetzgebung zu Anfang unseres Jahrhunderts zu Grunde gelegen hat, ist als die Hauptursache der heutigen Überschuldung des ländlichen Grundbesitzes und der heutigen landwirtschaftlichen Notlage aufzufassen. Alle Reformen auf dem Gebiete der Agrargesetzgebung setzen daher eine andere Wertbildung voraus, die sich wesentlich von dem Begriffe der beweglichen oder nach menschlichem Willen festgelegten Produktionsmittel, die wir als Kapital bezeichnen, unterscheidet.

Die Verschiedenheit des Kapitals im eigentlichen Sinne von dem Grundbesitz beleuchtet Rodbertus sehr treffend in folgender Weise:<sup>1)</sup>

„Kapitalien sind Parzellen vom Nationalprodukt, insofern sie noch weiter der Produktion dienen. Ihre Natur ist die Beweglichkeit selbst. Sie vermögen sich in alle Formen umzusetzen, alle nationalen Grenzen zu überfliegen, sich zu ungeheuren Summen zusammenzuschließen, sich bis ins kleinste zu zerteilen. Aus dieser Bewegung entspringt ihre Rentabilität, vermöge ihrer werfen sie ihren Gewinn ab. Man nennt Kapitalien tot, die keiner solchen Bewegung unterliegen.“ „Was es (das Kapital) in jeder Richtung gewinnen kann, darf es auch gewinnen. Es ist dies in der That auch sein „natürlicher Gewinn!“ u. s. w.

„Der Grundbesitz hat seine besondere Natur, wie Kapital und Arbeit sie haben. Er ist Parzelle vom nationalen Grund und Boden. Er ist also Land, wenn auch Kulturland. Damit ist er gerade das Gegenteil des Kapitals: Er ist die Unbeweglichkeit selbst. Er kann sich niemals in etwas Anderes umsetzen, er bleibt immer Land. Er kann sich auch über keine Grenze fortsetzen, er muß im Lande bleiben. Er läßt sich auch nur schwer zu größeren Komplexen zusammenlegen und läßt sich kaum weniger schwer zu kleineren Parzellen zerteilen.

Auch seinen besonderen Einkommenszweig hat der Grundbesitz. Wie beim Kapital im Gewinne, bei der Arbeit im Lohn, besteht derselbe beim Grundbesitz in der Rente. Die Rente ist immer nur das, was Lohn und Gewinn vom Ertrage des Grundstücks übrig lassen. Von Konkurrenz in Rente und Gewinn kann daher zwischen Grundbesitz und Kapital ebensowenig die Rede sein, wie zwischen einem Roß und einem Vogel in deren Leistungen. Beide haben eben ihre eigene Art. — Aus der Rente allein schöpft der Grundbesitz seinen Wert. Dieser beginnt mit ihr und hört mit ihr auf. Unser Vermögen ist nur Rentenvermögen. Die Rente ist unser natürliches „Einkommen“.

Auch schon früher giebt Rodbertus eine überaus klare Gegenüberstellung von Kapital und Grundbesitz, die so treffend ist, daß ich sie wörtlich wiedergeben muß.<sup>2)</sup>

„Landwirtschaftlicher Grundbesitz ist, volkswirtschaftlich, kein Kapital. — Kapital ist selbst schon Produkt, hat daher auch schon an sich, ohne Rücksicht auf seinen Ertrag, einen Wert, setzt sich auch, wo es nicht als fixes Kapital zu sehr die Natur eines Immobils angenommen, unter der Produktion fortwährend diesem ganzen Werte nach um und wirft nach diesem seinen eigenen Wertbetrage unter seinem produktiven Betriebe, in Gewinn und Zins, seinen Ertrag ab. — Landwirtschaftlicher Grundbesitz hingegen ist selbst noch kein Produkt, hat daher auch an sich, ohne Rücksicht auf seinen Ertrag noch keinen Wert, setzt sich auch unter der Produktion gar nicht nach einem solchen Werte um, erhält vielmehr

1) Rodbertus-Jagekow: Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes. II. Vorrede. Jena 1869.

2) a. a. O. I, S. 7.



erst einen Wert aus seinen Produkten, und sein Ertrag kann sich daher auch gar nicht nach seinem Wertbetrage, sondern umgekehrt, sein Wertbetrag muß sich nach seinem Ertrage richten.

Der Reinertrag ist daher nicht sowohl die einzige natürliche Basis des Werts des Grundbesitzes, als daß er diesen Wert selbst repräsentiert. Der Grundbesitz hat an sich nur Ertragswert, aber keinen Kapitalwert.<sup>1)</sup>

Auf diese Weise gelangt dann Rodbertus weiter zu seiner berühmten Lehre des Grundbesitzes als eines Rentenfonds. Dankenswerterweise ist auch unsere moderne Agrargesetzgebung<sup>1)</sup> von demselben Gesichtspunkte ausgegangen.

Auf Grund dieser Anschauung muß man zu der Überzeugung gelangen, daß die landwirtschaftlichen Abschätzungen nicht, wie es meistens geschieht, vom rein kapitalistischen Standpunkte aus zu beurteilen sind, sondern vom sozialen; d. h. die Berücksichtigung der Lebensfähigkeit des Wirtschaftsleiters ist in den Vordergrund zu rücken.

Man wird nun, je nachdem man den ländlichen Grundbesitz als Kapital oder als Rentenfonds auffaßt, bezüglich der vorzunehmenden Abschätzung zu verschiedenen Ergebnissen gelangen müssen. Im Zusammenhang hiermit stehen die vielerlei Verfahren, die bei der landwirtschaftlichen Abschätzung angewendet werden und die ich im folgenden einer Beurteilung unterziehen werde<sup>2)</sup>.

Bei jeder landwirtschaftlichen Abschätzung lassen sich zwei Hauptzwecke unterscheiden. Entweder man will den augenblicklichen zeitweiligen Wert<sup>3)</sup> eines Grundstücks unter Berücksichtigung aller gerade obwaltenden Umstände feststellen, oder den dauernden Wert, den das betreffende Grundstück voraussichtlich auch unter ungünstigen Verhältnissen und für die Zukunft, wenigstens für die nächsten Jahrzehnte, besitzen wird. Die erstere nennt man die temporäre oder Wertsabschätzung, die letztere die Sicherheit- oder Kreditabschätzung.

Zu beiden Arten von Abschätzungen kann man sich verschiedener Verfahren bedienen. Man kann einerseits die Liegenschaften eines Landgutes als vereinzelte selbständige Wertgegenstände auffassen und demgemäß abschätzen; die Summierung der einzelnen Wertzahlen ergibt dann den Gesamtwert des Gutes. Dies Verfahren nennt man die Einzelabschätzung.

Andererseits kann man aber auch die gesamten Grundstücke, Gebäude und Inventar eines Gutes als ein wirtschaftliches Ganzes auffassen und den Ertrag aus der gesamten Gutswirtschaft und daraus den Kapitalwert des ganzen Gutes feststellen. Das ist die Gesamtaberschätzung.

Endlich kann man den Kapitalwert des Grund und Bodens unmittelbar abschätzen, ohne den Reinertrag zu ermitteln, oder man kann auch den Reinertrag ermitteln und daraus durch Kapitalisierung den Geldwert des betreffenden Grundstücks berechnen. Die erstere ist eine Grundabschätzung, die letztere eine Ertragsabschätzung. Die Verbindung dieser verschiedenen Abschätzungsarten und ihrer Verfahren ergibt folgendes Bild:<sup>4)</sup>

1) Gesetz v. 21. Mai 1861, betr. die anderweite Regelung der Grundsteuer.

Die Rentenguts Gesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891.

Gesetz betr. das Auerbenrecht bei Renten- und Ansiedelungsgütern vom 8. Juni 1896.

2) Um Weiterschweifigkeiten zu vermeiden, mögen die im Abschätzungsweisen üblichen und im nachstehenden angewandten Begriffe nach v. d. Goltz wiedergegeben werden.

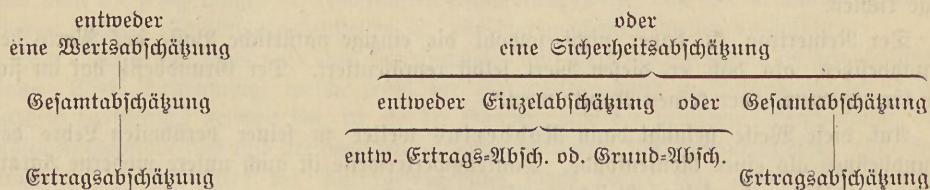
3) Unter „Wert“ ist immer der Ertragswert zu verstehen, da ein anderer Wert bei der allgemeinen Abschätzung eines Grundstücks nicht in Betracht zu ziehen ist.

4) v. d. Goltz, Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2. Aufl., 1892, S. 363.



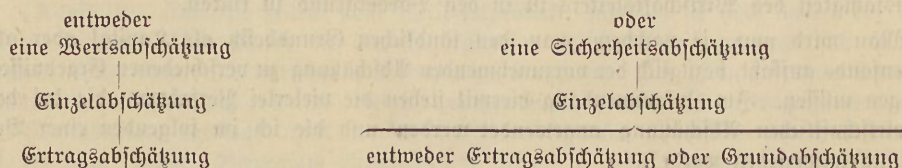
## I. Bei Landgütern.

Die Abschätzung kann sein:



## II. Bei einzelnen Grundstücken.

Die Abschätzung kann sein:



Wie weit nun diese verschiedenen Verfahren zu den einzelnen durch die Abschätzung beabsichtigten Zwecken Anwendung finden können, will ich versuchen, in folgendem zu zeigen.

## II. Bonitierung.

Jeder Abschätzung muß eine Bonitierung, d. h. eine Beurteilung des Grund und Bodens bezüglich seiner Ertragsfähigkeit vorangehen, denn den Wert erhält ein Grundstück aus seinen Erträgen, und zwar aus seinen durchschnittlichen Erträgen. Die Erträge eines Bodens hängen in allererster Linie von der physikalischen und chemischen Zusammensetzung, verbunden mit dem Kulturzustand des Bodens, ab. Hierzu treten hauptsächlich noch Klima, Höhenlage, Menge der jährlichen Niederschläge u. s. w. Da alle diese Umstände äußerst mannigfaltig auftreten können, selbst bei sehr kleinen Grundstücken, indem z. B. Tiefe der Ackerfrume oder der Humusgehalt u. s. w. häufig wechselt, so würde die Bonitierung bei deren eingehender Berücksichtigung ebenso viele verschiedene Bodenklassen ergeben, als verschiedene Bodenarten vorhanden sind. Unter Umständen würden natürlich, z. B. bei unausgeglichene Boden, auf diese Weise sehr viele Klassen entstehen können, und dadurch würde die Übersicht erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Ferner müßte man fast bei jedem Gute ein eigenes Bonitierungssystem erhalten, eine Zweckwidrigkeit, die auf der Hand liegt. Es ist klar, daß ein gutes Bonitierungssystem nicht nur örtlich, sondern möglichst allgemein anwendbar sein muß, wenn ich auch nicht glaube, daß ein brauchbares Bonitierungssystem gefunden werden kann, welches, wie Birnbaum verlangt,



ganz allgemeine Anwendbarkeit,<sup>1)</sup> für ganze Länder, besitzen soll. Dazu sind alle für die Bonitierung in Betracht kommenden Umstände zu mannigfaltig. Man würde z. B. für die schleswig-holsteinische Marsch, welche ausgeglichene Bodenverhältnisse, dasselbe Klima, denselben Kulturzustand, dieselbe einfache Bewirtschaftungsweise u. s. w. hat, mit einem sehr einfachen Bonitierungs-system vorzüglich auskommen. Was wollte man damit aber wohl in den Alpen oder in Ostpreußen oder auch nur in der schleswig-holsteinischen Geest anfangen? Es würde sich unbrauchbar erweisen. Wollte man ein System anwenden, welches für alle vier Gegenden zuträfe, so würde dasselbe äußerst verwickelt sein müssen, denn es müßte alles für die Beurteilung der betreffenden Gegenden Wichtiges enthalten. Welche Unterschiede würden in den genannten Gegenden allein schon das Klima und die Höhenlage erfordern! Wäre das System einfach, so würde es sicherlich nicht erschöpfend, d. h. nicht überall anwendbar, also nicht brauchbar sein. Aber bei einem so schwierigen Werk wie die Abschätzung sollte man alles so einfach als möglich gestalten, wenn es irgend angängig ist, d. h. wenn der Wert der Arbeit darunter nicht leidet. Und man kann in der That sehr einfache und doch sehr brauchbare Bonitierungs-systeme mit nur wenig Klassen aufstellen; sie dürfen allerdings nur eine beschränkte Anwendung finden, da sie ja nur mit Rücksicht auf möglichst gleichartige Verhältnisse aufgestellt sind. Indessen würde sich diese beschränkte Anwendung immer noch auf größere Gebiete erstrecken können, wie z. B. das Klassifikations-system bei der preussischen Grundsteuereinschätzung sich auf die einzelnen Kreise (mit geringen Ausnahmen) erstreckt. Eine solche Anwendbarkeit aber dürfte vollständig genügen.

Bei der Aufstellung von Bonitierungs-systemen ist man von verschiedenen Gesichtspunkten ausgegangen. Man unterscheidet:

### A. Ökonomisches Bonitierungs-system.

Die alte Schule — Thaer, Koppe, Schmalz, Bloß, Pabst, v. Flotow, Schönleutner — huldigte vorwiegend dem ökonomischen System, welches die Beurteilung der Äcker nach dem Humusgehalt, der Ertragsfähigkeit, sowohl Rohertrag wie Reinertrag, endlich auch nach der Klee-fähigkeit vornehmen wollte.

#### 1. Bonitierung nach Roh- und Reinertrag zugleich (Koppe-Thaer).

Koppe<sup>2)</sup> nimmt mit Thaer 10 Haupt-Äckerklassen an, legt eine genaue Beschreibung des Bodens nach seinem Thon-, Lehm-, Humus-, Mergel-, Sandgehalt u. s. w. und eine für die betreffende Klasse geeignete einfache Fruchtfolge, und zwar für Klasse I—VI der verbesserten Dreifelderwirtschaft, für Klasse VII—X der Koppelwirtschaft zu Grunde, giebt für jede Klasse den Rohertrag der nach der betreffenden Fruchtfolge gebauten Feldfrüchte an und berechnet dann den Reinertrag auf den Morgen in Roggenwerten. Koppe giebt seinen 10 Klassen folgende Bezeichnung:<sup>3)</sup>

1) Bloß-Birnbaum, Mitteilungen landwirtschaftlicher Erfahrungen. 4. Aufl., 1886, Bd. II, S. 26. — A. a. O. S. 93.

2) Koppe, Unterricht im Ackerbau und in der Viehzucht. 11. Aufl. von Dr. E. Wolff, 1885, S. 79 ff.

3) v. d. Goltz hat die Wirtschaftskosten, die Koppe ansetzt, nach Hundertteilen des Rohertrages berechnet. Die von v. d. Goltz gefundenen Zahlen sind in der folgenden Tabelle in Spalte 5 aufgeführt. — v. d. Goltz, a. a. O. S. 515.



Bodenklasseneinteilung nach Koppe.

1	2	3	4	5	6
Nr. der Klasse	Bezeichnung des Bodens	Fruchtfolge	Rohertrag vom Morgen	Wirtschaftskosten in Hundertteilen des Rohertrages	Reinertrag vom Morgen in Roggenwerten
I	Reicher, tiefer und in jeder Hinsicht fehlerfreier Boden. Den Bestandteilen nach humoser Thonboden oder mergeliger, humoser Thonboden. Der Untergrund wenig abweichend von der Ackerkrume. Diese selbst mit ebener Oberfläche, nicht in zu engen Thälern gelegen, vor Überschwemmung gesichert, nahe dem Hofe in breiten Flächen sich ausdehnend, frei von jeder Verechtigung eines Dritten, stets aufmerksam und zweckmäßig bewirtschaftet; deshalb rein von Samenunkräutern und die Krume auf eine Tiefe von mindestens 6 Zoll im düngkräftigen Zustand.	1. Reine Brache (gedüngt) 2. Weizen 3. Gerste 4. Bohnen (gedüngt) 5. Weizen 6. Gerste	12 Scheffel 16 " 10 " 10 " 12 "	51,1 %	5,45 Neuschäffel
II	Reicher Boden, der viel Kraut und Stroh erzeugt, aber geringe Körner liefert. Thauiger Humusboden in Strom- und Flußniederungen mit anhaltenden Untergründe, welcher bei hohem Ertrag von Sommerfrüchten für das Gedeihen des Weizens nicht besonders günstig ist, namentlich bezüglich der Körner, weshalb die meisten Landwirte es vorziehen, denselben teilweise mit Roggen anzubauen.	1. Reine Brache (gedüngt) 2. Weizen 3. Gerste 4. Erbsen (gedüngt) 5. Roggen 6. Gerste	10 Scheffel 18 " 6 " 10 " 16 "	53,8 %	4,79 Neuschäffel
III	Strenger Thonboden, weder durch Humus, noch durch Sand oder Kalk gehörig gelockert und zur Bearbeitung tauglicher gemacht, weshalb er starke Anspannung oder, was gleichbedeutend ist, große Bewirtschaftungskosten erfordert. Er wird in Niederungen ebenso wohl, wie in großen Flächen auf der Höhe angetroffen; er giebt schöne schwere Körner, aber bei anhaltender Dürre von Sommerfrüchten keinen genügenden Ertrag.	1. Reine Brache (gedüngt) 2. Weizen 3. Gerste 4. Bohnen (gedüngt) 6. Gerste	11 Scheffel 12 " 8 " 10 " 10 "	57,4 %	4,26 Neuschäffel



1	2	3	4	5	6
Mr. der Klasse	Beschreibung des Bodens	Fruchtsolge	Rohrertrag vom Morgen	Wirtschaftskosten in Hundertteilen des Rohertrages	Reinertrag vom Morgen in Roggenwerten
IV	Reicher tiefer Lehmboden und sandiger Lehmboden. Auch derjenige humose Boden gehört hierher, welcher zu wenig Thon enthält, um den Anbau von Weizen zu gestatten, aber dennoch, wegen seines reichen Ertrages an Sommerfrüchten, sehr wertvoll ist. (Nach den ritterchaftlichen Abschätzungs-Grundätzen Gersteland erster Klasse.)	1. Brache (gedüngt) 2. Weizen oder Roggen 3. Gerste 4. Erbsen 5. Roggen 6. Gerste	— 10 Scheffel Weizen 10 " " 6 " " 8 " " 8 " "	56,7 %	3,30 Neuschefel
V	Sandiger, mergeliger Lehmboden mit anhaltendem Untergrunde und 2 bis 3 % Humus. Sehr sicher in der Winterung, auch schöne schwere Körner von der Sommerung liefernd, aber in trockenen Jahren wenig Stroh. Der safterige, humose Boden, welcher vom Hafer regelmäßig und vom Roggen oft sehr reiche Ernten giebt, gehört ebenfalls in diese Klasse, ebenso der bessere Gebirgsboden, der nur zeitweise an Kälte leidet.	1. Brache (gedüngt) 2. Roggen 3. Gerste 4. Erbsen 5. Roggen 6. Hafer	— 8 Scheffel 7 " " 5 " " 6 " " 7 " "	61,2 %	2,05 Neuschefel
VI	Magerer Thon- und Lehmboden, mit undurchlässigem Untergrunde (Weizenboden II. Klasse). Ein Gebirgsboden, welcher an Kälte leidet und deshalb weniger zu Getreide als zu Graswuchs sich eignet, und der humose Boden, der wegen saurer Beschaffenheit hauptsächlich nur bei dem Anbau von Hafer gute Erträge liefert, gehören ebenfalls hierher.	1. Brache (gedüngt) 2. Weizen 3. große Gerste 4. Erbsen 5. Roggen 6. Hafer	— 8 Scheffel 7 " " 6 " " 6 " " 10 " "	72,6 %	1,75 Neuschefel



**Bodenklasseneinteilung nach Koppe. (Fortsetzung.)**

1	2	3	4	5	6
Nr. der Klasse	Bezeichnung des Bodens	Fruchfolge	Hohertrag vom Morgen	Wirtschaftskosten in Hunderttheilen des Hohertrages	Reinertrag vom Morgen in Roggenwerten
VII	Sandiger magerer Lehmboden oder lehmiger Sandboden mit wechselndem Untergrunde. Lage eben oder sanftbügelig, in großen Flächen in der sogenannten baltischen Ebene vorhanden, wo der Regenfall gering ist und verhältnismäßig wenig Vieen vorfinden. Große Entfernung von den Wirtschaftshöfen die Regel. Häufig noch viele Steine in der Krume. Auch magerer Gebirgsboden mit undurchlassendem Untergrund.	1. Brache, gedüngt 2. Roggen 3. Sommerung 4-6. Weide 7. Brache 8. Winterung 9. Sommerung	— 6 Scheffel 7 " Hafer — — 7 Scheffel 6 " Hafer	58,6 %	1,19 Neuschäffel
VIII	Mäßig magerer Thon- und Lehmboden humoier Sandboden mit durchlassendem Untergrunde.	1. Brache, gedüngt 2. Roggen 3. Hafer 4. 1/2 Erbsen, 1/2 Roggen 5-7. Weide	— 6 Scheffel 10 " 2 1/2 Roggen, 2 Scheffel Erbsen —	70,5 %	0,92 Neuschäffel
IX	Lehmiger Sandboden mit durchlassendem Untergrunde. Sandboden mit anhaltendem Untergrunde. Die Ackerkrume sehr wechselnd und häufig in ganz unfruchtbaren Sand übergehend. Nur durch Schafhaltung zu benutzen.	1. Brache, gedüngt 2. Roggen 3. Hafer 4-6. Weide 7. Brache 8. Roggen	— 4 Scheffel 4 " — — 5 Scheffel	60,8 %	0,69 Neuschäffel
X	Boden aller Art, welcher keiner Verbesserung fähig ist, aber dennoch durch abwechselnde Beweidung und Weaderung einigen Reinertrag zu geben vermag. Gewöhnlicher loser Sand. Graubücher Heideboden.	1. Brache 2. Roggen 3-5 Weide	— 2 1/2 Scheffel —	54,3 %	0,40 Neuschäffel

Bei der vorstehenden Tabelle habe ich den Weibselwert, welchen Koppe bei jener Reinertragsberechnung überall zusetzt, weiß unvollständig und die Überflüssig erscheinend, fortgelassen.



Die Bonitierung des Bodens nach Rohertrag und Reinertrag zugleich, ganz ähnlich dem Koppeschen Vorgehen, finden wir häufig. Andere landwirtschaftliche Schriftsteller berechnen die Wirtschaftskosten nicht einzeln, wie Koppe es gemacht hat, sondern schätzen die sämtlichen Wirtschaftskosten nach Hundertteilen im Verhältnis zum Rohertrage ab. So schätzt Bloch den für Wirtschaftskosten bei Boden I. Klasse zu machenden Abzug auf mindestens 50 %, und sagt dann weiter, daß dieser Abzug für die Wirtschaftskosten vom Rohertrage mit der geringeren Fruchtbarkeit des Bodens prozentisch steige. Dasselbe läßt sich, allerdings nicht bei allen Klassen, bei dem vorstehenden Koppeschen Verfahren beobachten.

Auch die schlesische Landschaft,<sup>1)</sup> welche fünf Ackerklassen aufstellt, macht von dem bonitierten Körnerertrage für die Wirtschaftskosten folgende Abzüge:

bei der	I. Klasse	55—65 %
"	II. "	57—67 "
"	III. "	60—70 "
"	IV. "	65—75 "
"	V. "	72—82 "

Aus den gegebenen Beispielen geht hervor, daß man ganz allgemein bei diesem Verfahren annimmt, daß die Wirtschaftskosten des geringeren Bodens, in Hundertteilen des Rohertrages berechnet, höher sind, als bei besserem und gutem Boden. Wenn man für alle Bodenklassen dieselbe Wirtschaftsart ansehen wollte, würde das richtig sein. Das ist aber selbstverständlich falsch, denn man muß eine Wirtschaftsart zu Grunde legen, wie sie den natürlichen gegebenen Verhältnissen entspricht. Und da haben wir häufig ein umgekehrtes Bild. Die besten Böden in höchster Entwicklung, z. B. die Zuckerrübenböden in der Magdeburger Börde, liefern gewaltige Roherträge, gleichzeitig stellen sich aber bei den hohen Löhnen und sonstigen hohen Betriebskosten und den im Gegensatz dazu niedrigen heutigen Preisen für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse die Wirtschaftskosten so hoch, daß sie häufig fast die Roherträge erreichen, also häufig z. B. 80—90 % derselben betragen, ja, daß es unter heutigen Verhältnissen auch vorkommt, daß sie 100 % betragen oder wohl noch gar übersteigen. Die schlechteren Böden dagegen werden ganz extensiv bewirtschaftet. So steht es fest, daß sehr viel Acker im Osten und namentlich Nordosten unseres Vaterlandes, welcher bereits der Körnererzeugung gedient hat, bei den heutigen ungünstigen Verhältnissen wieder in Dauerweide gelegt ist. Bei diesem Acker würden, wenn er unter heutigen Verhältnissen noch weiter dem Körnerbau dienen sollte, die Unkosten die Roherträge übersteigen — denn deshalb hat man ihn wieder als Weide liegen lassen —; jetzt liefert er freilich nur ganz geringe Roherträge, hat aber auch fast weiter keine Unkosten zu tragen als den Bodenzins, der bei ihm sehr gering ist. In Hundertteilen berechnet, werden diese Unkosten selten 50 % des Rohertrages übersteigen.

Daher dürfte das Verfahren, bei der Bonitierung gleich den Reinertrag in Hundertteilen des Rohertrages zu schätzen, sehr gewagt sein. Denn auch abgesehen von den eben gegebenen Beispielen steht doch der gleiche Rohertrag fast niemals im gleichen Verhältnis zum Reinertrage. Man kann zwei voneinander ganz abweichende Böden haben, z. B. einen steifen, zähen Lehmboden und einen lehmigen Sandboden, die zwar dieselben Roherträge liefern, aber nicht dieselben Reinerträge, weil der eine z. B. weit mehr Arbeitskosten verlangt, als der andere. Die Koppesche V. und VI. Klasse geben hierfür selbst typische Beispiele. Oder auch von zwei Grundstücken von gleichem Rohertrage hat das eine eine günstige, das andere eine ungünstige Lage hinsichtlich der Verwertung seiner Erzeugnisse; das eine Grundstück wird also einen hohen, das andere einen niedrigen Reinertrag abwerfen.

Zur Zeit Thaers und Koppes, als in jeder Beziehung noch viel gleichartigere

1) Abschätzungsgrundsätze der schlesischen Landschaft von 1883, § 18.



Verhältnisse für die Landwirtschaft bestanden, mag ein derartiges Verfahren anwendbar gewesen sein; daß es das heute nicht mehr ist, glaube ich durch die vorstehenden Beispiele gezeigt zu haben.

Bloß, der die oben angeführten Fehler und das rein Schematische derartiger Klassifikationstarife empfand, hat dem dadurch zu begegnen gesucht, daß er beim Abzug für die Wirtschaftskosten nach Hundertteilen des Rohertrags eine Menge Abstufungen zuließ. So teilt er die 10 Ackerklassen je wieder in eine Unterklasse a und b, sodaß er 20 Klassen erhält. Mit Bezug auf die verschiedenen Verhältnisse der Grundstücke, z. B. Höhe der Arbeitslöhne, Entfernung vom Hof oder Marktfort u. s. w. nimmt er nun für jede der 10 Klassen an zu berechnenden Wirtschaftskosten 41 Abweichungen an. Da aber jede Klasse noch in a und b zerlegt ist, erhält er für dieselbe 82 Abteilungen, mithin für alle 10 Klassen 820 verschiedene Reinertragsätze, deren Höhe voneinander sehr verschieden ist. Ein derartig verwickeltes Verfahren dürfte, auch abgesehen von der Erwägung, ob nun auch wirklich alle vorkommenden Verhältnisse durch die Reinertragsabstufungen berücksichtigt sind, für die Praxis unanwendbar sein.

#### Roggenwertsberechnung.

Bei dem Thaer-Koppeschen System fällt noch eins auf, nämlich die Angabe des Reinertrags in Roggenwerten. Koppe, wie auch sein Vorgänger Thaer, hielt den Roggen für am besten geeignet, als gemeinschaftlicher Maßstab für alle Bodenerzeugnisse zu gelten, weil er die allgemeine Brotfrucht ist, und weil man glaubte, daß der Tauschwert des Roggens beständiger sei, als der des Geldes.

Koppe nahm dann als Wertseinheit  $\frac{1}{24}$  Berliner Scheffel Roggen, gab ihm der Einfachheit halber das Zeichen # und stellte dann eine Tabelle auf, in welcher für die Hauptfeldfrüchte der Wert eines Scheffels bzw. Zentners in # ausgedrückt war. In ähnlicher Weise wurden die Ackerarbeiten berechnet.

Wenn wir diesen Maßstab heute auf seine Brauchbarkeit prüfen, so kommen uns manche Bedenken. Es ist zwar ein gewisser Zusammenhang zwischen den Hauptfeldfrüchten unter sich und ebenfalls — was Koppe außer acht gelassen hatte, heute aber von sehr großer Wichtigkeit ist — im Vergleich mit den tierischen Erzeugnissen zu bemerken, aber auch nur ein gewisser. Denn bei näherem Vergleiche wird sich finden, daß diese Werte unter sich auf die Dauer zu ungleich sind, um als Wertmaße benutzt werden zu können.

Birnbaum<sup>1)</sup> hat ausgerechnet, daß im Jahre 1879, in welchem in Schlesien im Mittel 1 kg Roggen mit 13,6 Pfg. notierte, nach der Koppeschen Berechnung je 1 kg hätte kosten müssen:

Weizen . . . .	17,00 Pfg.,	der wirkliche	Mittelpreis war	18,0 Pfg.
Gerste . . . .	12,36	"	"	" 13,2 "
Hafer . . . .	11,52	"	"	" 11,8 "
Kartoffeln . . .	2,08	"	"	" 4,6 "
Heu . . . . .	5,44	"	"	" 5,6 "
Butter . . . .	136,00	"	"	" 183,0 "
Rindfleisch . .	54,40	"	"	" 95,0 "
1 l Milch . . .	8,50	"	"	" 9,0 "

(geringster Preis)

Wenn hiernach auch eine fast vollständige Übereinstimmung in den Getreidearten vorhanden ist, so fehlt sie doch vollständig bei Kartoffeln, Butter und Rindfleisch.

Wenn man von der Erwägung ausgeht, daß, auf je höherer Bildungsstufe ein Volk steht, um so höher auch seine Ansprüche an die tägliche Lebenshaltung sein müssen, so er-

1) Bloß-Birnbaum a. a. O. Bd. I, S. 25.



giebt sich daraus der Schluß, daß die schwächeren Erzeugnisse, wie Milch, Butter, Fleisch, wenn nicht irgend ein Zufall eine große Masse dieser Erzeugnisse auf den Markt wirft, gegenüber dem Getreide auch verhältnismäßig im Werte steigen müssen. Nimmt man die Statistik zur Hilfe, so kann man diesen Vorgang in der That schon nachweisen.

Nach Kenning vermehrte sich im Königreich Sachsen, also einer der bevölkersten Gegenden Deutschlands, in der Zeit von 1847 bis 1864 im Durchschnitt dieser 17 Jahre die Bevölkerung jährlich um . . . . . 1,54 %

der Verbrauch an Körnern, Mehl, Kartoffeln um . . . . . 1,54 "

" " " Milch um . . . . . 2,44 "

" " " Fleisch um . . . . . 3,91 "

Die Roggenpreise sind seit 1811/20 bis 1873 in Berlin gestiegen um . . . . . 18,00 "

die Fleischpreise um . . . . . 54,60 "

" Weißbrotpreise in London seit 1848/49 bis 1873 um . . . . . 193,00 "

" Fleischpreise um . . . . . 124,50 "

Aus der Tabelle auf Seite 12, entnommen der „Zeitschrift des Königlich Statistischen Bureaus“, Jahrgang 1896, S. 80, geht deutlich hervor, daß sämtliche pflanzlichen Erzeugnisse erheblich, zum Teil sehr erheblich, im Preise gefallen sind, während die tierischen Erzeugnisse entweder erheblich im Preise gestiegen oder zum Teil sich wenigstens gleich geblieben sind.

Andererseits kann man auch bei einzelnen tierischen Erzeugnissen, z. B. der Wolle, das Gegenteil beobachten. Das hat in diesem Falle seinen Grund hauptsächlich darin, daß die ausländischen Wettbewerbsländer (Argentinien, Australien, letzteres Land hatte 1856 etwas über 17 Millionen Schafe, 1880 schon 72 Millionen) unter außerordentlich günstigen Erzeugungsbedingungen eine Unmasse von Wolle zu ganz billigen Preisen dem Weltmarkt zur Verfügung gestellt haben, und daß die neuzeitige Technik in der Lage ist, auch aus minderwertiger Wolle seine Stoffe herzustellen, wie man es früher nur mit den von Natur hierzu geeigneten Wollen (Rambouillet-Negretti u. s. w.) vermochte. Ferner legt man heute nicht mehr denselben Wert auf die Haltbarkeit der Stoffe wie früher, da heute jeder modern gekleidet sein will. Um das bei der häufig wechselnden Mode zu ermöglichen, müssen die Stoffe billig sein, es muß also minderwertige Ware verarbeitet werden, der die heutige Technik ein Aussehen ähnlich den wirklich feinen Stoffen zu geben vermag. Halten diese Stoffe eine „Saison“ aus, so haben sie ihren Zweck erfüllt.

Der Preis für Wolle hat abgenommen nach Untersuchungen von

	Böbe seit 1844—1871	Fante-Schmolzer seit 1850—1868
für hochfeine Wolle um . . . . .	— 18,5 %	— 21,8 %
" feine Wolle um . . . . .	— 19,2 "	— 14,0 "
" mittlere Wolle um . . . . .	— 8,6 "	— 1,8 "

Durch alle diese Beispiele glaube ich zur Genüge dargethan zu haben, daß die Angabe in Roggenwerten als Maßstab für die Bewertung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse unhaltbar geworden ist. Der heutige Maßstab ist das Geld. Es macht sich eben hier wiederum der gewaltige Unterschied der damaligen und heutigen Landwirtschaft geltend. Von dem früheren handwerksmäßigen Betriebe, der für alle Landwirte fast dieselben Bedingungen gewährte, dem der riesenhafte Aufschwung der heutigen Technik und des Verkehrs noch unbekannt war, hat sich die moderne Landwirtschaft zu einem individuellen Betriebe entwickeln müssen, dem nichts schädlicher ist als das Schema.

Ein Fall, in dem die Roggenwertbestimmung vielleicht von Bedeutung werden könnte, ist die Pacht derjenigen Güter, welche auf Körnererzeugung angewiesen sind. In diesem Falle würde der Pächter den Vorteil haben, nur den durch natürliche Umstände bewirkten Schwankungen des jährlichen Ertrages, nicht aber denen des Marktes unterworfen zu sein. Ich glaube allerdings nicht, daß es möglich sein wird, in einer Zeit, wo,



Preisbewegung landwirtschaftlicher Erzeugnisse in Preußen.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Preis für 1 kg bezw. Schaf in Pfennig					17	18	19	
Preussischer Staat im Kalenderjahre	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer	Kleberbren			Sinsen	Gerstestoffeln	Richtstroh	Rindfleisch im Großhandel	Preis für 100 kg in Mark	Preis für 1 kg bezw. Schaf in Pfennig					Gerstestoffeln Speck, in Pfund	Schbutter	Gier
					Gerste	Bohnen	Erbsen						Rind-	Schweine-	Kalb-	Spannele-				
1895	140	121	125	121	206	270	391	50,0	38,5	48,5	112	126	126	121	122	164	207	356		
1894	135	118	132	139	220	247	440	46,0	49,0	70,0	110	124	131	118	119	172	217	349		
1893	152	135	143	153	227	252	462	45,5	53,5	85,5	—	121	132	114	118	174	227	373		
1892	189	178	156	149	249	271	466	63,5	47,5	63,0	—	126	131	116	122	174	226	359		
1891	222	208	171	162	237	284	442	73,5	47,0	55,5	—	128	130	118	125	177	220	356		
1890	192	170	165	160	227	283	451	49,5	52,5	56,0	—	126	139	117	121	188	220	352		
1889	183	156	151	151	221	294	466	52,5	59,5	66,5	—	117	128	105	112	173	221	337		
1888	174	135	135	130	204	286	459	51,5	48,5	68,5	—	112	114	99	107	160	208	328		
1887	164	125	128	113	205	266	446	46,0	46,0	60,5	—	113	115	100	108	164	207	317		
1886	157	134	135	133	208	280	434	41,0	45,5	60,0	—	117	119	101	111	169	210	324		
1885	162	143	143	143	221	293	402	46,0	38,5	54,5	—	119	120	102	113	171	212	327		
1884	173	147	149	144	237	303	433	49,0	43,0	61,5	—	120	120	102	114	175	221	327		
1883	185	147	146	137	237	308	445	61,5	41,0	64,5	—	120	128	103	115	184	230	330		
1882	208	161	154	146	241	308	454	49,5	52,0	69,0	—	116	128	100	111	182	228	326		
1881	220	202	166	159	250	308	444	57,0	61,5	74,0	—	114	128	98	109	179	227	332		
1880	219	193	168	152	242	306	414	65,0	48,0	62,0	—	114	122	98	108	171	220	322		
1879	196	144	148	134	214	275	345	61,5	40,0	53,5	—	115	115	98	108	166	205	319		
1878	202	143	157	139	220	286	350	56,5	40,0	52,0	—	117	123	101	109	179	215	320		
1877	230	177	169	160	233	292	371	63,5	60,5	71,0	—	115	129	100	108	188	235	332		
1876	210	174	168	177	250	285	395	56,5	72,0	85,0	—	113	131	98	107	190	245	344		
1875	196	166	168	180	266	350	428	55,0	51,5	94,0	—	113	126	94	106	184	248	354		



wie in der heutigen, das Geld allgemeines Tauschmittel ist, und wegen der großen Vorzüge dieses Tauschmittels, ein solches Pachtssystem einzuführen.

Etwas Ähnliches findet sich im Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890. Es heißt dort im § 2:

„Den festen Geldrenten sind gleich zu achten diejenigen festen Abgaben in Körnern, welche nach dem jährlichen, unter Anwendung der Ablösungsgesetze ermittelten Marktpreise in Geld abzuführen sind.“

Doch dies nur beiläufig.

Um endlich noch ein letztes über die Thaer-Koppesche Einteilung zu erwähnen, so sei noch festgestellt, daß die Klassen in ihrer Bewertung nach dem Reinertrage heute in sehr vielen Fällen gar nicht mehr passen. Beispielsweise ist die Koppesche IV. Klasse in den Fällen einer intensiven Betriebsweise, Zuckerrüben, Tabak, Handelsgewächse, Gärtnereibetrieb u. s. w., weit wertvoller als die 3 ersten Klassen und wird einen erheblich höheren Reinertrag liefern als diese. Dieser Fall z. B. trifft heute fast für ganz Mittelddeutschland zu. Weitere Beispiele ergeben sich leicht bei der Vergleichung auch der übrigen Klassen. Man ersieht hieraus wiederum, daß es nicht möglich ist, ein für alle Gegenden passendes Bonitierungssystem aufzustellen.

## 2. Bonitierung nur nach dem Rohertrag.

Andere Bonitierungssysteme haben die gleichzeitige Angabe des Roh- und Reinertrags fallen lassen und schätzen nur den Rohertrag ab.

Die vollkommensten Angaben hierüber finden sich bei Pabst,<sup>1)</sup> welcher das Ackerland in 16 Klassen teilt und dann für jede Klasse die durchschnittlichen Roherträge der Hauptfeldfrüchte auf den Hektar angiebt (s. Tabelle S. 14).

Hierzu gibt Pabst dann noch eine Aufstellung zur Berechnung des Strohertrages im Verhältnis zum Körnerertrag:

1 hl Weizen	ertrag giebt	. . . . .	133—155 kg Stroh
1 „ Roggen	ertrag „	. . . . .	175—179 „ „
1 „ Dinkel	ertrag „	. . . . .	53—57 „ „
1 „ Gerste	ertrag „	. . . . .	81—89 „ „
1 „ Hafer	ertrag „	. . . . .	61—77 „ „
1 „ Erbsen	ertrag „	. . . . .	130—163 „ „
1 „ Mais	ertrag „	. . . . .	114—122 „ „

## Kreditanstalten.

Auch einzelne Kreditanstalten setzen die Klassen mit einem bestimmten Rohertrage fest. So nimmt die Westpreussische Landschaft, ohne eine Bodenbeschreibung zu geben, 8 Klassen an, die in gedüngter Brache mit Sicherheit folgende Durchschnitts-Erträge vom Morgen liefern:<sup>2)</sup>

I.	11 Scheffel Weizen	und danach	. . . . .	12 Scheffel Gerste
II.	10 „	„	„	10 „
III.	9 „	„	oder 9 Scheffel Roggen	und danach 12 „ Hafer
IV.	6 „	„	9 „	„
V.	7 „	Roggen	und danach	. . . . . 6 „
VI.	6 „	„	„	5 „
VII.	5 „	„	„	3 „ Sommerroggen
VIII.	4 „	Roggen		oder Buchweizen

1) Pabst, Landwirtschaftliche Taxationslehre. 3. Aufl. von Wllh. von Hamm. Wien 1881. S. 38.

2) Abschätzungsgrundzüge der Westpreussischen Landschaft § 8.



Klassische Bonitierung nach dem Hohertrag.

Nummer	Bodenklassen	Klassen im Rahmen	a Weizen	b Roggen	c Gerste	d Hafer	e Erbsen Bohnen	f Mais	g Rar- tuffeln	h Kuntel- rüben	i Acker, Luzerne, Gpar- lette als Heu	k Weide als Heumert	Bemerkungen
1	Sehr guter Nieder- rungs-Weizen- boden . . . .	Aus- gezeichnet	32-38	32-38	36-43	43-53	26-30	47-57	235-300	350-435	70-100	52-70	Weiden-Gestölter- Angabe sind nur runde Beträge an- genommen.
2	Sehr guter Nieder- rungs-Gersten- boden . . . .	Aus- gezeichnet	—	26-34	32-40	36-47	21-25	45-53	215-270	350-435	52-78	43-55	Das Gebieten des Weizens hängt hier von der Lage ab.
3	Weizenboden . . .	I	26-32	26-32	32-38	38-47	19-23	47-51	215-260	350-420	65-78	47-60	Futterfrüchte un- sicher. Futterfrüchte sehr unsicher. Trägt in günstiger Lage Luzerne (21 bis 28 dz auf den Hektar).
4	Weizenboden . . .	II	20-28	21-25	25-30	30-36	15-19	40-45	170-215	315-350	47-60	35-45	
5	Gerstenboden . . .	I	21-25	25-32	30-34	32-38	12-17	42-47	235-260	315-380	47-69	35-47	
6	Gerstenboden . . .	II	15-19	19-25	23-28	25-30	10-12	36-40	190-225	245-295	38-48	27-39	
7	Weizenboden . . .	III	17-19	17-21	19-23	23-28	8-10	34-40	140-160	245-275	27-43	21-36	
8	Gerstenboden . . .	III	—	15-19	17-21	17-23	—	30-31	150-180	—	27-35	19-28	
9	Weizenboden . . .	IV	12-15	12-17	—	17-21	—	—	—	—	19-29	19-31	
10	Haferboden . . .	I	—	12-16	12-15	17-21	—	25-30	130-140	—	21-29	14-21	
11	Haferboden . . .	II	—	8-10	—	12-17	—	—	107-120	—	—	—	
12	Roggenboden . . .	I	—	10-12	10-12	12-15	—	23-25	95-107	—	—	10-17	
13	Mooriger Hafer- boden . . . .	—	—	6-9	—	15-19	—	—	95-120	—	—	10-17	Trägt in günstiger Lage Gparlette (17,50 bis 21 dz auf den Hektar).
14	Ganz geringer Haferboden . . .	—	—	—	—	12-15	—	—	—	—	—	10-15	Buchweizen, Sommerroggen, Spörgel.
15	Roggenboden . . .	II	—	8-9	—	—	—	—	—	—	—	7-10	
16	Roggenboden . . .	III	—	6-7	—	—	—	—	75-90	—	—	5-7	



Dasselbe Verfahren befolgt die Neue Westpreussische Landschaft unter geringer Veränderung der Ertragsätze.<sup>1)</sup>

Beide Anstalten setzen dann noch für jede Klasse einen Höchstwert fest, der uns später noch beschäftigen wird.

Die Ostpreussische Landschaft nimmt 4 Hauptklassen an, die sie als Weizen-, Gersten-, Hafer- und Roggenboden bezeichnet.<sup>2)</sup> Diese 4 Hauptklassen werden wieder in verschiedene Unterabteilungen getrennt, sodaß im ganzen schließlich 12 Klassen vorhanden sind, die einzeln auch nach den Hauptbestandteilen des Bodens beschrieben und mit einem durchschnittlichen Rohertrag versehen sind. Daneben wird ebenfalls ein Höchstkapitalwert zu Grunde gelegt.

Ebenso verfährt die Posener Landschaft, nur legt sie 9 Klassen zu Grunde.<sup>3)</sup>

Das Bonitierungs-system, welches den Rohertrag schätzt, hat vor dem vorher besprochenen, welches Roh- und Reinertrag feststellen will, den entschiedenen Vorzug der Einfachheit und Richtigkeit, denn den Rohertrag müssen ortskundige Sachverständige schätzen können, und sie können ihn auch schätzen, nicht aber danach in Hundertteilen den Reinertrag. Dieser läßt sich immer nur durch besondere Berechnungen in jedem einzelnen Fall ermitteln, aber nicht durch einfache Schätzungen in Pausch und Bogen.

Die Kur- und Neumark endlich benennt ihre 8 Klassen nur als Weizen-, Gersten-, Hafer- und Roggenland, ohne eine Bodenbeschreibung oder einen Rohertrag anzugeben. Die einzige Angabe zur Erkennung der Klassen besteht in der Häufigkeit, in der sie die betreffenden Früchte bei Einteilung in 3 Felder und unter Zugrundelegung einer gewissen Düngung tragen können.<sup>4)</sup>

Wenn wegen der Düngung nichts Besonderes bemerkt, so ist eine regelmäßige sechs-jährige Düngung anzunehmen, z. B.

1. Weizenland I. Klasse, welches von Natur einen zum Weizenbau vorzüglich geeigneten fetten Boden hat und in 6 Jahren zweimal Weizen und zweimal Gerste mit Vorteil trägt;
2. Weizenland II. Klasse, welches in 6 Jahren einmal Weizen, einmal Roggen und zweimal Gerste trägt;
3. Gerstenland I. Klasse, welches in 6 Jahren zweimal Roggen und zweimal Gerste trägt;
4. Gerstenland II. Klasse, welches in 6 Jahren zweimal Roggen, einmal Gerste und einmal Hafer trägt;
5. Haferland I. Klasse, welches in 6 Jahren zweimal Roggen und zweimal Hafer trägt u. s. w.

Aus solchen Angaben ist zu wenig Anhalt zu einer Wertschätzung zu gewinnen.

Außerdem paßt eine solche Einteilung heute gar nicht mehr, weil, wie schon beim System Koppe dargethan, ein Weizenboden z. B. häufig geringwertiger ist als ein Gerstenboden.

### 3. Bonitierung nur nach dem Reinertrag.

Ein weiteres Verfahren der ökonomischen Bonitierung schätzt die Klassen unmittelbar nach ihrem Reinertrage ein.

1) Abschätzungsgrundsätze der Neuen Westpreussischen Landschaft § 8.

2) Abschätzungsgrundsätze der Ostpreussischen Landschaft vom 18. Juni 1895 § 10.

3) Revidierte Taxordnung der Posener Landschaft vom 15. Mai 1871.

4) Zusammenstellung der General-Tax-Prinzipien zur ritterschaftlichen Abschätzung der Güter in der Kur- und Neumark § 4.



## Grundsteuer-Einschätzung.

Dieses Verfahren hat man zuerst bei der Werthschätzung der Liegenschaften zwecks Zusammenlegung und zwecks Einschätzung zur Grundsteuer angewandt. Nachdem die viel älteren Grundsteuereinschätzungen der meisten übrigen deutschen Staaten und Oesterreichs auf diesem Wege vorangeschritten waren, befolgte auch das preussische Gesetz vom 21. Mai 1861, betr. die anderweite Regelung der Grundsteuer, diesen Grundsatz. Die Klassifikationsarbeiten schreibt das Gesetz in der Hauptsache, wie folgt, vor:

§ 3. Als Reinertrag ist anzusehen der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrage verbleibende Ueberschuß, welcher von den nutzbaren Liegenschaften nachhaltig erzielt werden kann.

Der Kulturzustand der Grundstücke ist bei der zum Zwecke der Ermittlung des Reinertrages stattfindenden Abschätzung durchweg als ein mittlerer (gemeingewöhnlicher) anzunehmen.

Auf den wirtschaftlichen Zusammenhang der Grundstücke mit anderen Grundstücken oder gewerblichen Anlagen ist dabei keine Rücksicht zu nehmen. Die mit den Grundstücken etwa verbundenen Realgerechtigkeiten bleiben bei der Abschätzung ebenso außer Betracht, als die etwa darauf haftenden Reallasten und Servituten.

Im übrigen sind noch folgende Anweisungen von Interesse:

- a) Bei Veranschlagung der Naturalerträge in Geld sind überall die Marktpreise des zuständigen Marktforts während des Zeitraums von 1837 bis 1860 unter Weglassung der zwei teuersten und der zwei wohlfeilsten Jahre zu berücksichtigen.
- b) Specieller Reinertragsberechnungen bedarf es behufs Aufstellung der Klassifikationstariife nicht, jedoch sind dabei alle Momente, welche auf den Reinertrag der Grundstücke in den verschiedenen Theilen des Kreises von Einfluß, zu berücksichtigen, um die wesentlichen, im Kreise vorkommenden Ertragsverschiedenheiten u. s. w. möglichst zutreffend zu erfassen.
- c) Die Tariffälle für die einzelnen Bonitätsklassen der verschiedenen Kulturarten sind angemessen abzustufen und dergestalt festzustellen, daß mit Anwendung derselben auf die einzelnen Grundstücke der mittlere Reinertrag der letzteren, d. h. derjenige erfaßt wird, welchen dieselben jedem Besitzer bei einer gemeingewöhnlichen Bewirtschaftungsweise, nach Abzug der notwendigen Gewinnungs- und Bewirtschaftungskosten, im Durchschnitt einer die gewöhnlichen Wechselfälle im Ertrage umfassenden Reihe von Jahren sicher gewähren können.
- d) Für jede Bonitätsklasse einer jeden Kulturart sind aus allen in derselben Klasse vorkommenden Bodenarten Normal- oder Musterstücke in möglichst großer Anzahl aufzusuchen, welche dazu bestimmt sind, daß im Vergleich mit ihnen demnächst sämtliche Liegenschaften des Kreises nach ihrer Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit in den aufgestellten Klassifikationstariif eingeschätzt werden.

§ 5. Hinsichtlich der Kulturarten sind zu unterscheiden: Ackerland, Gärten, Wiesen, Weiden, Holzungen, Wasserstücke, Edland.

## Anweisung.

§ 6. Behufs Abschätzung der Grundstücke (Liegenschaften) ist für jeden landrätlichen Kreis oder für jede innerhalb eines solchen zu bildende besondere Abteilung (Klassifikations-district § 26) ein Klassifikationstariif aufzustellen, welcher die verschiedenen im Kreise bezw. Klassifikationsdistrict vorkommenden Kulturarten und deren Bonitätsklassen übersichtlich nachweist.

Die Zahl der für jede Kulturart (§ 5) innerhalb desselben Kreises bezw. Klassifikations-districts zu bildenden Bonitätsklassen ist von den wesentlichen Verschiedenheiten in den



Boden- und Ertragsverhältnissen des ersteren abhängig, darf jedoch niemals mehr als acht betragen.

§ 7. Für jede Klasse einer jeden Kulturart ist der Reinertrag für den Morgen in Geld festzustellen und in den Klassifikationstarif einzutragen.

Der in Geld festgestellte Reinertrag für den Morgen der einzelnen Klassen und Nutzungsarten bildet den Tariffatz der betreffenden Bonitätsklasse.

Vorgreifend will ich bemerken, daß die so gefundenen Reinerträge erheblich hinter den wirklichen zurückstehen mußten, da ja namentlich nach § 3 und Buchst. C. gerade diejenigen Umstände außer acht zu lassen waren, die für den Reinertrag in den allermeisten Fällen von größtem Einfluß sind. Dies hängt natürlich mit dem Zwecke, welchen die Grundsteuer-Einschätzung verfolgte, zusammen, worauf ich noch später zurückkomme.

Von Wichtigkeit für die Beurteilung der durch das Gesetz vom 21. Mai 1861 erzielten Ergebnisse ist, daß dieses Gesetz sich ganz offenbar das viel ältere Grundsteuer-Gesetz für die westlichen Provinzen vom 21. Januar 1839 zum Muster genommen hat, also ein Gesetz, welches zu einer Zeit erlassen war, als die Landwirtschaft durchschnittlich noch als rein handwerksmäßiger Betrieb angesehen und geführt wurde.

Im § 16 dieses Gesetzes heißt es wörtlich:

„Der in den Flurbüchern und Mutterrollen verzeichnete steuerbare oder Katastralreinertrag ist der für sämtliche nicht ertraglose Grundstücke, in verhältnismäßiger Gleichheit durch Abschätzung nach dem zur Zeit der letzteren vorgefundenen Zustände, ohne Rücksicht auf eine zufällige Verbindung mit anderen Grundstücken oder mit fremdartigen gewerblichen Anlagen ermittelte Reinertrag. Die Katastralerträge bilden hiernach nur Verhältniszahlen und können bei Verhandlungen über die Grundsteuer überhaupt und insbesondere bei der Erörterung der Frage, wie sich die Grundsteuer-Hauptsumme im ganzen zu dem gesamten Reinertrage der westlichen Provinzen verhält, nicht als die wirklichen wirtschaftlichen Reinerträge geltend gemacht werden.“

In § 36 desselben Gesetzes heißt es ferner:

„Der Gesamt-Katastralertrag aller der Besteuerung unterliegenden Grundstücke, die Grundsteuer-Hauptsumme, der allgemeine Steuer-Prozentsatz und der danach von jedem Regierungsbezirk aufzubringende Grundsteuerbetrag sollen von dem Finanzministerium festgestellt und durch die Amtsblätter bekannt gemacht werden.“

Man sieht aus diesen beiden Paragraphen schon die unverkennbare Ähnlichkeit der beiden vorerwähnten Gesetze miteinander.

Doch wenden wir uns jetzt wieder der Bonitierung des Gesetzes vom 21. Mai 1861 zu.

Bei diesem Verfahren, von vornherein für jede Klasse eines landrätlichen Kreises bezw. eines Klassifikationsbezirks einen festgesetzten Reinertrag zu Grunde zu legen, war die ganze Abschätzung weiter nichts als eine richtige Bonitierung, denn man brauchte jedes Grundstück nur in die betreffende Klasse seines Musterstückes einzureihen, um zugleich damit den „Reinertrag“ und so auch den Kapitalwert zu erhalten.

Es handelte sich bei der Grundsteuer-Einschätzung freilich gar nicht darum, den wirklichen Reinertrag zu ermitteln (vergl. § 16 d. Ges. v. 21. 1. 1839), sondern man wollte nur, indem man ein gleichartiges Verfahren für die ganze Monarchie anwandte, einen möglichst gerechten Maßstab für die Besteuerung finden. Hierauf komme ich später bei der Besprechung der verschiedenen Abschätzungen noch eingehender zurück. Jetzt sei nur bemerkt, daß durch dieses Bonitierungsverfahren dem beabsichtigten Zwecke, soweit wie dies bei der Natur der Sache möglich war, ziemlich Genüge geschehen sein dürfte. Für andere Zwecke ist es jedoch unanwendbar, aus denselben Gründen, wie sie oben bei dem Bonitierungs-



verfahren der gleichzeitigen Ermittlung des Roh- und Reinertrags bereits des näheren entwickelt sind, nur noch in verstärktem Maße, da bei diesem Verfahren ja gar kein Anhalt — denn die Roherträge werden gar nicht berücksichtigt — vorhanden ist.

Wenn die Pommerische Landschaft trotzdem dieses Verfahren befolgt, indem sie für jede Landschafts-Departements-Direktion für alle Klassen und Kulturarten feste Kapitalwerte zu Grunde legt, so kann dies schematische Verfahren für den wirklichen Ertragswert des betreffenden Grundstücks keine brauchbaren Ergebnisse liefern. Ob dieses Verfahren für Beleihungszwecke genügt, soll später erörtert werden.

#### Bodenrente.

Etwas ganz Ähnliches ist die Einteilung nach der Bodenrente oder dem Pachtwerte in England. Bei dem dort über das ganze Land verbreiteten Pachtssystem und bei den Erfahrungen, welche über den durchschnittlichen Pachtwert der verschiedenen Bodenklassen in jeder betreffenden Gegend bereits anerkannt sind, hat dieses Verfahren wegen seiner Einfachheit besondere Vorzüge. Es handelt sich lediglich darum, in jedem besonderen Falle den Boden in diejenige Klasse, welche den nominellen Pachtbetrag (für den Acre oder Hektar) bezeichnet, richtig einzuschätzen, was natürlich durch Vergleich mit gleichartigen Grundstücken, deren Pachtwert bereits feststeht, am leichtesten und sichersten erreicht wird. Es fällt also hierbei auch Bonitieren und Abschätzen zusammen. Die Befolgung dieses Verfahrens kann bei uns auch, namentlich natürlich in Gegenden, wo viele Güter verpachtet sind, wie wir später sehen werden, wichtige Anhaltspunkte gewähren und für gewisse Zwecke brauchbare Ergebnisse liefern.

#### 4. Bonitierung nach der Kleeefähigkeit.

Schließlich möge noch das Bonitierungsverfahren nach der Kleeefähigkeit u. s. w. des Ackers erwähnt sein, welches namentlich Schönleutner aufgestellt hat. Hiernach werden nur die Roherträge an Klee, Luzerne und Esparsette angegeben, und zwar wie folgt:

##### a) Kleeefähige Bodenarten.

- I. Klasse. Ausgezeichneter Luzerneboden, milder, mergeliger, tiefer Lehm- oder humusreicher, tiefer kalkhaltiger, aufgeschwemmter Boden; giebt in 4 Schnitten mindestens 90—120 D.-Ztr. Heu auf den Hektar.
- II. Klasse. Guter Luzerneboden, minder tief, gebundener oder lockerer, oder ungünstiger in der Lage; 6—10jähriger Anbau, 3 Schnitte, 25—33 % geringer im Ertrage wie I.
- III. Klasse. Vorzüglicher Rotkleeboden, kräftiger Thon- und Lehm Boden, tief, günstig gelegen, feuchter wie I und II; giebt 2—3 Schnitte und zusammen 60 bis 75 D.-Ztr. Heu auf den Hektar.
- IV. Klasse. Guter Rotkleeboden, kräftiger Lehm- und Thonboden, minder tief oder zäher, kalkloser, gebundener, wie III, oder in trocknerem Klima (Lage); einjähriger Anbau, 45—60 D.-Ztr. Heu auf den Hektar.
- V. Klasse. Guter Esparsetteboden, reich an Kalk, mürb, Kalkgeröll im Untergrund, ziemlich tief, trocken; 10—12jähriger Anbau, 2 Schnitte, 37,5—52,5 D.-Ztr. Heu auf den Hektar.
- VI. Klasse. Geringer Esparsetteboden, weniger tief, zäh und kalkhaltig, mit viel Modererde, im Untergrund kalkärmer oder kalkfösig; 6—7jährig, 1 Schnitt.

##### b) Nicht Kleeefähige Bodenarten.

- I. Klasse. Boden mit übermäßiger Feuchtigkeit: Sumpf, Moor, Torf.
- II. Klasse. Boden mit zu geringem Zusammenhang: Moor und Torf in trockener Lage, Flugand, grobkörniger Sand- und Grand- und Kiesboden.



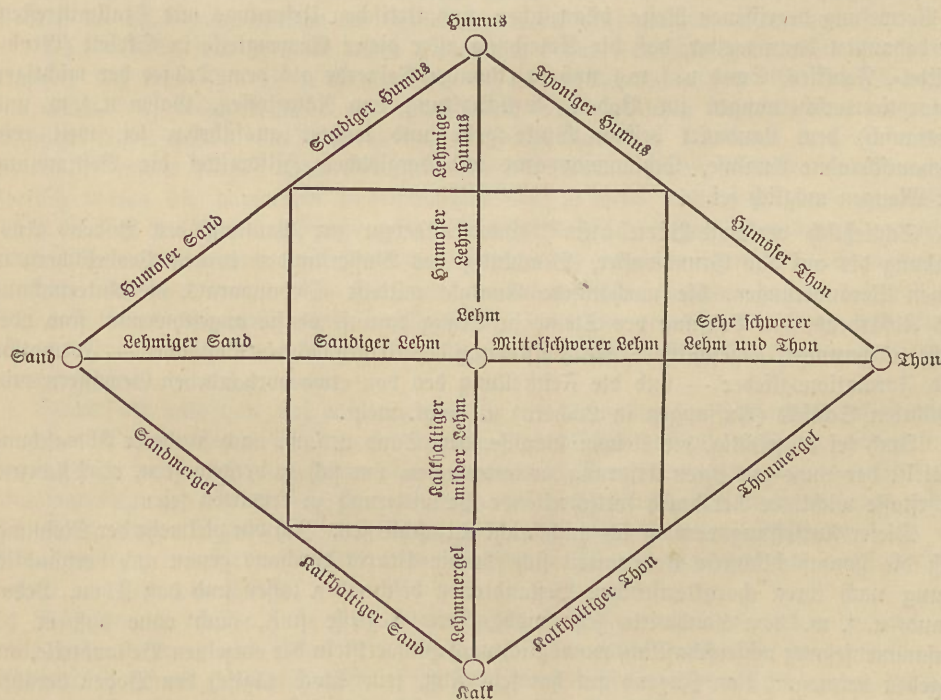
III. Klasse. Boden mit zu leichter Krume: Moor- und Sandboden ohne die Bedingungen zum Kleeau.

Das Schönleutner'sche Verfahren kann als Ergänzung zu einem anderen Betriebs-ermittelungs-Verfahren immerhin wertvolle Inhaltspunkte liefern, für sich allein ist es zu einseitig und der Wert eines Aekers beruht auch nicht allein auf seiner Kleealität. Der Wert der Kleealität eines Aekers richtet sich außerdem auch ganz danach, ob viele Wiesen zur Verfügung stehen oder nicht, u. dergl. mehr.

### B. Naturwissenschaftliches Bonitierungs-system.

Das andere Bonitierungs-system, welches neuerdings wieder viel auf seine Brauch-barkeit hin untersucht wird, ist das rein naturwissenschaftliche. Dieses bezieht sich lediglich auf die chemisch-physikalischen Eigenschaften des Bodens.

Die bereits von Thaer und Koppe zur Hilfe genommene Einteilung des Bodens nach seinen Hauptbestandteilen Thon, Kalk, Sand, Humus, darf auch wohl heute noch als das beste naturwissenschaftliche System angenommen werden. Ein sehr übersichtliches Bild der hiernach vorkommenden Bodenarten und ihrer Mischungsverhältnisse giebt Werner<sup>1)</sup> durch folgende schematische Figur:



### Bonitierung im Königreich Sachsen.

Das sächsische System, welches zugleich ein ökonomisches — denn es benutzt sowohl den Reiz als auch Hohertrag als Maßstab für die Einteilung — als auch ein naturwissenschaftliches ist, hat diese Einteilung am meisten ausgebildet, indem es bei der Bonitierung unter anderem berücksichtigt:

1) Werner, Die Technik der modernen Landwirtschaft. Berlin 1895, S. 11.



- a) Beschaffenheit der Ackerkrume, d. h. Gehalt an Sand, Thon, Humus,
- b) Tiefe der Ackerkrume,
- c) Beschaffenheit des Untergrundes,
- d) Lage gegen den Horizont bezw. die Himmelsrichtung,
- e) Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshofe,
- f) Klimatische Verhältnisse.

Hieraus werden 12 Klassen gebildet und dieselben in 3 Hauptgruppen eingeteilt. Es entfallen

die Thonböden auf die Klassen I, III, VI, IX,	
„ Lehm Böden „ „ „	II, IV, V, VII,
„ Sandböden „ „ „	VIII, X, XI, XII.

Birnbaum<sup>1)</sup> macht diesem Einteilungsverfahren den Vorwurf, daß man doch nicht alle mit dem Mischungsverhältnis der Hauptbestandteile Thon, Lehm, Sand, Kalk (Mergel, Gips), Humus möglichen Zusammenstellungen erschöpfen könne und daß Thon, Lehm, Kalk, Humus im gebrauchten Sinne wohl dem Landwirt verständliche, keineswegs aber klare Begriffe seien, sondern Sammelnamen für selbstpatige Verwitterungsmasse, Kiesel verschiedener Größe mit Silikattrümmern u. s. w., Kalkgestein und Trümmer von Kalk- und phosphathaltigen Gesteinen in der verschiedenartigsten Mischung und die Gesamtheit der in Verwesung begriffenen Reste pflanzlichen und tierischen Ursprungs mit Stallmistresten. Er behauptet dann weiter, daß die Scheidung aller dieser Gemengteile in Skelett (Grob-, Mittel-, Feinkies, Sand u. s. w.) und in (thonige) Feinerde als dem Träger der wichtigen Absorptionsercheinungen im Boden (Zurückhaltung von Nährstoffen, Gasen u. s. w. und Austausch) dem Landwirt bessere Winke gebe und leichter ausführbar sei, weil rein mechanisch ohne Analyse, Schlämmapparat und dergleichen Hilfsmittel die Bestimmung der Mengen möglich sei.

Schließlich verlangt Birnbaum<sup>2)</sup> unter anderem zur Prüfung des Bodens Ausgrabung bis auf das Grundwasser, Beachtung des Wasserstandes in den Probelöchern in seinen Veränderungen, die mechanische Analyse mittelst Siebapparats, die Untersuchung des Abfärbens, die Prüfung der Steine in Bezug darauf, ob sie angeschwemmt sind oder nicht (abgerundet, abgeschliffen), die Feststellung des Ursprungs des Bestandes — Formation und Formationsglieder — und die Feststellung des von etwa vorhandenen Gewässern mitgeführten Schlicks (Aufangen in Böchern) u. dergl. mehr.

Auch sei es wichtig, die kleinen Gerölle, den Sand u. s. w. nach sauberer Abwaschung mittelst der Lupe auf ihren Ursprung zu untersuchen, um sich zu vergewissern, ob Pflanzennährstoffe wichtiger Art durch fortschreitende Verwitterung zu erwarten seien.

Dieser Auffassung vermag ich mich nicht anzuschließen. Ich bin vielmehr der Meinung, daß die hauptsächlichsten Bodenarten sich für die Praxis durchaus genau und verständlich genug nach ihren charakteristischen Bestandteilen beschreiben lassen und daß Thon, Lehm, Sand u. s. w. dem Landwirte sehr wohl klare Begriffe sind, auch ohne daß er die Zusammensetzung wissenschaftlich, womöglich nach Hundertsteln der einzelnen Bestandteile, anzugeben vermag. Von Jugend auf hat sein Fuß, sein Stock täglich den Boden berührt, fast täglich hat er Erde zwischen den Fingern zerrieben, täglich hat sein Auge sich gewöhnt an den Anblick der verschiedenen Bodenarten, die auch je nach dem Wetter verschieden aussehen und verschiedene Eigenschaften zeigen; bei allen vorkommenden Ackerarbeiten hat er die Beschaffenheit der einzelnen Bodenarten aufs genaueste untersuchen können, und einem solchen Manne sollen die Begriffe Lehm, Sand u. s. w. nicht klar geworden sein? Absehen will ich davon, daß heute sehr viele Landwirte nicht nur imstande sind, eine

1) Birnbaum, Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2. Aufl., S. 87.

2) a. a. O. S. 95.



wissenschaftliche Erklärung der verschiedenen Bodenarten zu geben, sondern selbst auch Bodenanalysen ausführen können, bezw. sie ausführen lassen, da sie den hohen Wert derselben sehr wohl kennen.

Die von Birnbaum verlangten Arbeiten scheinen mir gar nicht danach angethan, in der Praxis von Bedeutung zu werden, denn der praktische Landwirt fängt z. B. mit der mechanischen Analyse mittels Siebapparats nicht viel an. Demselben ist der Ursprung der Gesteine und die Formation auch ganz gleichgültig. Der ortskundige Praktiker sieht und fühlt den Boden und weiß dann ganz genau, was er vor sich hat.

Derartige Arbeiten, wie Birnbaum sie vorschlägt, kann derjenige machen, der viel Zeit hat und die Bodenverhältnisse einer wissenschaftlichen Untersuchung unterziehen will.

Beides trifft bei der Bonitierung jedoch nicht zu. Es muß aber ein Bonitierungs-system, um allgemein brauchbar zu sein, vor allen Dingen für die Praxis anwendbar sein. Denn der praktische, ortskundige Landwirt soll und muß das Bonitierungs-geschäft übernehmen, und nicht etwa der Chemie-Professor.

Die chemische Analyse kann, bis jetzt wenigstens, immer nur zum Vergleiche dienen, niemals aber der Einteilung zu Grunde gelegt werden, wie gleich erörtert werden soll.

Anfangs glaubte man, mittels einfacher chemischer Analyse des absoluten Gehalts eines Bodens an Pflanzennährstoffen ein Einteilungsverfahren begründen zu können.

Thaer selbst war von der hohen Bedeutung dieses Forschungsgebietes so sehr durchdrungen, daß er in ihm die wichtigste Seite des ganzen Ackerbaues sah. Ebenfalls Burger und Schübler, welsch letzterer namentlich durch seine klassischen Arbeiten über die physikalischen Eigenschaften des Bodens diesen Forschungszweig besonders förderte. Auch Sprengel wirkte hierfür durch seine große Anzahl Bodenanalysen anregend und fördernd. Freilich waren die damaligen Bodenanalysen noch so wenig vollkommen und zuverlässig, daß z. B. bei den Bodenuntersuchungen, welche Mitte der vierziger Jahre vom Preussischen Landesökonomie-Kollegium veranlaßt wurden, zwischen den einzelnen Chemikern Schwankungen in ihren Analysen von 1:200 und mehr auftraten. Kein Wunder daher, daß dadurch nicht nur die Bodenanalytierung in Mißkredit geriet und geradezu mit Hohn und Spott behandelt wurde, sondern zugleich auch über den praktischen Wert der Wissenschaft überhaupt der Stab gebrochen wurde.

Darauf erkannte man, daß es notwendig sei, eine Trennung der Pflanzennährstoffe vorzunehmen in solche, die den Pflanzen unmittelbar zugänglich (unmittelbar aufnahmefähig) sind, und in solche, welche erst durch langwierige, vornehmlich Verwitterungsvorgänge den Pflanzen aufnahmefähig gemacht werden können, bezw. für die praktische Pflanzenernährung ohne Bedeutung sind. Denn ein Boden kann sehr reich sein an Pflanzennährstoffen, z. B. an Phosphorsäure, und die auf diesem Boden angebaute Pflanze lohnt trotzdem eine künstliche Zufuhr von Phosphorsäure.

Das kam in diesem Falle z. B. daran liegen, daß die vorhandene Phosphorsäure an einen hohen Vorrat von Eisen- und Thonerde im Boden gebunden ist, wodurch sie den Pflanzen sehr schwer zugänglich wird. Dies nachzuweisen, ist Aufgabe der heutigen chemischen Bodenanalyse, damit man keine Verschwendung mit künstlichen Nährstoffen bei eigenem überreichlichen Vorrat zu treiben braucht, sondern durch vernunftgemäße Kalk- oder Stallmist-Düngung diese Verbindungen verwittern hilft, sodaß sie für die Pflanzen aufnehmbar werden.

Aber auch bei dem heutigen außerordentlich genauen Verfahren der chemischen Bodenanalyse ist man noch nicht in der Lage, festzustellen, wieviel von der Gesamtmenge an Pflanzennährstoffen der Pflanze unmittelbar aufnahmefähig ist und wieviel nicht. Hierzu fehlt uns vor allen Dingen noch die pflanzenphysiologische Kenntnis, in welcher Weise die verschiedenen Kulturpflanzen mit ihrem verschieden gearteten Wurzelsystem befähigt sind,



durch Ausscheidung von pflanzlichen Säuren die an sich unlöslichen oder schwerlöslichen Verbindungen von Pflanzennährstoffen sich aufnahmefähig zu machen.

Man erhält durch die chemische Analyse immer nur Anhaltspunkte und keine wirkliche Sicherheit über die Fruchtbarkeit des Bodens, entsprechend seiner chemischen Eigenschaft. Den augenblicklich zweckdienlichen Löslichkeitsgrad der in dem Boden vorhandenen Nährstoffe, sowie ihre Aufnehmbarkeit zu einer bestimmten Zeit, etwa wenn die Pflanze gerade dieses oder jenes Nährstoffes bedarf und dergl. m., erfährt man durch die chemische Analyse nicht, und kann es schon deshalb nicht erfahren, weil für diese Verhältnisse die mannigfaltigsten Ursachen im Acker in Wirksamkeit sind, die nicht gut einer unmittelbaren Untersuchung unterworfen werden können, z. B. außer der bereits erwähnten Bewurzelung der Pflanze die verwickeltesten Verwitterungsvorgänge, welche unter dem Einfluß von Klima, atmosphärischen Niederschlägen, Grundwasserstand und dergl. m. stehen u. f. w.

Trotzdem scheint bereits heute ein gewisser Zusammenhang zwischen der praktischen Bonitierung nach äußeren Merkmalen und der chemischen Analyse nachweisbar.

Professor Wohltmann giebt dafür folgende Beispiele an.<sup>1)</sup>

Bereits in der Mitte der 80er Jahre hatte Professor Dr. Thoms in Riga durch eine große Zahl von Analysen, 142 der Ackerkrume und 142 des dazu gehörigen Untergrundes, nachgewiesen, daß in Livland, im Dorpater Kreise, die Bonität des Ackerlandes im unmittelbaren Zusammenhange steht mit dem Reichtum des Bodens an den wichtigsten Pflanzennährstoffen. So hatte er gefunden, daß der beste, mittlere und schlechteste Boden im Durchschnitt der 142 Doppel-Untersuchungen folgenden Nährstoffgehalt aufwies:

#### Dorpater Kreis.

Durchschnittsertrag der Loffstelle	12,1 Lof		9,4 Lof		7,5 Lof	
	Bester Boden		Mittlerer Boden		Schlechtester Boden	
Gehalt an	Krume	Untergrund	Krume	Untergrund	Krume	Untergrund
	%	%	%	%	%	%
Kalk . . . . .	0,336	1,352	0,214	0,265	0,165	0,371
Phosphorsäure . . . . .	0,152	0,119	0,113	0,084	0,089	0,067
Kali . . . . .	0,157	0,168	0,138	0,158	0,115	0,144
Humus (Glühverlust) . . . . .	4,84	3,00	4,73	1,91	4,72	2,29
Stickstoff . . . . .	0,179	0,059	0,166	0,046	0,159	0,056
Ammoniak-Absorption . . . . .	32,00	28,29	30,28	29,96	30,37	28,13

Diese Übersicht zeigt deutlich, daß die analytisch ermittelten, also in rein sachlicher Weise ermittelten Gehalte an Pflanzennährstoffen ausgesprochene Beziehungen zur Bodenqualität aufweisen.

Es ist klar, daß solche unmittelbaren Beziehungen nur dort scharf zu Tage treten können, wo man es im Boden in anderer Beschaffenheit mit durchaus gleichartigem Bodenmaterial zu thun hat, wo also geologischer Charakter, klimatische Lage, mechanischer und physikalischer Charakter, bakteriologische Beschaffenheit im Boden ganz oder nahezu gleich sind. Wo

1) Schlesische landwirtschaftliche Zeitung „Der Landwirt“. Jahrgang 1896, Nr. 75.



dies der Fall ist, wird jedoch der Unterschied in der Bodenbonität auf die verschiedenen chemische Zusammensetzung des Bodens zurückzuführen sein.

Zur Prüfung der Thomsschen Untersuchungsergebnisse und der Frage nach dem Wert der Bodenanalyse bei der Bonitierung des Ackers wählte Wohltmann eine Bodenfläche, welche äußerlich eine große Gleichmäßigkeit aufwies und gleichwohl bei der Bonitierung in ihren einzelnen Teilen eine große Anzahl von verschiedenen Ackerklassen ergeben hatte. Diese Verhältnisse boten sich in der in der Rheinebene gelegenen Feldmark des Ortes Remagen. Dieselbe stellt Alluvium des Rheines dar, welches in seinen oberen Lagen mit Alluvium aus dem Gebiete der Ahr, welche die vulkanische Gifel durchschneidet, durchsetzt ist. Dieses Alluvium ist zwar nicht überall in seiner mechanischen Zusammensetzung gleichmäßig; auch der Untergrund ist mannigfaltig. Bald überwiegt ein lehmiges, bald ein sandig-lehmiges, bald ein lehmig-sandiges, bald ein sandiges Bodenmaterial, aber die so wichtigen Feuchtigkeitsverhältnisse und das Klima zeigen in der ganzen Fläche eine große Gleichmäßigkeit.

Es waren hier bei der Bonitierung 7 Ackerklassen aufgestellt. Von einer jeden wurde ein 1 m tiefes Profil ausgehoben.

Die oberste Schicht bis 0,25 cm Tiefe, sowie der Untergrund in 75 bis 100 cm sind analysiert worden, und es ergab sich nachfolgendes, sehr lehrreiches Ergebnis (f. S. 24 u. 25).

Um den Überblick über diese Tabelle zu erleichtern ist in der nachfolgenden betreffs der wichtigsten Stoffe das Mittel aus Krume und Untergrund zusammengestellt:

Bezeichnung	Bonitätsklassen							
	I	II	III	IV a	IV b	V	VI	VII
	%	%	%	%	%	%	%	%
Humus-Glühverlust .	7,759	6,368	5,592	6,275	5,230	5,368	4,972	2,151
Stickstoff . . . . .	0,102	0,087	0,061	0,056	0,063	0,061	0,034	0,045
Kalk . . . . .	1,133	0,318	0,314	0,202	0,170	0,138	0,155	0,175
Magnesia . . . . .	0,749	0,598	0,586	0,539	0,438	0,548	0,532	0,322
Phosphorsäure . . .	0,274	0,160	0,092	0,104	0,110	0,112	0,091	0,073
Kali . . . . .	0,137	0,118	0,076	0,078	0,054	0,049	0,050	0,071
Eisen und Thonerde .	4,906	5,758	5,334	5,751	5,776	5,508	4,535	2,472
insgesamt . . .	15,060	13,407	12,075	13,005	11,891	11,784	10,369	5,309

Diese Übersichten zeigen in der That, daß die praktische Bonitierung in diesem Falle ziemlich im Einklang steht mit der Bodenanalyse; namentlich ist dies aus der Zusammenziehung der wichtigsten Stoffe der letzteren Übersicht erkennbar.

Die Regelmäßigkeit der Abstufungen ist vollkommen, wenn man die Klasse IV a außer acht läßt. Indessen können diese wenigen Beispiele nicht maßgebend sein, und müssen weitere genaue Untersuchungen in anderen Feldmarken zeigen, inwieweit die chemische Analyse des Bodens bei der Bonitierung Beachtung verdient. Zur allgemeinen Grundlage eines Bonitierungs-systems wird sie nie werden können, da ihr hierzu die unerläßlichen Vorbedingungen, nämlich Anwendbarkeit für den Praktiker und sofortige Beurteilung, fehlen.

In welcher Hinsicht die geologischen Bodenuntersuchungen für die praktische Bonitierung von Wichtigkeit sein können, soll weiter unten erörtert werden.



Remagener  
(Alter 48-jähriger salzsaurer Auszug der

Klasse.	I		II		III	
Bezeichnung	Gartenboden u. Gemüsefeld		Weizen- und Roggenland		Roggen- und Weizenland	
	Arume 0-25 cm	Untergrund 75-100 cm	Arume 0-25 cm	Untergrund 75-100 cm	Arume 0-25 cm	Untergrund 75-100 cm
	%	%	%	%	%	%
Kieselsäure . . . . .	0,009	0,0106	0,010	Spuren	0,006	Spuren
Feuchtigkeit . . . . .	4,797	2,6201	3,334	3,5042	2,013	4,0201
Humus-Glühverlust . . . . .	5,259	2,500	2,467	3,901	2,812	2,780
Stickstoff . . . . .	0,1062	0,0973	0,0914	0,0824	0,0875	0,0337
Kalk . . . . .	1,684	0,5826	0,242	0,3944	0,325	0,3024
Magnesia . . . . .	0,863	0,6354	0,468	0,7282	0,528	0,6431
Phosphorsäure . . . . .	0,297	0,2514	0,202	0,1183	0,113	0,0708
Kali . . . . .	0,136	0,1374	0,128	0,1076	0,101	0,0501
Eisen- und Thonerde . . . . .	4,850	4,9511	4,334	7,1817	4,298	6,4097

### C. Überblick über die besprochenen Bonitierungsverfahren.

Nachdem im vorstehenden die hauptsächlichsten der üblichen Bonitierungsverfahren und -Verfahren erörtert sind, will ich im folgenden versuchen, noch einmal zusammenfassend die Anwendbarkeit derselben für die verschiedenen Arten der Taxen darzulegen.

Dasjenige ökonomische Einteilungsverfahren, welches den Rohertrag und den Reinertrag zu Grunde legt (S. 5-13 dieser Arbeit) ist heute aus den bereits früher dargelegten Gründen überhaupt nicht mehr anwendbar. Hierbei treten namentlich zwei Hauptgesichtspunkte hervor. Denn bei einem verhältnismäßig einfachen Verfahren (Koppe, S. 5 ff. dieser Arbeit) ist es nicht möglich, die nach ihrem Reinertrage zusammengehörigen Klassen auch hinsichtlich ihres Rohertrages zu vereinigen, weil Rohertrag und Reinertrag durchaus nicht in einem sich gleichbleibenden Verhältnis zu einander stehen (S. 9 dieser Arbeit). Bei einem Verfahren aber, das die Rohertragsklassen wieder in sich abstuft nach den verschiedenen möglichen Reinerträgen, können alle diese Möglichkeiten doch nicht erschöpft werden, und dasselbe wird zugleich so verwickelt, daß es für die Praxis unanwendbar ist (Block, S. 10 dieser Arbeit). Wenn dieses Verfahren richtig wäre, so besäßen wir in ihm allerdings das einfachste Mittel der Wertschätzung, denn dann wäre die ganze Taxe beendet mit der Bonitierung. Dies mag auch wohl den Schöpfern eines solchen Verfahrens vor Augen geschwebt haben.

Das rein ökonomische Verfahren, nach dem Rohertrage (Pabst, S. 13 d. Arbeit) die Klassen einzuschätzen, ist für jede Art von Taxe anwendbar, weil es für orts-kundige Landwirte nicht schwer ist, die durchschnittlichen Roherträge anzugeben. Man erhält dadurch den sichersten Anhalt für den später auf irgend eine Weise zu ermittelnden Reinertrag sowohl, als auch für die unmittelbare Abschätzung nach Kapitalwert (Grundtaxe).

Dieses Verfahren würde noch erheblich dadurch gewinnen, wenn damit zugleich eine Bodenbeschreibung verbunden wäre. Ohne diese ist zu wenig auf die Zusammenfügung des Bodens zu schließen. Es fehlt also ein wesentlicher Beurteilungsgrund.



**Bonitäts-Klassen.**

Feinerde; Salzsäure = 1,15 spezifisches Gewicht.)

IVa		IVb		V		VI		VII	
Roggen- und Haferland		Roggen- und Haferland		Roggen- und Kartoffelland		Roggen- und Haferland		Roggen- und Kartoffelland	
Krume 0—25 cm	Untergrund 75—100 cm	Krume 0—25 cm	Untergrund 75—100 cm	Krume 0—25 cm	Untergrund 75—100 cm	Krume 0—25 cm	Untergrund 75—100 cm	Krume 0—25 cm	Untergrund 25—50 cm (unter 50 cm Tiefe steht Kies)
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
0,001	0,0109	Spuren	0,0343	0,002	0,0288	0,001	0,0310	0,013	0,0694
2,464	5,7504	1,949	2,0603	2,207	2,0214	1,608	2,2210	1,509	1,200
3,425	2,850	2,810	2,420	2,718	2,650	2,572	2,400	1,651	0,5000
0,0824	0,0297	0,1013	0,0258	0,1003	0,02083	0,0487	0,0198	0,0695	0,01985
0,212	0,1912	0,125	0,2141	0,052	0,2232	0,077	0,2324	0,282	0,0680
0,479	0,5982	0,473	0,5030	0,423	0,6734	0,375	0,6888	0,355	0,2881
0,113	0,0954	0,113	0,1072	0,114	0,1091	0,079	0,1022	0,098	0,0471
0,108	0,0483	0,068	0,0401	0,058	0,0396	0,071	0,0288	0,073	0,0694
4,437	7,0657	4,456	7,0955	3,727	7,2881	3,387	5,6839	2,663	2,2814

Das Einteilungsverfahren nach dem Reinertrage (§. 15 ff. d. Arbeit) erscheint verlockend, weil man dabei zugleich mit der Bonitierung auch die eigentliche Taxe beendet hat. In England wird dieses System, wie oben gezeigt, genügend genaue Ergebnisse haben, und auch bei uns können wir durch Schätzen der im Pausch und Bogen für den Hektar oder für ein ganzes Gut zu zahlenden Pachtsumme wertvolle Anhalte gewinnen, aber es werden immer nur Anhalte bleiben, denn es ist nicht möglich, alle die eigentümlichen Verhältnisse eines Gutes — bei einer Gesamttaxe — so zu schätzen, daß sie in dem wieder zu schätzenden Reinertrag richtig zum Ausdruck gelangen. Handelt es sich dagegen nicht um den positiven Wert eines Grundstücks, sondern nur um den relativen in Bezug auf ein anderes, so kann dieses Verfahren bei gleichen Verhältnissen und unter Beobachtung derselben Grundsätze genügend sichere Ergebnisse liefern. Dieser Fall tritt z. B. ein bei der Grundsteuereinschätzung und beim Zusammenlegungsverfahren.

Das einfache naturwissenschaftliche Verfahren (§. 19 ff. d. Arbeit) endlich hat den Vorzug, daß es überall anwendbar ist, weil überall dieselben Naturgesetze herrschen. Mit ihm verbindet sich jedoch der Nachteil, daß man keinen genügenden Anhalt für die Ertragsfähigkeit der betreffenden Klassen erhält. Der Ertrag der Grundstücke ist aber maßgebend zur Beurteilung ihres Wertes.

Die Bonitierung im Königreich Sachsen (§. 19 ff. d. Arbeit) ist grundsätzlich zweifellos richtig, insofern sie das ökonomische mit dem naturwissenschaftlichen System zu vereinigen strebt. Die Begründung für diese Auffassung werde ich weiter unten geben und auf derselben Grundlage versuchen, ein brauchbares Bonitierungsverfahren zu entwerfen. Allein die sächsische Bonitierung ist deshalb für eine „Ertragstaxe“ nicht geeignet, weil sie, um ein möglichst niedriges Ergebnis zu erzielen — damit das Leihkapital unter allen Umständen sicher steht — von vornherein ungünstigere Verhältnisse voraussetzt, als sie in Wirklichkeit zutreffen, also von vornherein falsche Grundlagen annimmt und eine ungeheure Menge von Einzelfällen aufstellt, wodurch das ganze System zu verwickelt wird. Da die Vorschriften für



die sächsischen Bonitierung viel zu umfangreich sind, als daß sie hier aufgeführt werden können, so will ich, um meine Behauptung zu bekräftigen, nur eins oder das andere aus diesen Vorschriften anführen.

Den Berechnungen wird die Dreifelderwirtschaft zu Grunde gelegt. Berechnet wird nur das gute Korn, nicht die Hinterfrucht. Erträge und Kosten werden in Roggenwert berechnet. Die Ertragsfähigkeit wird nach dem Rohertrag an Früchten und Nützungen, welchen die landübliche Bewirtschaftungsweise liefert, bemessen; als Reinertrag gilt der Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Für jede Klasse in jeder Nutzungsart ist ein im voraus, nach Maßgabe der Bodenbeschaffenheit und der Kultur berechneter, genereller Reinertrag festgesetzt; an Ort und Stelle sind die Verhältnisse zu würdigen, welche abändernd darauf einwirken; aus der Berücksichtigung dieser Verhältnisse ergibt sich der endgültige Reinertrag. Die Berechnungen für alle vorhandenen Möglichkeiten der Veränderlichkeit der Reinerträge (vgl. Block, S. 10 ff. d. Arbeit) sind derartig verwickelt, daß die hierfür aufgestellte Übersicht im ganzen 3579 Berechnungen zur Auswahl für den Abschätzenden enthält u. s. w. Die chemische Analyse ist, wie dargelegt, für die Praxis noch nicht reif.

#### D. Vorschläge zu einem geeigneten Bonitierungs-system.

Wie ersichtlich, ist bis jetzt noch kein Bonitierungs-system vorhanden, welches allen Anforderungen gerecht würde. Hieraus ist es wohl zu erklären, daß viele Kreditaufstellen, z. B. die Hannoversche Landes-Kreditanstalt, der Salenberg-Grubenhagen-Silbesheimische ritterschaftliche Kreditverein, das neue Brandenburgische Kreditinstitut, die Pommersche Landschaft, der Landwirtschaftliche Kreditverein im Königreich Sachsen, Dresden, die Nassauische Landesbank, Wiesbaden, die Schleswig-Holsteinische Landschaft, die Landeskreditkasse in Cassel, der Bremensche ritterschaftliche Kreditverein, die Landschaft der Provinz Westfalen, der Landwirtschaftliche Kreditverband für die Provinz Schleswig-Holstein, die Landschaft der Provinz Sachsen, die Neue Pommersche Landschaft für den Kleingrundbesitz, außerdem auch noch sämtliche Generalkommissionen mit Ausnahme derjenigen zu Hannover, soweit sie überhaupt neuerdings zum Zwecke der Taxaufnahme bei Rentengütern besondere Taxvorschriften aufgestellt haben, gar keine oder gänzlich unzureichende Vorschriften bezüglich der Bonitierung gegeben haben. Denn die Wichtigkeit einer guten Bonitierung kann diesen Anstalten nicht verborgen geblieben sein. Die Bonitierung soll uns im Verein mit der Einleitung zur Taxverhandlung doch über alle diejenigen Umstände Aufschluß geben, die überhaupt von Einfluß auf den Ertrag eines Grundstücks sein können. Wir wollen aus ihren Angaben auch das Maß gewinnen, mit dem die verschiedenen Umstände an dem Ertrage des Grundstücks beteiligt sind, um danach z. B. die Viehhaltung, die Masse des Betriebskapitals u. s. w. beurteilen zu können, sodaß zur eigentlichen Taxe die Unterlagen vollständig vorhanden sind.

Im folgenden will ich versuchen, allgemein alle die Umstände anzuführen, die in der Einleitung zur Taxverhandlung und bei der Bonitierung zu berücksichtigen sind.

Zunächst muß aus der Einleitung zur Taxverhandlung hervorgehen:

1. Name des Grundstücks (Guts) und des Eigentümers, sowie die örtliche Lage.
2. Frühere Erwerbspreise.
3. Ortsübliche Pachtsumme für ähnliche Grundstücke.
4. Das Klima (wenn ohne viele Schwierigkeiten zu erlangen, ist auch die durchschnittliche Jahreswärme, Niederschlagsmenge u. s. w. zu ermitteln).
5. Grundbuchbezeichnung des betreffenden Grundstücks.
6. Größe des Grundstücks im ganzen und nach den einzelnen Kulturarten (Acker, Gärten, Wiesen u. s. w.)
7. Allgemeine Bodenbeschreibung nach Krume und Untergrund. Neigungsverhältnisse, Gestaltung.



8. Besondere Naturereignisse (Hagelschlag, Nachtfröste, Überschwemmungen u. s. w.).
9. Lage der Grundstücke zum Hof (mittlere und weiteste Entfernung der Äcker und Wiesen vom Hof u. s. w.).
10. Aufzählung und Beschreibung der Gebäude-Versicherung.
11. Flora und Fauna. Wälder (Laub- oder Nadelwald).
12. Absatz-, Verkehrs- und Preisverhältnisse für die zu verkaufenden oder anzukaufenden landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Gebrauchsgegenstände.
13. Steuern.
14. Sonstige dauernde Lasten und etwaige auf privatrechtlichen Titeln beruhende Verpflichtungen oder Rechte des Grundstücks.
15. Bevölkerungs- insbesondere Arbeiterverhältnisse.
16. Aufzählung und Beschreibung des vorhandenen lebenden Inventars.
17. Allgemeine Angabe, ob das tote Inventar ausreicht und in welchem Zustande es sich befindet.

Einzelne Aufzählung und Beschreibung nur bei großen Stücken (Dampfdrehmaschinen u. s. w.).

18. Frühere Bonitierungen und Taxen.
19. Früheres und jetziges Wirtschaftssystem, insbesondere Fruchtfolge, Kulturzustand.
20. Etwaige technische Nebengewerbe u. s. w.

Zu diesen Angaben gesellt sich das Ergebnis der Bonitierung.

Wir haben gesehen, daß an ein gutes Bonitierungs-system die größten Anforderungen gestellt werden müssen. Dieses hat im wesentlichen folgendes zu berücksichtigen:

- 1 a) Anwendbarkeit für möglichst große Bezirke.
- b) Anwendbarkeit für den praktischen Landwirt.
- c) Sofortige Anwendbarkeit ohne lange Vorbereitungen und Voruntersuchungen.
2. Beschaffenheit des Bodens nach seinen Hauptbestandteilen (Sand, Thon, Lehm, Humus, Kalk u. s. w.).
3. Tiefe der Krume.
4. Beschaffenheit des Untergrundes (wie zu 2, außerdem ob durchlässig, undurchlässig, eisenhaltig).
5. Angabe der Hauptfrüchte, für welche der Boden besonders geeignet ist.
6. Rohertrag auf den Hektar.

Aus diesen Angaben in Verbindung mit der Einleitung ergibt sich dann auch, ob der Boden arm oder reich an Nährstoffen, feucht oder trocken, warm oder kalt ist.

v. d. Goltz<sup>1)</sup> stellt im wesentlichen dieselben Forderungen auf, meint jedoch, daß man für jeden Fall<sup>2)</sup> ein besonderes, den vorhandenen Bodenverhältnissen angepasstes Einteilungsverfahren zu Grunde legen muß. Ich bin jedoch der Ansicht, daß man in ähnlicher Weise, wie es auch bei der Preussischen Grundsteuereinschätzung geschehen, wohl für weitere Kreise, die ja nicht mit den landrätlichen Kreisen zusammenfallen brauchen und werden, ein passendes Einteilungsverzeichnis aufstellen kann, das die obigen Forderungen erfüllt. Dies gilt wenigstens für weite Bezirke gleichartiger Verhältnisse ganz Nord- und Nordost-Deutschlands.

Für die Abgrenzung dieser Bezirke ist die geologische Bodenuntersuchung unentbehrlich. Dadurch, daß man weiß, Böden gleicher Entstehursachen vor sich zu haben, lassen sich natürlich für allgemein zu beobachtende Gesichtspunkte wertvolle Schlüsse ziehen. Auf diesem Gebiete haben namentlich die unablässigen Bemühungen und Arbeiten Dr. Hs den Grund gelegt.

Zufolge eines Preisanschreibens des Landwirtschaftlichen Zentralvereins für den

1) v. d. Goltz, Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2. Aufl., 1892, S. 379.

2) a. a. O. S. 381.



Regierungsbezirk Potsdam 1867 unterwarf Drth das Rittergut Friedrichsfelde bei Berlin einer geognostisch-agronomischen Untersuchung und Kartierung im Maßstabe von 1 : 5000. Eine weitere pedologische Arbeit wurde unter Drths Leitung 1873 in Rüdersdorf ausgeführt, im Maßstabe von 1 : 75 000, wobei sowohl die geognostischen, als auch die agronomischen Gesichtspunkte zur allgemeinen Befriedigung der Fachkreise gebührende Berücksichtigung fanden. Die bei diesen Arbeiten zum Ausdruck gebrachte Auffassung ist denn auch für dieses Gebiet allenthalben als vorbildlich in die Praxis aufgenommen worden. Die entsprechenden Bodenprofilenaufnahmen desselben Autors aus allen Gegenden des Deutschen Reiches sind auf Wandtafeln in Farbendruck mit Erläuterungen versehen zur anschaulichen Darstellung gebracht und befinden sich im Museum der Landwirtschaftlichen Hochschule zu Berlin. Angesichts dieser Bodenprofile wird es verständlich, was bisher der Bonitierung fehlte, die „Vertiefung“. Denn gerade an den Untergrund des Bodens knüpfen sich Faktoren von solcher Wichtigkeit, daß davon der Wert des Bodens überhaupt abhängig werden kann.

Rehren wir wieder zu dem für ein gutes Bonitierungssystem aufzustellenden Einteilungsverzeichnis zurück, so muß natürlich in einer darin aufzunehmenden Spalte „Durchschnitts-Rohrerträge“ ein gewisser Spielraum gelassen werden. Ebenfalls muß eine Spalte „Bemerkungen“ vorhanden sein, wenn z. B. die eine oder andere örtlich gefundene Klasse nicht genau in dem Verzeichnis untergebracht werden kann. In solchen Fällen, die nicht selten eintreten werden, kann man dieselbe leicht zu der ihr ähnlichsten stellen, z. B. mit der Bezeichnung a, und die Abweichungen unter „Bemerkungen“ angeben. Dieses Verfahren, ein Einteilungssystem für möglichst große Kreise aufzustellen, hat gegenüber dem örtlichen Einteilungsverzeichnis, wie v. d. Goltz es aufstellen will, den ungemein großen Vorzug, der zu wichtig ist, um aufgegeben werden zu können, daß es sofort einen Überblick über die Boden- und Anbauverhältnisse der ganzen Gegend gewährt. Selbstverständlich muß bei jedem einzelnen Gute dann noch die inne gehaltene (bezw. eine passende) Fruchtfolge, sowie die Rohrerträge nach dieser Fruchtfolge besonders angegeben werden.

v. d. Goltz<sup>1)</sup> hat zur Erläuterung seiner oben mitgeteilten Anschauung der nur örtlich anwendbaren Einteilungssysteme dasjenige für das Ackerland des Gutes N. N. als Beispiel gegeben, von welchem ich die erste Klasse, da dieses zur Beurteilung des Systems genügt, hier folgen lasse:

Nr der Kl.	Ackerkrume		Untergrund	Hauptfrüchte, welche auf dem Boden gedeihen	Durchschnitts-erträge auf den ha	Bemerkungen
	Zusammen- setzung	Tiefe cm				
I.	Milder humoser Lehmboden (etwa 5—6 pCt. Humus)	25—30	wesentlich gleichartig mit der Ackerkrume, leicht durchlassend	Raps, Weizen, Gerste, Erbsen, Runkelrüben, Luzerne, Kollflee	Raps 40-50 Schff. Weizen 50-60 " Gerste 70-80 " Erbsen 40-45 " Runkeln 7-800 Ztr. Luzerne 150-180 " Kollflee 130-150 "	Die Erträge an Luzerne, Kollflee und Klee gras sind überall im Gewicht des Trockenfutters angegeben

Unter Benützung dieser Übersicht will ich versuchen, eine andere aufzustellen, die auf ein größeres Gebiet Anwendung finden kann, und welche die vorher aufgestellten Anforderungen an ein gutes Bonitierungssystem möglichst erfüllt.

1) v. d. Goltz, Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2. Aufl., 1892, S. 388, 389.



Wie aus dem vorstehenden ersichtlich, wird dies ein System sein müssen, welches zugleich ökonomisch und naturwissenschaftlich ist, weil sowohl die Noherträge, die Bezeichnung der anzubauenden Früchte, als auch eine genaue Bodenbeschreibung angegeben werden sollen.

In der Einleitung hierzu werden zweckmäßig die freisübliche Wirtschaftsart des Groß- wie Kleinbetriebes, sowie die hauptsächlich innegehaltenen Fruchtfolgen aufgeführt.

Als Beispiel wähle ich eine mir gut bekannte Gegend der norddeutschen Tiefebene und ein Gut innerhalb dieser Gegend, dessen Bonitierung mir vorliegt.

Ich will noch bemerken, daß ich 8 Klassen nicht für alle Fälle ausreichend halte, nämlich dort, wo allzu große Verschiedenheiten im Acker vorkommen. In solchem Falle muß man 10 oder 12 Klassen aufstellen. In dem angezogenen Beispiel (s. S. 30—33) sind 8 Klassen ausreichend.

Ich glaube, daß es möglich ist, derartige Einteilungsverzeichnisse für weite gleichartige Gegenden aufzustellen, die für diese Gegenden gute Brauchbarkeit haben. Da selbst in gleichartigen Gegenden häufig allzu viele Unterschiede vorkommen, als daß sie namentlich aufgeführt werden könnten, so muß man, wie schon früher erwähnt, in jeder Klasse einen Spielraum lassen. Ich habe dies dadurch zu erreichen gesucht, daß ich bei den einzelnen Klassen eine oder zwei Klassenbilder (Typen) aufgeführt, aber gleichzeitig dabei auch die Möglichkeit gegeben habe, bessere Böden wegen irgend welcher erheblichen Fehler in diese Klassen einzureihen. Auf demselben Wege würde man auch an sich schlechtere Böden wegen ganz besonders bevorzugter Umstände in eine höhere Klasse zu setzen berechtigt sein. Es wird auf diese Weise der Zwang vermieden, der den Bonitierungs-systemen, welche genau jede einzelne Klasse beschreiben, anhaftet, nämlich einen Acker, welcher der Bodenbeschreibung nach zwar beispielsweise in die V. Klasse gehört, seinen sonstigen Eigenschaften nach, z. B. Unbauwürdigkeit für die Hauptfrüchte, Noherträge wegen mangelnder Kultur u. dergl. m., aber in die VI. Klasse, nun auch unrichtigerweise in die V. Klasse einreihen zu müssen. Aus der Spalte „Bemerkungen“ geht dann die Begründung hervor; im angeführten Beispiel trifft dies zu bei Klasse II, III und IV; sonst paßt überall für den Acker die zu Anfang jeder Klasse gegebene Bodenbeschreibung.

Eine Zusammenstellung der Klassen des betreffenden Grundstückes würde dann leicht nach dem auf S. 34 u. 35 befindlichen Muster vorzunehmen sein.

Wenn auf solche Weise neue Einteilungstarife für die einzelnen Kreise von ähnlicher Bodenbeschaffenheit u. s. w. geschaffen und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt würden und bei Abschätzungen der einzelnen Güter auch wieder so verfahren würde, dann müssen wir einen so wertvollen Stoff zum Vergleich erhalten, daß wir dadurch der Lösung der Tarfrage um ein Erhebliches näher rücken würden.

Nach dem Vorgange der Grundsteuereinschätzung sind möglichst viele Musterstücke für die einzelnen Klassen auszusuchen und zu bezeichnen, wodurch Zweifelsfälle vermieden werden.

Die Bonitierung der Wiesen, Weiden u. s. w. habe ich absichtlich nicht behandelt, weil dadurch einerseits die vorliegende Arbeit zu umfangreich geworden wäre, und infolgedessen vielleicht an Übersichtlichkeit verloren hätte, andererseits weil es sich an dieser Stelle nur darum handeln konnte, die Systeme der Bonitierung einer Beurteilung zu unterwerfen. Hierzu erschien das Ackerland wegen seiner überaus mannigfaltigen wirtschaftlichen Nutzungsweise am geeignetsten, weil alle möglichen Fälle infolgedessen eben beim Ackerland eintreffen können, sodaß ein System, welches wirklich fürs Ackerland paßt, auch für Wiesen und Weiden paßt, oder leicht passend abgeändert werden kann. Bei den Wiesen, Weiden u. s. w. kommt hauptsächlich immer nur eine Nutzung in Betracht. Daher ist die Bonitierung derselben weit leichter und infolgedessen auch in der Praxis weit einheitlicher gestaltet, als diejenige des Ackerlandes. Aus diesen Gründen mag die Besprechung der Bonitierung der anderen Kulturarten unterbleiben.



## Einteilungsübersicht

1	2			3	4
Nr. der Klasse	Bodenbeschreibung			Hauptfrüchte, welche auf dem Boden gedeihen	Durchschnitts- Roherträge auf den Hektar  Ztr.
	Ackerkrume	Tiefe cm	Untergrund		
I	Sehr tiefer reicher humo- soser milder Thon- oder Lehmboden in ausge- zeichneter Kultur. In jeder Hinsicht fehlerfrei. Ausgezeichneter Weizen- und Gerstenboden. Frei von Steinen. Ebene oder sanft geneigte Lage.	min- destens 50 cm	der Krume gleichartig, durchlässig, mergelig	Raps Weizen Gerste Bohnen Erbſen Runkelrüben Luzerne Rotklee	36—48 48—60 56—72 36—48 36—48 800—1200 160—200 (Trockenfutter) 120—160 (Trockenfutter)
II	Sehr tiefer reicher hu- mo- oder milder Thon- oder Lehmboden in guter Kul- tur. Frei von Steinen. Ausgezeichneter Weizen- oder Gerstenboden. Ebene oder sanft geneigte Lage.	min- destens 40 cm	der Krume gleichartig, durchlässig, mergelig	Raps Weizen Gerste Bohnen Erbſen Runkelrüben Luzerne Rotklee	32—40 32—48 48—60 32—40 32—40 700—1000 120—160 100—140
III	Tiefer humo- oder milder Lehmboden oder sandiger Lehmboden in guter Kul- tur. Sehr guter Gersten- boden. Ebene oder sanft geneigte Lage, oder: Bo- den wie I in geringerer Kultur mit geringerer Krume oder mit sonstigen Fehlern, die einen ge- ringeren Ertrag bewirken.	min- destens 30 cm	der Krume gleichartig, durchlässig, zum Teil auch sandiger	Roggen Gerste Erbſen Hafer Runkelrüben Kartoffeln Rotklee	32—40 36—48 28—36 32—40 600—800 240—300 80—120
IV	Tiefer humo- oder sandiger Lehmboden in guter Kul- tur, oder: tiefer starkhu- mo- oder lehmiger Sand- boden in ausgezeichneter Kultur, oder: Böden der Klassen II und III mit erheblichen, die Sicherheit des Ertrages beeinflussenden Fehlern.	min- destens 25 cm	der Krume gleichartig, durchlässig, oder ge- sunder Sand, oder schwerer, undurch- lässiger Untergrund	Roggen Gerste Hafer Erbſen Runkeln Kartoffeln Rotklee	28—36 23—36 30—40 24—32 400—600 200—280 60—100



## des Kreises X.

5	6	7	8	9
Durchschnitts- Roherträge an Stroh auf den Hektar Ztr.	Fruchtfolge des betreffenden Grundstücks	Durchschnitts- Roherträge auf den Hektar in dieser Fruchtfolge Ztr.	Durchschnitts- Roherträge an Stroh auf den Hektar in dieser Fruchtfolge Ztr.	Bemerkungen
—	—	—	—	
96—120	—	—	—	
70—90	—	—	—	
54—90	—	—	—	
54—90	—	—	—	
—	—	—	—	
—	—	—	—	
—	—	—	—	
—	1. Weizen } in	40	80	Künstlicher Dünger wird nach den Er- gebnissen der stati- schen Berechnung ge- nügend zugeführt. Die Krume der ört- lichen II. Klasse ist 45 cm tief.
64—96	Roggen } Stallbung	44	100	
60—75	2. Bohnen	36	54	
48—70	Mengforn	40	60	
48—70	3. Weizen	32	64	In diese Klasse ist zum Teil Boden genom- men, der seiner Zu- sammensetzung nach in die II. gehört hätte, wegen seiner etwas tieferen örtlichen Lage.
—	Roggen	36	80	
—	4. Runkelrüben } in	1000	—	
—	Möhren } Stall-	1200	—	
—	Kartoffeln } dung	240	—	
—	5. Hafer	32	48	
—	6. Mähklee	120	—	
—	7. Weideklee	—	—	
72—90	1. Weizen } in	32	64	
45—60	Roggen } Stallbung	40	90	
45—60	2. Bohnen	32	48	In diese Klasse ist zum Teil Boden genom- men, welcher seiner Zu- sammensetzung nach in die III. Klasse gehört hätte, wegen seiner tieferen Lage.
48—65	Mengforn	36	54	
—	3. Roggen	32	72	
—	4. Runkelrüben } in	800	—	
—	Möhren } Stall-	1000	—	
—	Kartoffeln } dung	240	—	
—	5. Hafer	32	48	
—	6. Mähklee	100	—	
—	7. Weideklee	—	—	
65—80	1. Roggen in Stallbung	34	76	
35—60	2. Mengforn	32	48	
45—60	3. Roggen	28	60	
36—48	4. Möhren } in	800	—	
—	Kartoffeln } Stallbung	240	—	
—	5. Hafer	28	42	
—	6. Mähklee	80	—	
—	7. Weideklee	—	—	



## Einteilungsübersicht

Nr. der Klasse	2			3	4
	Bodenbeschreibung			Hauptfrüchte, welche auf dem Boden gedeihen	Durchschnitts- Roherträge auf den Hektar  3tr.
	Ackerfrume	Tiefe cm	Untergrund		
V	Tiefer humoser schwach- lehmiger Sandboden in guter Kultur, oder: ma- gerer Lehm Boden, oder: bessere Böden mit erheb- lichen, die Sicherheit und die Höhe des Ertrages beeinflussenden Fehlern.	min- destens 18 cm	der Krume gleichartig, durchlässig, sandig oder Lehm, un- durchlässig	Roggen Gerste Hafer Erbsen Brucken Kartoffeln Rotklee bezw. Klee gras	24-32 20-20 24-32 20-28 400-500 200-240 40-80
VI	Frischer humoser schwach- lehmiger, zum Teil etwas grandiger Sandboden, oder: bessere Böden mit erheblichen, die Sicherheit und die Höhe des Er- trages beeinflussenden Fehlern, zum Teil auch quellige Böden.	10-18 cm	Sand, oder eisenhaltiger, zum Teil schwach- lehmiger Sand	Roggen Hafer Pelusjken Serradella Lupinen Kartoffeln Klee gras zur Weide	18-24 16-24 18-26 40-60 24-36 140-200
VII	Geringer schwachhumoser Sandboden, oder gran- diger Sandboden, oder ganz steriler Lehm Boden, oder bessere Böden mit erheblichen, die Sicherheit und die Höhe des Er- trages beeinflussenden Fehlern.	4-10 cm	gleichartig, eisenhaltig, hart, un- durchlässig	Roggen Lupinen Kartoffeln	höchstens 18 " 24 " 140
VIII	Ganz geringer, grandiger Sandboden.	ganz flach	stark eisen- schüssiger harter Grand	nur als dauernde Schafweide, oder eintretendenfalls als Roggenland nach Lupinen zu verwerten	—



## des Kreises X. (Fortsetzung.)

5	6	7	8	9
Durchschnitts- Roherträge an Stroh auf den Hektar Ztr.	Fruchtfolge des betreffenden Grundstücks	Durchschnitts- Roherträge auf den Hektar in dieser Fruchtfolge Ztr.	Durchschnitts- Roherträge an Stroh auf den Hektar in dieser Fruchtfolge Ztr.	Bemerkungen
54-72	1. Roggen	28	60	
25-38	2. Kartoffeln (Stalldung)	200	—	
36-48	3. Serradella (zum Mähen)	60	—	
30-42	4. Roggen	24	54	
—	5. Kartoffeln (Stalldung)	200	—	
—	6. Peluschken	24	36	
—	7. Roggen	20	45	
	8. Klee-gras-weide	—	—	
	9. Dungk-lupinen	—	—	
40-54	1. Roggen	24	54	
24-36	2. Kartoffeln (Stalldung)	160	—	
27-39	3. Serradella (zum Mähen)	40	—	
—	4. Roggen	20	45	
—	5. Kartoffeln (Stalldung)	160	—	
—	6. Peluschken	18	27	
	7. Roggen	16	36	
	8. Klee-gras-weide	—	—	
	9. Dungk-lupinen	—	—	
höchstens 40	1. Roggen	18	40	
—	2. Kartoffeln (Stalldung)	120	—	
—	3. Serradella (zum Mähen)	30	—	
	4. Roggen	14	32	
	5. Kartoffeln (Stalldung)	120	—	
	6. Peluschken	14	21	
	7. Roggen	12	27	
	8. Grasweide	—	—	
	9. Dungk-lupinen	—	—	
—	—	—	—	



# I. Ackerland, Einteilungs- A. Binnen

Schlag	Karten- blatt	Parzellen	Flächen der einzelnen Ackerklassen											
			des betreffenden Schlages im ganzen			I			II			III		
			ha	a	qm	ha	a	qm	ha	a	qm	ha	a	qm
I	III	4 Teil von 17	31	43	85	—	—	—	12	03	50	11	97	30
			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
II	III	Teil von 17 3 Teil von 5	29	87	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			—	—	—	—	—	—	8	70	35	—	—	—
			—	—	—	—	—	—	1	15	90	7	13	81

zusammen u. s. w.

Erscheint es für irgend einen Zweck praktischer, die Einteilungstabelle nicht nach der wirtschaftlichen Einteilung des Gutes nach Schlägen u. s. w., sondern nach der vermessungstechnischen Bezeichnung nach Kartenblättern und Parzellennummern allein aufzustellen, so kann

Die geeignetsten Behörden, um ein derartiges oben geschildertes Verfahren mit Erfolg und Geschick durchzuführen, dürften die Landschaften, die Landwirtschaftskammern und auch die Generalkommissionen sein, letztere namentlich in der heutigen Zeit, wo für dieselben zwecks Rentengutshildung die Taxfrage eine brennende geworden ist.

## III. Taxe.

### A. Grundtaxe.

#### 1. Preussische Grundsteuereinschätzung.

Da die Grundsteuereinschätzung noch immer bei den meisten Taxen, wenn nicht zu Grunde gelegt, so doch sehr große Berücksichtigung findet, so werde ich das Taxverfahren, welches dabei Anwendung gefunden hat, zuerst einer Besprechung unterziehen. Daran anschließend werde ich die Taxen der Kreditanstalten und die bei Rentengutsgründungen im Bezirke der Königlichen Generalkommission zu Frankfurt a. O. üblichen behandeln, um schließlich meine Verbesserungs-Vorschläge darzulegen.

Durch das Gesetz vom 21. Mai 1861, betreffend die anderweite Regelung der Grundsteuer wurde der Gesamtbetrag der Grundsteuer für den Preussischen Staat, unter Ausschluß der Hohenzollernschen Lande und des Jadegebiets, auf 10 Mill. Thaler jährlich mit der Bestimmung festgestellt, diesen Betrag nach Verhältnis des zu ermittelnden Reinertrages<sup>1)</sup> der steuerpflichtigen Liegenschaften auf die einzelnen Provinzen und weiter

1) Das Gesetz schreibt freilich die Ermittlung des „Reinertrages“ vor. In Wirklichkeit hat jedoch eine Grundtaxe stattgefunden, indem einfach die Klassen zu einem gewissen Kapital-  
axe — das nannte man dann den kapitalisierten Reinertrag — eingeschätzt wurden. Aus diesem Grunde wird die Grundsteuereinschätzung als Grundtaxe behandelt.



überzicht des Gutes X.  
Schläge.

inhalt des betreffenden Schlags															Bemerkungen
IV			V			VI			VII			VIII			
ha	a	qm	ha	a	qm	ha	a	qm	ha	a	qm	ha	a	qm	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Die III. Klasse dieser Parzelle hat dieselbe Zusammensetzung wie die II., liegt aber tiefer.
7	43	05	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
9	50	00													
—	—	—													
2	37	44	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

dies nach derselben Tabelle geschehen, einfach unter Weglassung der Bezeichnung für die Schläge u. s. w., und indem man dann alle zu einem Kartenblatt gehörigen Parzellen nach der Reihe aufstellt.

auf die einzelnen Kreise, innerhalb der letzteren aber auf die einzelnen Gemeinden und selbständigen Gutsbezirke gleichmäßig zu verteilen.

Es kam bei der Einschätzung zum Reinertrag also gar nicht darauf an, den wirklichen Reinertrag zu ermitteln, sondern nur einen auf gleichmäßige Weise gefundenen.

Ferner sollte von diesem Reinertrag ein Anteil zur Steuer dienen, deren Betrag im ordentlichen Etat die unverrückbare Summe von 10 Mill. Thalern ausmachte.

Es mußte also der Reinertrag so angenommen werden, daß er unter allen Umständen, d. h. unter den denkbar ungünstigsten, herauszuwirtschaften war. Damit war es gegeben, daß die ermittelten Reinerträge weit unter den wirklichen zurückgeblieben sind, und zwar um so mehr, je mehr der Reinertrag eines Betriebes abhängig war von Verhältnissen, die nicht mit der Natur des landwirtschaftlichen Betriebes an sich verknüpft, aber in hoch kultivierten Gegenden für den „Reinertrag“ ausschlaggebend sind. Das sind z. B. Verkehrslage, Betriebskapital, überhaupt alle diejenigen Punkte, von denen die Höhe der Verwertung der Erzeugnisse abhängt. Dasselbe ist der Fall bei denjenigen Betrieben, die nach dieser Zeit in günstige derartige Verhältnisse eingetreten sind.

Wenn in allen Provinzen und Kreisen wirklich nach gleichen Grundsätzen geschätzt worden wäre, so hätten diese Schätzungen, abgesehen von einzelnen Zufälligkeiten, ein relativ richtiges Bild geben müssen.

Die Ansichten der Schätzenden jedoch über den Wert und die Folgen dieser Schätzungen waren sehr verschieden. Wenn auch im allgemeinen die Neigung vorherrschte, wegen der Besteuerung so niedrig wie möglich zu schätzen, eine Auffassung, die durch die gesetzliche Vorschrift, den nachhaltigen von jedem unter gemeingewöhnlicher Bewirtschaftungsweise zu erzielenden Reinertrag zu ermitteln, gerechtfertigt erscheint, so war doch die betreffende Stufe auf der Stufenleiter der niedrigen Schätzung nicht festzustellen. Es mußte daher in den einzelnen Kreisen verschieden niedrig geschätzt werden. In einzelnen Kreisen herrschte die Neigung, hoch zu schätzen, um dadurch den Kredit zu heben. Dadurch ergaben



sich große Verschiedenheiten, die auch durch eine viermalige Änderung der Einteilungstarife nicht im entferntesten ausgeglichen werden konnten.<sup>1)</sup>

Es sind mir Gegenden bekannt, in denen das 100fache des Grundsteuerreinertrages durchschnittlich als ein angemessener Kaufpreis gilt, und wiederum andere, in denen dasselbe beim 45—50- bzw. 50—60fachen Grundsteuerreinertrag zutrifft. Im vorigen Jahre hat ein Bekannter von mir auf Rügen ein Gut gepachtet, dessen Pachtzins noch nicht ganz den Grundsteuerreinertrag erreicht, trotzdem aber von Sachverständigen, die das Gut kennen, für noch zu hoch gehalten wird.

In Pommern giebt es Rätnerstellen mit 1—2 Pferden Anspannung, deren hypothekarische Gesamtbelastung weit über den 100fachen Grundsteuerreinertrag hinausgeht. In einigen mir besonders bekannten Fällen beträgt dieselbe das 282fache, 336fache und 342fache. Trotzdem bestehen diese Stellen, und ihre Inhaber kommen, wenn es ihnen heute auch noch nicht gerade gut geht, doch sichtlich vorwärts. Andererseits giebt es Stellen, deren Belastung nicht die Hälfte des obigen Vielfachen des Grundsteuerreinertrages ausmacht, und die nicht lebensfähig sind.

Allerdings gebe ich zu, daß in solchen Fällen sehr viel auf die Persönlichkeit des Stelleninhabers ankommt. Doch wird hierdurch keinesfalls die gezeigte relative Unzuverlässigkeit der Grundsteuereinschätzung in den verschiedenen Kreisen berührt.

Es bleibt nun noch zu untersuchen, ob die Grundsteuerreinerträge in den einzelnen Kreisen wenigstens, Grundstück mit Grundstück verglichen, relativ richtig sind.

Das Gesetz bestimmt, daß derjenige Reinertrag zu ermitteln ist, der nachhaltig unter Voraussetzung eines mittleren Kulturzustandes gewonnen werden kann, und daß auf den wirtschaftlichen Zusammenhang der Grundstücke mit anderen Grundstücken oder gewerblichen Anlagen dabei keine Rücksicht zu nehmen ist.

Es trifft hier also wieder das bereits oben allgemein Gesagte bezüglich der Bewertung der Erträge zu.

Die Einteilungsarbeiten mit Einschluß der Feststellung der vorläufigen Einteilungstarife<sup>2)</sup> für sämtliche Kreise des Staates durch die Zentralkommission mußten innerhalb eines Zeitraums von etwa  $\frac{3}{4}$  Jahren, also bis zum Monat April oder Mai des Jahres 1862, vollständig zum Abschluß gebracht und innerhalb des übrigen Teils des Jahres 1862 und während des Jahres 1863 die eigentlichen Einschätzungsarbeiten ausgeführt, bzw. beendet werden. Um dies zu erreichen, mußte schnell geschätzt werden. Aus der nebenstehenden Tabelle ist ersichtlich, wieviel Zeit auf die ausgeführten Einschätzungen, geordnet nach Regierungsbezirken, verwendet worden ist.<sup>3)</sup>

Ein Blick auf die Spalten 3 und 5 genügt, um darzuthun, daß diese Einschätzungen keine sorgfältigen sein konnten. In den östlichen Provinzen sind täglich durchschnittlich 658 Morgen Acker eingeschätzt, im Regierungsbezirk Rügen allein gar 1072 Morgen. Daß es ganz unmöglich ist, eine derartige Fläche auch nur einigermaßen sorgfältig an einem Tage, ja Tag für Tag einzuschätzen, weiß jeder, der einer Bonitierung einmal beigewohnt hat. Das Ergebnis mußte denn auch sein, daß, man kann es wohl ohne Übertreibung behaupten, nur sehr wenig Güter richtig eingeschätzt sind. Dies ist auch von Sachverständigen, die als Veranlagungs-Beauftragte thätig gewesen sind, bestätigt worden.

Aus meiner Praxis ist mir nicht ein Gut bekannt, dessen Bonitierung ganz richtig ist, aber sehr viele, deren Bonitierung zu einem nicht geringen Teile falsch ist. Ich will z. B. ein Gut X anführen, auf dem ein fliegender Sandboden, der überhaupt nicht anbau-

1) Denkschrift über die Ausführung des Ges. v. 21. Mai 1861 u. f. w. S. 18.

2) a. a. O. S. 10.

3) a. a. O. S. 27.



Regierungsbezirk	Auf die ausgeführten Einschätzungen ist an Zeit verwendet worden			
	bei den endgültigen Einschätzungen		bei der Voreinschätzung der Holzungen	
	von den Ein- schätzungs- deputationen (einschließlich der zu liqui- dierenden Regentage)	mithin durchschnitt- lich täglich	von den Forstfach- verständigen (einschließlich rc.)	mithin durchschnitt- lich täglich
	Tage	Morgen		Morgen
1	2	3	4	5
1. Königsberg . . . . .	14 591	567	781	1747
2. Gumbinnen . . . . .	11 824	527	678	1485
3. Danzig . . . . .	4 365	713	231	2311
4. Marienwerder . . . . .	10 695	641	469	2819
5. Posen . . . . .	9 851	695	576	2037
6. Bromberg . . . . .	5 894	760	165	5337
7. Stettin . . . . .	4 971	949	453	2024
8. Köslin . . . . .	5 127	1072	442	2342
9. Stralsund . . . . .	1 767	894	202	1123
10. Breslau . . . . .	9 074	581	657	1473
11. Liegnitz . . . . .	11 365	468	1 032	1455
12. Oppeln . . . . .	6 383	810	519	2867
13. Potsdam . . . . .	11 932	681	927	2079
14. Frankfurt . . . . .	11 391	669	1 247	1868
15. Magdeburg . . . . .	4 776	943	416	1633
16. Merseburg . . . . .	7203	555	490	1497
17. Erfurt . . . . .	3 866	357	356	884
Ostliche Provinzen . . . . .	135 075	658	9 641	1909
18. Münster . . . . .	7 730	367	303	434
19. Minden . . . . .	6 344	324	193	869
20. Arnberg . . . . .	8 153	370	631	972
21. Koblenz . . . . .	6 592	358	755	849
22. Düsseldorf . . . . .	6 303	340	262	589
23. Köln . . . . .	6 417	243	226	677
24. Trier . . . . .	8 073	348	1 487	620
25. Aachen . . . . .	3 900	417	394	928
Westliche Provinzen . . . . .	53 512	344	4 251	741
überhaupt . . . . .	188 587	568	13 892	1551



fähig und auch noch niemals bebaut worden ist, in die VI. Klasse, und ein besserer Boden, der etwa in Wirklichkeit zwischen der V. und VI. Klasse steht, in die VII. Klasse eingeschätzt ist. Dieser Fall ist allerdings wohl ein seltener, und man darf jedenfalls annehmen, daß die Einschätzungen für ein und dasselbe Gut relativ ziemlich richtig sind. Aber ich glaube doch, dargethan zu haben, daß erstens die Einschätzungen, absolut betrachtet, unrichtig sind, und zweitens, daß sowohl die Einschätzungen der einzelnen Kreise, unter sich verglichen, als auch die Einschätzungen der Güter eines Kreises, unter sich verglichen, relativ ebenfalls unrichtig sind, also zum Vergleiche keinen sicheren Anhalt bieten.

Das ist bereits von der Zentralkommission bei den damaligen Arbeiten anerkannt worden, und es lag in der Natur der Sache, daß diese Fehler, die übrigens ja auch für die Besteuerung, welche in einem geringen Anteil des Reinertrages besteht, nicht sehr wesentlich sind, durch die späteren Prüfungsarbeiten nicht mehr beseitigt werden konnten. So ist auch die Unzuverlässigkeit der Ergebnisse, die man bei Werttaxen auf Grund der Grundsteuerreinerträge erhält, häufig anerkannt worden.

Es heißt z. B. in den Targrundsätzen der königlichen Generalkommission zu Frankfurt a. O.: „Die Bildung der Preise lediglich nach einem bestimmten Vielfachen des Grundsteuerreinertrages hat sich nicht bewährt u. s. w.“. Auch Rodbertus<sup>1)</sup> sagt: „Ungeachtet der für die Grundsteuerausgleichung erfolgten neuen Abschätzung des sämtlichen preussischen Grundbesitzes, die doch viele Millionen gekostet hat, wiederholt sich immer noch das Verlangen nach richtigen Targrundsätzen. Und mit Recht. Denn — „originell“ mögen unsere Grundsteuertargrundsätze sein, — richtig sind sie nach keiner Seite. Weder stellen sie den positiven Wert, denjenigen, dessen Stand der Grundbesitz heute wirklich erreicht, noch den relativen Wert, den gleichmäßigen Wert der Grundstücke untereinander, richtig heraus.“

Daß trotzdem der Grundsteuerreinertrag noch heute, wo die relative Ungleichmäßigkeit, z. B. durch Kulturveränderungen (Moordammkultur), Eisenbahnneze, andere Wirtschaftssysteme (Schulz-Lupik), veränderte Preisverhältnisse u. dergl. m., sich ganz ungeheuer gesteigert hat, in so überaus vielen Fällen als Grundlage der Tare, und zwar in Form der Grundtare dient, beruht lediglich auf der großen Bequemlichkeit und Billigkeit dieses Verfahrens, und darauf, daß das gesamte landwirtschaftliche Tarwesen noch in den Kinderschuhen steckt, und noch keine allgemein gültigen Targrundsätze vorhanden sind. Sehr viele Kreditanstalten schätzen oder beleihen daher nach einem gewissen Vielfachen des Grundsteuerreinertrages.

## 2. Kreditanstalten.

Das Haupterfordernis der Beleihungstaren ist vor allen Dingen Sicherheit der Kapitalsanlage.

Dem Darlehnsgeber kommt es weder darauf an, das Kreditbedürfnis des Leihenden voll und ganz zu befriedigen, noch darauf, den zeitigen Wert des beliehenen Grundstücks kennen zu lernen, sondern er will wissen, wieviel das Grundstück immer wert ist, selbst unter den ungünstigsten Verhältnissen. Ihm ist die Person des Leihenden gleichgültig, wenn der Wert des Grundstücks für das Darlehn unter allen Umständen ausreicht. Ihm ist bekannt, daß der Grundsteuerreinertrag stets erheblich hinter dem wirklichen zurückbleibt. Wenn er nun ein geringes Vielfaches dieses Grundsteuerreinertrages beleiht, so steht sein Geld stets sicher. Damit ist sein Zweck erreicht. Für geringe Beleihungen mag dies Verfahren ja genügen. Für alle weitergehenden Zwecke ist dasselbe wertlos.

Die staatlichen bezw. die unter staatlicher Aufsicht stehenden Kreditanstalten aber haben sich zu dem Zwecke gebildet, den Grundbesitzer erstens vor dem Wucherer zu schützen, zweitens aber auch, um seinem Kreditbedürfnis möglichst weitgehend zu genügen,

1) Rodbertus-Jagekow, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes, S. 108. Anm.



natürlich ohne Gefährdung der Sicherheit ihrer Forderung. Es ist ihnen also daran gelegen, den wirklichen Wert des Grundstücks zu ermitteln. Trotzdem ist bei ihnen das obige Verfahren leider sehr im Gebrauch, auch außer dem vorerwähnten Falle, wo nur eine geringe Beleihung gewünscht wird.

Bei diesem Beleihungsverfahren, ein gewisses Vielfaches des Grundsteuerreinertrages zu Grunde zu legen, ist das Vielfache übrigens bei den verschiedenen Kreditanstalten sehr verschieden.

So bestimmt die Neue Brandenburgische Kreditanstalt,<sup>1)</sup> daß zwecks Beleihung eine Wertsermittlung des zu beleihenden Grundstücks dergestalt zu erfolgen hat, daß als Kapitalwert der 35fache Betrag des Grundsteuerreinertrags zuzüglich des 10fachen Betrags des jährlichen Nutzungswertes des Wohnhauses weniger dem 20fachen Betrag der auf dem Grundstück haftenden Abgaben anzusehen ist. Unter gewissen Bedingungen können von dieser Summe dann noch Abzüge bzw. Zuschläge gemacht werden. Die Beleihung erfolgt dann bis höchstens zu  $\frac{2}{3}$  dieses Beleihungswertes.

Die Kur- und Neumärkische Mitterschaft<sup>2)</sup> läßt zwei Verfahren der Taxe zu, und zwar einmal eine Reinertragstaxe, die später behandelt werden soll, dann aber auch dieselbe, wie sie die Neue Brandenburgische Kreditanstalt zuläßt, allein mit dem Unterschiede, daß die Kur- und Neumark nur den 30fachen Grundsteuerreinertrag zu Grunde legt.

Die Schleswig-Holsteinische Landschaft<sup>3)</sup> verfährt ebenso, nur nimmt sie den 33fachen Grundsteuerreinertrag an, läßt übrigens auch eine besondere Taxe (Bonitierungstaxe) zu. Bis zum 15fachen Betrage des Grundsteuerreinertrages kann ohne weitere Wertsermittlung<sup>4)</sup> die Pfandbriefbeleihung stattfinden.

Die Neue Westpreussische Landschaft hat eigene Taxgrundsätze, beleihet aber auch ohne Wertsermittlung<sup>5)</sup> zum 15fachen, in einigen Fällen 18fachen Grundsteuerreinertrag.

Die Landschaft der Provinz Westfalen beleihet ohne Taxe bis zum 22fachen und, wenn eine Taxe vorangegangen ist (Grundtaxe) und keine Bedenken vorliegen, bis zum 30fachen Grundsteuerreinertrag.

Die Landschaft der Provinz Sachsen<sup>6)</sup> beleihet zum 20fachen ohne Taxe, sonst bis zum 24- bzw. 30fachen Grundsteuerreinertrag.

Die neue Pommersche Landschaft<sup>7)</sup> für den Kleingrundbesitz nimmt als Wert bei Grundstücken, deren Grundsteuerreinertrag 1500 M nicht übersteigt, den 45fachen Grundsteuerreinertrag an, und läßt noch einen Zuschlag von 5–10 % zu. Die Beleihung erfolgt bis zu  $\frac{2}{3}$  dieses Wertes.

Bei Grundstücken mit über 1500 M Grundsteuerreinertrag erfolgt die besondere Taxe nach den Vorschriften der Pommerschen Landschaft (Grundtaxe).

Die Schlesische Landschaft<sup>8)</sup> kann bei inkorporiertem Grundeigentum den 30fachen Grundsteuerreinertrag ohne Abzug als Kapitalwert festsetzen.

Noch sehr viele andere Kreditanstalten haben dieselben oder ähnliche Grundsätze, doch mögen die obigen Beispiele genügen, um zu zeigen, daß derartige Taxen für die wirkliche Wertsermittlung der Grundstücke vollständig wertlos sind.

Was die besondere Taxe der Kreditanstalten anlangt, so bedienen sich die meisten ebenfalls einer Grundtaxe. Wenn die Taxen der Kreditanstalten weiter keinen Zweck haben

1) Satzungen §§ 4 u. 6.

2) Verfügung vom 3. Oktober 1868; General-Taxgrundsätze.

3) Satzungen IV, § 35.

4) § 38.

5) Satzungen § 5, Zusatz 2 u. 3.

6) Grundsätze Art. I, VI.

7) Satzungen § 12.

8) Beschlüsse von 1895, III, 4.



sollen, als die Sicherheitsgrenze für die Beleihung einigermaßen richtig zu finden, so mag die Grundtaxe genügen, weil man ja einfach zu diesem Zwecke alle Verhältnisse sehr niedrig einschätzen kann, wie die Kreditanstalten es in der That ja auch, wie gleich gezeigt werden soll, vorschreiben. Will man aber den wirklichen Wert ermitteln, so läßt dieses Verfahren den Abschätzer im Stich. Hat man aber den wirklichen Wert (Ertragswert) eines Grundstücks ermittelt, so kann es nicht schwer sein, auf Grund dieser Kenntnis für alle anderen Zwecke (Beleihung, Verkauf, Verpachtung u. i. w.) die richtigen Festsetzungen zu treffen.

Dies ist aber nicht möglich, wenn es übermäßig viele Arten der Taxe giebt.

Einige Beispiele mögen das erläutern.<sup>1)</sup>

Die Ostpreussische Landschaft bestimmt:<sup>2)</sup>

„Die Aufertigung der Wertsanschläge erfolgt nach dem System der Grundtaxen, und zwar für den Grund und Boden selbst nach Kapitalsätzen, die für das Hektar der verschiedenen Boden- und Kulturarten so bemessen sind, daß dabei das Vorhandensein des vollständigen Bedarfs an Gebäuden im mittleren Bauzustande und an lebendem und totem Inventar vorausgesetzt ist.“

Sie legt dann die vorhandene Fruchtfolge und das Seite 15 beschriebene Bonitierungssystem zu Grunde und setzt dann für jede Klasse Höchstkapitalwerte ein. Diese Höchstkapitalwerte betragen für ein Hektar Ackerland

in Klasse I . . . . .	800 M
„ „ II . . . . .	650 „
„ „ IIIA . . . . .	500 „
„ „ IIIB . . . . .	400 „
„ „ IV . . . . .	200 „

Bei den Wiesen sind dieselben Klassen und dieselben Werte. Die übrigen Kulturarten werden nach demselben Grundsatz behandelt, und daher ist die Angabe der bezüglichen Zahlen nicht weiter von Wert. Unter besonderen Umständen sind dann auch wiederum bestimmte Erhöhungen und Erniedrigungen zulässig.

Auf Grund der Bonitierung werden dann die Kapitalwerte der einzelnen Klassen unter Berücksichtigung der Höchstkapitalwerte eingeschätzt.

Die Pommerische Landschaft hat ebenfalls eine Grundtaxe. Sie legt die Klassen und Kulturarten der Grundstenerereinschätzung zu Grunde, setzt Gebäude und Inventar in wirtschaftlichem Zustande voraus und fügt dann für jede Landschafts-Departements-Direktion Verzeichnisse bei, in denen für jeden Kreis und für jede Klasse der Kulturarten bereits Kapitalwerte festgesetzt sind. Die ganze Taxe besteht also nur in der Bonitierung (vergl. S. 18).

Ähnlich verfährt die Westpreussische und Neue Westpreussische Landschaft.<sup>3)</sup>

Es heißt zwar im § 6 der Abschätzungs-Grundsätze, daß die einzelnen Feldstücke, Wiesen, Weiden u. i. w. nach ihrer Ertragsfähigkeit eingeschätzt werden sollen. Dies kann sich jedoch nur auf die Seite 13 beschriebenen Bonitätsklassen beziehen, denn weiterhin werden für die einzelnen Klassen Höchstkapitalwerte angegeben.

Für die Gebäude ist der im Feuer-Kataster angegebene Wert der einzelnen Gebäude in der Regel maßgebend, doch darf dieser Wert bei Beleihungstaxen den vierten Teil des gesamten Geländewertes nicht übersteigen. Das Inventar bleibt unberücksichtigt.

Die Landschaft der Provinz Westfalen<sup>4)</sup> will die Grundtaxe in der Weise bewerkstelligen, daß nach der allgemeinen Beschäftigung des abzuschätzenden Grundstücks ein Wertverzeichnis für die verschiedenen Kulturarten festgestellt, und dann eine Bonitierung und Ein-

1) Vergl. hierzu die früher erörterten verschiedenen Bonitierungssysteme und -Verfahren.

2) Abschätzungs-Grundsätze II, § 6.

3) Abschätzungs-Grundsätze.

4) Taxordnung, § 12.



reihung der Liegenschaften in die Kulturarten und Bonitätsklassen bewirkt wird. Die Aufstellung des Wertverzeichnisses erfolgt unter Festhaltung der im § 5 der Anweisung vom 21. Mai 1861 für das Verfahren bei Ermittlung des Reinertrages der Liegenschaften behufs anderweitiger Regelung der Grundsteuer aufgestellten 7 Kulturarten, von welchen eine jede wieder in höchstens 8 Bonitätsklassen zu zerlegen, nach dem gemeingewöhnlichen, in Mark auszudrückenden Kapitalwerte eines Hektars. Bei der Bestimmung der Kapitalwertätze sind, unter Ausschluß des Wertes des vorhandenen Holzbestandes, der Baulichkeiten und des lebenden wie toten Inventars, sowie unter Ausschluß der auf dem Taxgrundstück ruhenden Abgaben und Lasten, die örtlichen Verhältnisse besonders in Betracht zu ziehen. Gewerbliche Zustände, die ihren Ursprung nicht in bleibenden Stoffen des Targutes, sondern in der persönlichen Betriebsweise des zeitigen Besitzers haben, finden keine Berücksichtigung.

Genau so verfährt die Landschaft der Provinz Sachsen.<sup>1)</sup>

Die Posener Landschaft<sup>2)</sup> schickt ein sehr gutes ökonomisches Bonitierungssystem voraus (vergl. S. 15), nimmt einen mittleren Kulturzustand des Ackers an und setzt dann für jede einzelne Klasse feste Kapitalwerte an.

Diese sind für das Hektar Ackerland bei

1. Weizenboden 1. Klasse . . . . .	600 M
2. " 2. " . . . . .	510 "
3. Gerstenboden 1. " . . . . .	450 "
4. " 2. " . . . . .	390 "
5. Haferboden 1. " . . . . .	255 "
6. " 2. " . . . . .	180 "
7. " 3. " . . . . .	135 "
8. 3-jährigem Roggenboden . . . . .	90 "
9. 6 " " . . . . .	60 "

Bei den übrigen Kulturarten wird ähnlich verfahren.

Bestandener Forstboden kommt ohne Berücksichtigung des Holzes zum Anschlage entweder als ganz geringer Acker oder Wiese. Hiervon wird aber nur die Hälfte des entsprechenden Kapitalwertes taxiert.

Die Gebäude werden nach Quadratmeter Fläche zu sehr mäßigen Sätzen bewertet.

Von dem so gefundenen Gesamtwerte kommen dann schließlich noch die nach dem Durchschnitte der letzten 6 Jahre zu berechnenden Jahreswerte:

1. der Ortskommunallasten,
2. der Kirchen-, Pfarr- und Schulabgaben,
3. der auf besonderen Rechtstiteln beruhenden Lasten, sofern dieselben dinglich sind, mit dem 20fachen Betrag in Abzug.

Unter anderem bedienen sich noch der Grundtaxe:

der Erbländische ritterschaftliche Kreditverein im Königreich Sachsen,<sup>3)</sup>

der Landwirtschaftliche Kreditverein im Königreich Sachsen,<sup>4)</sup>

die Landständische Bank des königlich Sächsischen Markgrafentums Ober-Lausitz,<sup>5)</sup>

die Kreditanstalt der kgl. Preussischen Ober- und Nieder-Lausitz<sup>6)</sup>

und von privatgesellschaftlichen Bodenkreditinstituten, beispielsweise

1) Grundsätze für die Wertermittelung u. s. w. Art. IV.

2) Nachgegebene Taxordnung vom 15. Mai 1871.

3) Satzungen § 25.

4) Nachgegebene Satzungen § 46.

5) Satzungen § 60.

6) Satzungen, Nachtrag vom 14. Dezember 1870 § 10.



die Preussische Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft,<sup>1)</sup>

die Preussische Hypotheken-Aktien-Bank zu Berlin,<sup>2)</sup>

die Preussische Bodenkredit-Bank zu Berlin,<sup>3)</sup>

die Pommerische Hypotheken-Aktien-Bank.<sup>4)</sup>

Wenn man sich die Frage vorlegt, wie in der Praxis die Bewertung der Liegenschaften nach dem System der Grundtaxe erfolgt, so können hierbei verschiedene Wege eingeschlagen werden. Die Taxierung nach einem gewissen Vielfachen des Grundsteuerreinertrages ist bereits oben besprochen und deren Unzuverlässigkeit nachgewiesen.

Einen Hauptanhaltspunkt für die Grundtaxen werden in der Praxis immer die ortsüblichen Kauf- und Pachtpreise abgeben. Diese sind bekannt. Um nun eine für die betreffende Kreditanstalt passende Taxe zu finden, d. h. also eine sogenannte Sicherheitstaxe aufzustellen, ist es nötig, einen gewissen Abzug von den ortsüblichen Kauf- oder Pachtpreisen zu machen. Dieser Abzug wird um so größer sein, je mehr der Kaufpreis des betreffenden Gutes abhängig ist von Umständen, die mit der Bewirtschaftung des Gutes an sich nichts zu thun haben, also von der Verkehrslage, dem Betriebskapital, den Verwertungsmöglichkeiten u. s. w. In der Regel beträgt eine derartige Taxe, wie die Erfahrung lehrt, um  $\frac{2}{3}$  des Kaufpreises herum. Man nimmt an, und wohl mit Recht, daß dann die betreffende Kreditanstalt gesichert ist.

Wenn frühere Taxen vorhanden sind, so werden diese auch häufig als Grundlage benutzt. Man sucht dann den veränderten Verhältnissen, so gut es geht, durch prozentuale Ab- oder Zuschläge Rechnung zu tragen. Das Gefühl spielt ebenfalls hierbei die Hauptrolle.

Schließlich wird auch der Acker unmittelbar mit Rücksicht auf seine natürlichen Verhältnisse und die die Ertragsfähigkeit bedingenden Umstände zu Kapital eingeschätzt. Oder er wird, wie viele Kreditanstalten es vorschreiben, in Klassen eingeschätzt, deren Kapitalwerte von vornherein bereits festgesetzt sind.

Alle diese Verfahren bei der Grundtaxe laufen, wie gezeigt, mehr oder weniger auf das Gefühl hinaus, sind also alle mehr oder weniger willkürlich. Ihr Ergebnis genügt freilich, wie schon des öfteren wiederholt, der Sicherheit der betreffenden Kreditanstalt Genüge zu leisten, nicht aber, einerseits dem berechtigten Kreditbedürfnis des Darlehnehmers, andererseits, um den wirklichen Ertragswert des Gutes zu finden.

Es ist eben ganz unmöglich, allen den Ertragswert eines Gutes ausmachenden Umständen durch eine allgemeine Erwägung, wie sie bei jeder Form der Grundtaxe stattfindet, Rechnung zu tragen.

## B. Ertragstaxe.

### 1. Kreditanstalten.

Wegen der oben genannten Gründe legt auch eine ganze Reihe anderer Kreditanstalten die Ertragstaxe zu Grunde.

Die Hannoverische Landes-Kreditanstalt<sup>5)</sup> ordnet an, daß die Abschätzung des der Landes-Kreditanstalt zu verpfändenden Grundbesitzes ausschließlich auf Bodenrente zu richten ist. Im übrigen wird die Art,<sup>6)</sup> wie die reine Bodenrente auf die sicherste und zutreffendste Weise im einzelnen Falle zu ermitteln ist, dem eigenen Ermessen der Schätzenden

1) Instruktion u. s. w. von 1875, §§ 1 und 2.

2) Satzungen § 25.

3) Satzungen § 25.

4) Satzungen § 13.

5) Allgemeine Bestimmungen für die Schätzer u. s. w. § 2.

6) § 5. a. a. O.



überlassen, und nur noch einzelne Gesichtspunkte, die zu beachten sind, werden hervorgehoben. Ferner sollen die Schätzenden<sup>1)</sup> sich gutachtlich über den Verkaufswert des Grundstücks unter Erläuterung der Verhältnisse, welche neben dem Ertrage auf den Kaufpreis Einfluß haben, sowie über die Beschaffenheit der Gebäude<sup>2)</sup> äußern, und außerdem ihre begründete Ansicht darüber aussprechen, welchen Verkaufswert der Grundbesitz<sup>3)</sup> annähernd haben wird, wenn dessen Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen sollte, nachdem derselbe zuvor infolge schlechter Bewirtschaftung vollständig heruntergekommen ist.

Der Kalenberg-Grubenhagen-Hilbeshheimische ritterschaftliche Kreditverein<sup>4)</sup> will ebenfalls den Wert von Landgütern und Höfen ausschließlich nach deren landwirtschaftlichem nachhaltigen Reinertrag nach Abzug aller Lasten bestimmen. Auf welche Weise aber der Reinertrag bestimmt werden soll, davon ist nirgends die Rede.

Auch die Kur- und Rummelsche Ritterschaft verlangt eine Ertragstaxe. Sie legt die Dreifelderwirtschaft zu Grunde und scheidet von vornherein die Erträge aus der Brache (Erbsen, Wicken, Linfen, Tabak, Kartoffeln, Kohlrüben u.) aus. Für die einzelnen Klassen ist eine bestimmte Ausfaat und ein bestimmtes Vielfaches der Ausfaat als Ertrag auszuwerfen. Ebenfalls sind für die Wirtschaftskosten ganz bestimmte Körnermengen abzuziehen. Der übrigbleibende Rest wird dann zu  $\frac{2}{3}$  der 24jährigen Durchschnittsmarktpreise zur reinen Nutzung veranschlagt. Für Hen erfolgt die Berechnung dergestalt, daß

vorzügliches Hen mit . . . . .	50 Pfg.
gutes           "   " . . . . .	40 "
mittleres       "   " . . . . .	30 "
schlechtes     "   " . . . . .	20 "

für 50 kg angenommen wird.

Für die übrigen Nutzungsarten wird dann Anweisung zu ähnlich niedriger Einschätzung angegeben. Ebenfalls wird die Viehnutzung bestimmt, z. B. eine Kuh mit 24—30  $\mathcal{M}$ . Sodann werden die Lasten, Gebäude-Unterhaltungskosten, Aufwand für Feuerversicherung, Brennmaterial u. s. w. in Abzug gebracht, und die übrigbleibende Summe mit 25 vervielfältigt. Diesem Kapitalwerte wird dann der zehnfache Betrag des jährlichen Nutzungswertes des Wohnhauses, sowie ein geringer Betrag für etwa vorhandene Mühlen und für die gewerblichen Anlagen, eine Summe bis zu 30 000  $\mathcal{M}$ , die aber nie den 10. Teil des Gesamtanwertes übersteigen darf, hinzugefügt. Schließlich werden dann noch wieder einige Abzüge gemacht für etwa fehlendes Inventar u. s. w.

Die Taxationsgrundsätze des Landwirtschaftlichen Kreditverbandes für die Provinz Schleswig-Holstein lauten wie folgt:

- a) Der Wertbestimmung ist zunächst der nachhaltige Ertragswert der Grundstücke zu Grunde zu legen. Dieser wird dadurch gefunden, daß die Schätzenden auf Grund ihrer eignen wirtschaftlichen Erfahrungen und unter Berücksichtigung der für Grundstücke ähnlicher Beschaffenheit, Lage und Absatzverhältnisse innerhalb der letzten 10 Jahre erzielten Pacht- bzw. Kaufpreise den Pachtwert der zu schätzenden Grundstücke ermitteln und in einem der Direktion einzureichenden Berichte ausführlich begründen.
- b) Der Wert der Gebäude kommt bei der Wertbestimmung nur soweit in Betracht, als, wenn der Zustand derselben mangelhaft oder ungenügend ist, das zur Abstellung solcher Mängel erforderliche Kapital von dem durch Kapitalisierung

1) § 6 a. a. O.

2) Nachtrag zu den allgemeinen Bestimmungen u. s. w. § 1.

3) § 2 a. a. O.

4) Revidierte Satzungen u. s. w. § 7.



des Reinertrages ermittelten Taxwert der Liegenschaften zum Abzug gebracht wird.

- c) Hat bei Berechnung des Pachtwertes das Vorhandensein eines der Menge sowie der Güte nach genügenden lebenden und Geräte-Inventars die Voraussetzung gebildet, so ist der dasselbe darstellende Kapitalbetrag ebenfalls von dem ermittelten Gesamttarwert in Abrechnung zu bringen.
- d) Erträge aus der Jagd, sowie etwa vorhandene gewerbliche Anlagen bleiben unberücksichtigt. Keth- und Weidenpflanzungen, sowie Fischteiche, Holz- und Torfbestände kommen mit dem Betrage ihres Grundsteuerreinertrages in Abrechnung.
- e) Behufs Feststellung des Reinertrages der Liegenschaften werden von dem nach vorstehenden Grundsätzen ermittelten Pachtvertrag zum Abzug gebracht:
  - 1. Die Kosten der Unterhaltung der Gebäude.
  - 2. Die Kosten der Unterhaltung bzw. Erneuerung von besonderen Anlagen, welche dem Verkehr, der Ent- und Bewässerung und dem Schutze gegen Wasserfluten dienen.
  - 3. Die öffentlichen Steuern und sonstigen Abgaben, soweit dieselben auf das Grundstück gelegt sind, Brandkassenbeiträge für die Gebäude, Anteilsberechtigungen, letztere nur mit der Hälfte ihres Betrages und überhaupt nur in dem Falle, wenn die Berechtigten das 70. Lebensjahr noch nicht überschritten haben, sowie Reallasten, welche auf den Ländereien und Gebäuden ruhen.
- f) Der 25fache Betrag des ermittelten Reinertrages ergibt den Taxwert u. j. w.

Bei der Schlesischen Landschaft<sup>1)</sup> werden zur Abschätzung des Ackerlandes

- 1. die einzelnen Ackerstücke nach ihrer Bodenbeschaffenheit bonitiert (vergl. S. 9) und auf einen in Roggenkörnern auszudrückenden Naturalertrag für 1 Hektar, der für jede Klasse mit einem gewissen Spielraum festgesetzt ist, geschätzt;
- 2. die Wirtschaftskosten und die aus außerordentlichen Unglücksfällen drohenden Schäden auf Hunderteile des Ertrages, welche ebenfalls mit einem gewissen Spielraum für jede Klasse festgesetzt sind, veranschlagt;
- 3. auf Grund dieser Festsetzungen und unter Annahme eines Roggenpreises von 3,60 M für den Reuscheffel (= 9 M für 100 kg) die entsprechenden Kapitalbeträge (Ertragswerte) für den Hektar aus beigefügten Übersichtstabellen gesucht, in denen die Berechnung dergestalt ausgeführt ist, daß der nun noch verbleibende Ertragswert mit 20 kapitalisiert ist.

Bei den übrigen Kulturarten wird ähnlich verfahren und dann eine Summierung der auf diese Weise einzeln gefundenen Werte für jede Klasse und Kulturart vorgenommen, und die üblichen Abzüge für Lasten, Abgaben u. j. w. gemacht.

Einzelne Kreditanstalten besitzen überhaupt keine ein für allemal festgelegte Taxvorschriften. So läßt die Nassauische Landesbank den Schätzungswert von den Feldgerichten feststellen. Dieselben bestehen aus den Bürgermeistern und mindestens 3 Feldgerichtsschöffen, welche aus der Zahl der Grundbesitzer auf Vorschlag der Gemeindevertretung von dem zuständigen Landgerichtspräsidenten ernannt und auf Lebenszeit eidlich verpflichtet werden.

Diese haben nach den Vorschriften des Nassauischen Stockbuchrechtes bei allen die Liegenschaften betreffenden Rechtsgeschäften mitzuwirken und außerdem jährlich einen sogenannten Grenzbezug in der Gemarkung vorzunehmen. Beliehen wird bis zur Hälfte der Taxe.

1) Abschätzungs-Grundsätze von 1883, B. I, § 16 ff.



Anderer Anstalten begnügen sich mit der Ausfüllung von Fragebogen, auf Grund deren sie den Wert des betreffenden Grundstücks zu berechnen bezw. zu schätzen suchen.

Die einzige mir bekannte Kreditanstalt, welche den wirklichen zeitigen Verkaufswert abschätzt, ist die Landeskreditkassa in Kassel.<sup>1)</sup> Sie verlangt, daß ohne Rücksicht darauf, ob die Schätzung zum Zwecke einer Hypothekenerrichtung, einer Erbteilung, Zwangsversteigerung u. s. w. erfolgt, lediglich der wahre, zeitige Verkaufswert, d. h. der Preis in der Abschätzung festgestellt wird, welcher bei einem Verkaufe mutmaßlich aus dem Grundstücke Erlöst werden kann. Rein zufällige vorübergehende und veränderliche Verhältnisse, namentlich solche, welche lediglich auf der Person des gegenwärtigen Besitzers beruhen, darf der Schätzer nicht berücksichtigen.

Ebenso darf bei Gebäuden nicht der Brandkassenverhalt oder die Erbauungskosten als maßgebend betrachtet werden, sondern überall entscheidet nur der ortsübliche Verkaufswert.

Außerdem sind die Preise, welche im Laufe der letzten Jahre in derselben Gemarkung für Grundstücke in gleicher Lage und gleichen Verhältnissen bezahlt worden sind, zu berücksichtigen.

Aus allen diesen Beispielen geht hervor, daß die Kreditanstalten, mit Ausnahme der zuletzt genannten, absichtlich darauf hinarbeiten, weder den wirklichen Ertragswert, noch den wirklichen Verkehrs- (Verkaufs-) wert zu ermitteln, sondern einen sogenannten dauernden, trotz aller ungünstigen Einflüsse bleibenden, also einen weit niedrigeren.

Ist es nun möglich, selbst angenommen, daß alle Kreditanstalten nach gleichem Grundsatz, gleichem System und gleichem Verfahren schätzten, aus den hiernach hervorgehenden Dauerwerten den zeitigen Ertragswert — der Verkaufswert wird uns später beschäftigen — eines Grundstücks zu finden? Könnte man einen bestimmten Prozentsatz zu diesem Dauerwert hinzuzählen, um den Ertragswert zu erhalten?

Um diese Frage endgültig zu verneinen, will ich zwei Beispiele anführen. Bei einem Gute in einer mäßig bevölkerten, für Eisenbahnen, Verkehr u. s. w. nicht besonders günstigen Gegend, und bei einfachem extensiven Betriebe ohne irgend welche gewerblichen Anlagen, ferner bei mittlerem Nutzungszustand wird die landschaftliche Taxe einen ziemlich hohen Anteil des wirklichen Reinertrages ausmachen, weil der auf solche einfache Weise erreichte Reinertrag eben ein dauernder ist, den jeder Besitzer herauswirtschaften kann.

Das Gegenteil hiervon ist der Fall bei einem Gute in einer stark bevölkerten betriebsamen Gegend, dem reichlicher Absatz auf viele mögliche Weise zur Verfügung steht, bei gleichzeitigen gewerblichen Anlagen, hochintensiver Wirtschaftsweise u. s. w. Hier ist der Reinertrag in allererster Linie abhängig von der Ausnutzung der Verwertungsmöglichkeiten, ferner einem sehr reichlichen Betriebskapital, kurz von Umständen, die hauptsächlich auf vorübergehenden mehr oder weniger unsicheren Eigenschaften beruhen. Die landschaftliche Taxe würde hier also einen weit geringeren Anteil des wirklichen Reinertrages ausmachen. Wenn im ersten Falle die landschaftliche Taxe vielleicht das 16- bis 18fache des Reinertrages betrug, so stellt sie im letzten Falle vielleicht nur das 10- bis 12fache dar. Ein paar Fälle aus der Praxis mögen das bestätigen. Bei einem Gut K. beträgt die landschaftliche Taxe 264 000 M., die seitens einer öffentlichen Behörde aufgenommene Werttaxe 513 000 M. Nimmt man an, daß letztere Summe den 25fachen Reinertrag darstellt, so macht die landschaftliche Taxe rund das 12,6fache des Reinertrages von rund 20 052 M. aus. Bei einem Gute P. beträgt die Landstaxe 345 000 M., die Werttaxe 400 000 M. In diesem Falle beträgt die Landstaxe rund das 21,5fache des Reinertrages von 16 000 M. Bei einem Gute S. ist das Verhältnis der Landstaxe zum angenommenen 25fachen Reinertrag wie 5:12. Hier beträgt also die Landstaxe nur das 10,4fache des Reinertrages.

1) Anweisung für Bestellung der Ortsschätzer sowie Dienstanweisung für dieselben.



Man sieht also, daß die Verwendung der Landschaftstaxe zu Werttaren sehr vielen Schwierigkeiten begegnet. Dazu kommt noch, daß, wie oben gezeigt, fast alle Landschaften nach anderen Verfahren schätzen, sodaß es dadurch ganz unmöglich erscheint, die Landschaftstaxe als Grundlage der Werttare zu benutzen. Es ist bekannt, daß häufig in guten Gegenden die Landschaftstaxe verhältnismäßig niedrig, in schlechten verhältnismäßig hoch ist. Aber auch abgesehen von diesen Erörterungen wirft sich die Frage auf, ob die Landschaftstaren ihren eigenen Zwecken noch genügen. Wir haben gesehen, daß die Werttare auf Grund der Grundsteuereinschätzung wertlos, und die danach erfolgende Beleihung derart niedrig sein wird, daß sie dem berechtigten Kreditbedürfnis des Landwirts nicht im entferntesten genügt.

Bei den Sicherheitstaren wird die Beleihung in der Regel eine höhere sein. Meistens wird bis zu  $\frac{2}{3}$  der Taxe beliehen. Bei dem vorerwähnten Gute P. würde hiernach eine Beleihung bis zu  $345\,000 \text{ M} \times \frac{2}{3} = 230\,000 \text{ M}$  erfolgen können, d. i. gleich 57,50 % der Werttare von  $400\,000 \text{ M}$ . Bei dem Gute S. würde die Beleihung  $= 5 \times \frac{2}{3} = 3,33$  also nur rund 28 % der Werttare von 12 betragen.

Also auch hier große Unterschiede. Trotzdem werden die meisten Kreditanstalten in ihren Bezirken für sie — aber auch nur für sie allein — brauchbare Ergebnisse erzielen, da sie nach oben wie nach unten hin Abweichungen zulassen, welche die mit den örtlichen Verhältnissen genau vertrauten Schätzer geschickt zu benutzen verstehen. Die Sicherheit des Darlehns wird wohl kaum je gefährdet.

Aber, wie schon wiederholt gesagt, ich kann in der Sicherheit der Kapitalsanlage nicht den einzigen Zweck der Kreditanstalten erblicken. Sie sind vielmehr die berufensten Werkzeuge, um eine richtige Wertschätzung der Liegenschaften zu ermöglichen. Sie sollen auch bis zur äußerst möglichen Grenze Kredit gewähren und nicht nur bis etwa zur Hälfte des wirklichen Wertes. Die äußerst mögliche Grenze wird hier gebildet durch die volle tatsächliche Sicherheit. Die Grenze darf zugleich nicht höher sein, als vereinbar ist mit der Leistungsfähigkeit und der gesellschaftlichen Unabhängigkeit des Besitzers. Diese Grenze richtig zu finden, ist aber nur möglich, wenn man den Ertragswert des betreffenden Grundstückes ermittelt hat.

Da nun die Kreditanstalten alle dieselben Zwecke verfolgen, so können und müssen sie auch alle denselben Targrundsatz und dasselbe Tarverfahren anwenden. Und weshalb soll keine Werttare (Ertragswerttare) angewendet werden? Dann hat doch jeder einen ganz bestimmten Anhalt. Die Beleihung kann dann ja so hoch erfolgen, wie die betreffende Anstalt es für gut hält. Aber der leihende Privatmann weiß dann ganz genau, was er heute nicht weiß, nämlich wie weit er beleihen darf, ohne sein Kapital besonders zu gefährden. Der Kredit des Landwirts würde dadurch sicher gehoben. Um eine Gefährdung des geliehenen Kapitals möglichst zu vermeiden, sind dann niedriger Zinsfuß und hohe allmähliche Schuldentilgung, selbstverständlich bei Unkündbarkeit des Kapitals, wenn die Verbindlichkeiten regelmäßig erfüllt werden, erforderlich, aus der zu Anfang dieser Arbeit entwickelten Auffassung des ländlichen Grundbesitzes als eines Rentenfonds.

## 2. Zu anderen Zwecken.

Zum Zwecke des Verkaufs, der Verpachtung, der Erbteilung, des Austauschbes bedient man sich ebenfalls häufig der Ertragstaxe. Hierbei müssen zunächst die Durchschnittsroherträge ermittelt werden. Um diese richtig zu finden, ist es nötig, den bisher befolgten Wirtschaftsplan zu Grunde zu legen.

Wenn dieser offenbar falsch ist, muß man einen neuen aufstellen in der Art, wie der Durchschnitts-Landwirt ihn befolgen würde und könnte. Weshalb die Dreifelderwirtschaft, welche kaum irgendwo in Deutschland — wenigstens in der ursprünglichen Form — noch vorkommt, durchaus zu Grunde gelegt werden soll, wie einige Schriftsteller verlangen, ist mir



unbegreiflich. Niemand wird ja so wirtschaften, also auch niemand die Erzeugnisse nach dieser Wirtschaftsweise ernten, sondern ganz andere in ganz anderen Mengenverhältnissen. Die Grundlagen, von denen man ausgeht, sind also von vornherein falsch.

Viele, ja die meisten Ertragstaxe werden in Form einer Einzeltaxe aufgestellt. Man legt für jede Bonitätsklasse eine Fruchtfolge zu Grunde, bestimmt die Roherträge für 1 Hektar und sucht nun den Reinertrag für 1 Hektar für jede Klasse zu berechnen. Die Summe aller dieser Reinerträge, meint man, stellt dann den Gesamtreinertrag dar. Zunächst bezweifle ich, daß es an sich möglich ist, für 1 Hektar und Bonitätsklasse richtig die Unkosten zu berechnen. Die dafür aufgestellten Normaleinheitsätze, z. B. den Hektar zu pflügen, eggen u. s. w. = so und soviel, kann man wohl zum Anhalt benutzen, wie hoch sich ungefähr diese Ausgaben stellen, aber auch zu nichts weiter. Im einzelnen Falle sind allein die tatsächlich entstehenden Kosten, und nicht allgemeine Durchschnittskosten, maßgebend. Ferner, und das ist die Hauptsache, gewähren die einzelnen Grundstücke und Klassen erst ihren Ertrag durch den Zusammenhang, in welchen sie bewirtschaftet werden. Ein flecksicherer Acker z. B. hat für ein Gut, welches wenige oder gar keine Wiesen hat, einen ganz anderen Wert als für ein Gut, welches Überfluß an Wiesen hat. Ich kann auch unmöglich für einen Hektar einer bestimmten Klasse in einer bestimmten Entfernung angeben, wie hoch sich für diesen z. B. die Mehrkosten des Aufwandes, die derselbe durch seine Entfernung vom Wirtschaftshofe beansprucht, belaufen. Es giebt ja allerdings auch hierfür vortreffliche Angaben, die sich auf langjährige Erfahrungen und sorgfältigste Berechnungen stützen. Aber selbst diese haben immer nur theoretischen Wert, denn für jeden einzelnen Fall müssen die Kosten für sich berechnet werden.

Wie will man weiter den Einfluß der Gebäude auf den Reinertrag feststellen? Auf derartige Fragen kann man immer nur eine ungenügende Antwort erteilen. Solche Einflüsse lassen sich für Hektar und Bonitätsklasse nicht berechnen, sondern nur schätzen, und letzteres will man doch gerade vermeiden bei einer Ertragstaxe. Bei einer Gesamttaxe aber finden alle diese Umstände die ihnen zukommende Berücksichtigung, d. h. sie sind in der Gesamtreinertragsberechnung mit den wirklichen Zahlen aufgeführt, denn ich weiß ja ganz genau, wieviel Feuerversicherungsprämie ich z. B. jährlich zu zahlen habe.

Ebenso verhält es sich mit den Arbeitskosten. Wieviel Leute auf dem betreffenden Gute notwendig sind und in folgedessen gehalten werden, steht ja fest.

Was sie kosten, kann man ganz genau ermitteln aus den Lohnlisten u. s. w. In derselben Weise verfährt man mit den Gespannen. Man sieht also, daß die Einzeltaxe den an ihr gerühmten Vorzug der Einfachheit gegenüber der Gesamttaxe gar nicht einmal besitzt. Denn alle die vorerwähnten Punkte müssen bei der Einzeltaxe auch in Rechnung gestellt werden. Meistens geschieht dies nach Normaleinheitsätzen. Es wird also angenommen für ein Hektar so und so oft zu pflügen, eggen, walzen, besäen, ernten u. s. w. jedesmal so und so viel. Bei der Gesamttaxe treten die gesamten Arbeitskosten nur einmal in der ganzen Rechnung mit ihren Gesamtposten auf.

Bei dieser Gelegenheit dürfte es angebracht sein, noch einmal auf die beiden Auffassungen bezüglich eines Gutsbetriebes im national-betriebswirtschaftlichen Sinne zurückzukommen. Viele Landwirte fassen das Landgut auf als ein Kapital, welches sich aus lauter an sich selbständigen Werten zusammensetzt. Diese Werte sind der Grund und Boden, die Gebäude, das Inventar u. s. w. Sie werden dann noch wieder zergliedert; der Boden z. B. nach einzelnen Klassen und Nutzungsarten mit bestimmten Werten. Die Gesamtsumme aller dieser Einzelwerte stellt dann den Gesamtwert des Gutes dar. Diese Auffassung vergißt ganz und gar, daß die einzelnen Wertgegenstände des Landgutes, um Werte zu erzeugen, voneinander abhängig sind und ohne einander unvernünftig zur Gütererzeugung sind. Eine Scheune, ein Schaf, Rindvieh oder Pferde stall sind ohne dazu gehöriges Land und Vieh unbrauchbar; sie bringen nicht nur nichts ein, sondern sie kosten noch Erhebliches an Ver-



zunahme des Anlagekapitals, Ausbesserungen und allmählicher Schuldentilgung. Der schönste Acker kann ohne Inventar nicht nutzbar gemacht werden. Der wertvollste Viehstapel muß ohne Futter verhungern u. s. w. Der Ertrag — und nur dieser ist, wie früher ausgeführt, für den Wert eines Gutes maßgebend — eines landwirtschaftlichen Betriebes läßt sich daher von vornherein nicht zergliedern; er kann nur berechnet werden auf Grund des gesamten Wirtschaftssystems. Dieses muß daher die Unterlage jeglicher Ertragstaxe abgeben.

Es ist also falsch, die einzelnen Wertgegenstände eines Gutes für sich als selbständig zu betrachten und mit einer gewissen Summe einzustellen, und dann die Gesamtsumme aller dieser Werteinheiten als Gesamtwert des ganzen Gutes zu betrachten. Man muß vielmehr aus dem Gesamtertrag zunächst den Gesamtwert des Gutes einschließlich Gebäude und Inventar feststellen. Ist es dann nötig — wie z. B. bei der Rentengutsbildung — die einzelnen Wertgegenstände des Gutes voneinander zu trennen und für sich zu bewerten, so kann nun aus der Gesamtsumme eine Unterverteilung stattfinden.

### 3. Rentengutsverfahren.

Die Zwecke, welche die Werthschätzung bei der Rentengutsbildung verfolgt, sind der mannigfachsten Art. Wir wollen von vornherein annehmen, daß die betreffende Rentengutsbildung volkswirtschaftlich und wirtschaftlich richtig ist, und brauchen deshalb nicht in eine Prüfung dieser Frage einzutreten. Wirtschaftlich richtig heißt hier so viel, als daß der Kleinbesitz wirtschaftlich dem Großbesitz überlegen oder mindestens gleichwertig ist.

Nun soll ein großes Gut in Rentengüter umgewandelt werden. Zu diesem Zwecke muß zunächst der augenblickliche Verkaufswert geschätzt werden, den das Gut als solches im Großbetriebe hat. Denn die Aufsicht führende Behörde, die Generalkommission, will sich nach dieser Schätzung davon überzeugen, ob der Rentengutsverkäufer nicht zu hohe Preise fordert. Im Bereiche der königlichen Generalkommission zu Frankfurt a. O. wird jetzt nach dieser Schätzung dem Rentengutsverkäufer die Summe genannt, die er durch Verkauf als Rentengüter im ganzen überhaupt erhalten darf. Diese Summe wird etwas größer sein müssen, als der Verkaufswert im Großbetriebe. Denn sonst würde der Besitzer sich nicht der Gefahr und all den Schwierigkeiten, die das Rentengutsverfahren mit sich bringt, unterziehen, sondern im großen freihändig zu verkaufen suchen.

Um diese Taxe richtig aufzumachen, glaube ich, daß es für die Generalkommission genügt, nach Pacht durchschnittlich nach Hektar und zum Vergleich im ganzen zu schätzen. Auf diese Weise wird man den ungefähren Ertragswert ziemlich richtig schätzen. Man hat dann in der Hand, welchen Verdienst man dem Verkäufer gewähren will, indem man aus dem Ertragswert den Verkaufswert ableitet, denn man will ja dem Verkäufer einen angemessenen Verdienst gewähren; dieser soll nur nicht unangemessen sein.

Bei Bildung der Rentengüter muß dann für jedes einzelne Gut eine Taxe zwecks Beleihung und zwecks Prüfung des Kaufpreises, des Umstandes, ob die Mittel des Erwerbers ausreichen und noch mancher anderer Dinge, die hier nicht von Belang sind, aufgenommen werden. Diese Taxe muß eine Ertragstaxe sein, und selbstverständlich zugleich eine Gesamttaxe. Ich nehme überhaupt an, daß eine Ertragstaxe richtig immer nur als Gesamttaxe aufgenommen werden kann, wie ich dieses ja auch Seite 46 ff. nachgewiesen zu haben glaube.

Das ganze Rentengutsverfahren ist noch zu neu, als daß sich schon feste Taxgrundsätze bei den einzelnen Generalkommissionen gebildet haben könnten. Manche haben überhaupt keine, manche gänzlich veraltete, die einst für das Zusammenlegungsverfahren bestimmt waren, aber heute für das Rentengutsverfahren natürlich wertlos sind. Die Generalkommission in Hannover<sup>1)</sup> schickt eine sehr sorgfältig ausgearbeitete Anleitung zur Boni-

1) Dienstvorschriften IV.



tierung nach dem naturwissenschaftlichen System voraus und schreibt dann eine Ertragstare als Einzeltare vor. Für die Berechnung der Unkosten finden sich dann wertvolle Anhalte. Wunderbarerweise folgt aber im zweiten Abschnitt eine Anleitung zur Bonitierung, in der die einzelnen Klassen bereits mit ihrem Kapitalwert festgesetzt sind. Dadurch wird dann die ganze Ertragstare wieder hinfällig.

Am eingehendsten hat sich wohl die Frankfurter Generalkommission mit der Tarfrage beschäftigt; sie hat auch eigene Tarvorschriften, die nur für die Zwecke der Rentengutsbildung verfaßt sind, für ihre Kommissare herausgegeben. Nach ihren Erfahrungen werden die Taxen heute in folgender Weise aufgenommen.

Zunächst wird für das ganze Gut eine Grundtare, die zugleich Einzeltare ist, aufgenommen und das Inventar und die Gebäude für sich bewertet. Es werden also für Hektar, Klasse und Kulturart bestimmte Kapitalwerte festgesetzt. Alle diese Werte zusammen genommen ergeben dann den Wert des ganzen Gutes. Wenn nun die Rentengüter eingeteilt sind, so wird ausgerechnet, wieviele Hektar welcher Klasse und Kulturart jedes Rentengut enthält und dann nach den Kapitalwerten der ersten Tare der Gesamtwert der Ländereien berechnet. Wegen des Vorzugs, den der Kleinbetrieb,\* wie man annimmt, stets vor dem Großbetriebe hat, wird dann noch ein Zuschlag in Hundertsteln des Gesamtwertes zu diesem gesetzt. Hierzu tritt der Gebäudewert der auf dem Rentengute neu zu errichtenden bezw. mit übernommenen oder bereits neu errichteten Gebäude, und die Tare ist fertig. Dies Verfahren hat entschieden den großen Vorzug der Einfachheit.

Wie erfolgt nun diese Grundtare? Nach den Grundsätzen der Kreditanstalten kann sie nicht erfolgen, denn man will ja nicht den dauernden Wert, wie diese, sondern den zeitigen Wert feststellen. Dem widerspricht auch die Erfahrung, denn die Grundtaxen der Kreditanstalten sind stets sehr niedrig, diejenigen der Generalkommission erfahrungsgemäß mindestens etwas höher als der Verkaufswert im Großbetriebe, häufig bedeutend höher. Es können also nur die ortsüblichen Kaufpreise zum Vergleiche herangezogen und danach die Kapitalwerte gebildet worden sein. Dieses Verfahren muß aber, wie bereits wiederholt nachgewiesen wurde, höhere Ergebnisse liefern, als die Ertragstare. Außerdem — darauf komme ich später noch einmal zurück — schätzen die Schätzenden trotz aller Ermahnungen seitens des Kommissars unwillkürlich immer zu hoch, da sie stets den Zweck der Tare behufs Rentengutsbildung im Auge haben. Dies bestätigt auch die Erfahrung aus der ich einige Beispiele anführen will.

1. Ein Gut A. wurde zu 56 000 *M* abgeschätzt und zu 45 000 *M* verkauft. Mehrere Besitzer konnten sich nicht halten, da sie kein Vermögen besaßen, die Belastung auch eine zu hohe war. Die Rentenbank übernahm das Gut und bewirtschaftete es mehrere Jahre, worauf es bei einer nochmaligen Tare auf 24 000 *M* abgeschätzt und schließlich zu 20 000 *M* verkauft wurde. In C. beträgt in einem Falle die Tare 75 000 *M*, der Kaufpreis 65 000 *M*, in einem anderen Falle die Tare 22 000 *M*, der Kaufpreis 28 000 *M*.

## 2. Bei einem Gute

G.	betrug der	Gesamtkaufpreis für 20	Rentengüter	249 548	<i>M</i> ,	die Tare	263 650	<i>M</i>
S. 1.	"	"	"	27	"	184 200	"	348 288
H.	"	"	"	19	"	543 700	"	605 430
B.	"	"	"	7	"	52 600	"	56 530
D.	"	"	"	20	"	155 757	"	179 249
B. 1.	"	"	"	37	"	431 875	"	519 709
B. 2.	"	"	"	10	"	208 650	"	210 772

3. Bei einem Gute K. beträgt die landschaftliche Tare von 1871 264 000 *M*, die gerichtliche Tare von 1888 752 861 *M*, der Kaufpreis 400 000 *M* und die Tare der Generalkommission 513 000 *M*. Der Besitzer hatte das Gut 1866 von seinem Vater für

Arbeiten der D. L.-G. Heft 47.



270 000 *M* übernommen. [Schließlich ist es in der gerichtlichen Versteigerung für 210 000 *M* erworben.

4. Bei einem Gute P. beträgt die landschaftliche Taxe 345 000 *M*, die der Generalkommission 400 000 *M*.

5. Bei einem Gute S. beträgt

die Einschätzung zur Ergänzungssteuer. . . . .	931 000 <i>M</i>
die Taxe der Generalkommission. . . . .	1 200 000 "
die gerichtliche Taxe von 1879 . . . . .	1 280 000 "
die landschaftliche Taxe von 1889 . . . . .	500 000 "
der 25fache Grundsteuerreinertrag. . . . .	322 650 "

Im Anschluß hieran möchte ich noch einige Beispiele anführen, wie sich die Kapitalwerte der einzelnen Klassen und Kulturarten im Verhältnis zu dem Grundsteuerreinertrag stellen. Das Vielfache bleibt sich nämlich keineswegs gleich oder wenigstens annähernd gleich, wie man vielleicht erwartet, sondern es steigt beträchtlich, je schlechter die Bodenkategorie wird.

6. Bei einem Gute E. beträgt die Taxe bei der

III. Ackerklasse das	46fache	des Grundsteuerreinertrages
IV. " " 76	" "	"
V. " " 83	" "	"
VI. " " 104	" "	"
VII. " " 125	" "	"

bei der

IV. Wiesenklasse das	50fache	des Grundsteuerreinertrages
V. " " 64	" "	"
VI. " " 83	" "	"
VII. " " 120	" "	"

7. Bei einem Gute S. beträgt die Taxe bei der

III. Ackerklasse das	49fache	des Grundsteuerreinertrages
IV. " " 65	" "	"
V. " " 93	" "	"
VI. " " 125	" "	"
VII. " " 166	" "	"

bei der

IV. Wiesenklasse das	45fache	des Grundsteuerreinertrages
V. " " 57	" "	"
VI. " " 72	" "	"
VII. " " 114	" "	"

Alle diese Beispiele geben viel zu denken.

In dem Falle zu 1 ist die Taxe ohne Frage viel zu hoch — um über 100 % zu hoch — gewesen.

In den Fällen zu 2 sind diejenigen Taxen, welche den Kaufpreisen am nächsten stehen, sicher die richtigsten. Wenn die Taxen, wie z. B. bei den Gütern S. 1 und B. 1, den Kaufpreis weit überragen, so sind sie ohne Zweifel falsch, d. h. wenn keine ungewöhnlichen Verhältnisse vorliegen. Denn die Taxe soll den Ertragswert schätzen; dieser muß aber niedriger sein als der Verkaufswert, weil in dem Verkaufswert außer dem Ertragswert noch der Affektionswert mit enthalten ist. Die allgemeine Taxe kann sich nur die Frage vorlegen, wie viel Reinertrag bringt das Gut. Danach wird der Kapitalwert berechnet. Die Taxe, die der Käufer aufstellt, ist eine persönliche, die nur gerade für seine Verhältnisse paßt. Er berücksichtigt dabei sein Können, sein Vermögen, seinen Kredit, seine Bedürftigkeit u. s. w. Auch abgesehen davon, daß er diese Umstände immer überschätzt, muß diese Taxe und danach der Kaufpreis höher ausfallen, als die allgemeine Taxe.

Wer vermöchte sich aus den Beispielen 3, 4 und 5 ein klares Bild zu machen, einen



Zusammenhang zwischen den einzelnen Taxen zu finden?! Soviele Taxen, wie da sind, so viele gänzlich verschiedene Ergebnisse! Hier beweist die Erfahrung wieder meine frühere Behauptung, daß das Taxwesen erst zuverlässig werden kann, wenn überall derselbe Grundsatz und dasselbe System angewendet werden.

An den Beispielen zu 6 bemerkt man, daß je schlechter die Bodenklasse wird, um so höher das Vielfache des Grundsteuerreinertrages steigt, sowohl bei den Acker-, als auch bei den Wiesenklassen. Ist das gerechtfertigt? Wir haben früher gesehen, daß die Bonifizierung der Grundsteuereinschätzung für die einzelnen Güter wenigstens verhältnismäßig ziemlich richtig war. Ist denn heute der schlechtere Boden wirklich verhältnismäßig soviel mehr wert, als der bessere, verglichen mit den 60er Jahren? Es ist zweifellos, daß wir heute durchschnittlich viel mehr aus unserem schlechten Boden machen wie damals. Die fast allgemeine Anwendung des Systems Schulk-Lupin, des künstlichen Düngers, des Lupinen- und Serradellaanbaues hat uns erst den Wert des schlechten Bodens kennen gelehrt. Auch der Preisunterschied zwischen den Erzeugnissen des guten und denen des schlechten Bodens ist ein geringerer geworden.

Die Durchschnittspreise im Preussischen Staate<sup>1)</sup> betrugen für 1000 kg in Mark:

	bei Weizen	bei Roggen	Preisunterschied
1871—75 . . . . .	235	176	59
1876—79 . . . . .	210	160	50
1880—84 . . . . .	201	170	31
1885—87 . . . . .	161	134	27
1888—90 . . . . .	183	154	29
1891 . . . . .	222	208	14
1892 . . . . .	189	178	11
1893 . . . . .	150	133	17
1894 . . . . .	135	118	17

Aus der schon früher zu einem anderen Zwecke benutzten Übersicht des Königlichen Statistischen Bureaus (S. 12) entnehme ich umstehende für die obige Behauptung charakteristische Zahlen.

Aus beiden Übersichten geht hervor, daß die Preise der Erzeugnisse des guten Bodens verhältnismäßig immer niedriger werden, als wie diejenigen des geringeren Bodens, mithin auch der Reinertrag und damit der Wert des besseren Bodens gegenüber dem schlechteren Boden ein verhältnismäßig geringerer ist. Dies gilt grundsätzlich jedoch nur vom Weizenboden (Erbsen und Bohnenboden) gegenüber dem Roggen- und Kartoffelboden. Daß nun auch der letztere Boden, je schlechter er wird, einen verhältnismäßig um so höheren Wert haben soll, will mir bedenklich erscheinen. Denn allen Aufwand an Arbeit, Düngung, künstlicher Düngung u. s. w. macht der Mittelboden besser bezahlt, als der ganz schlechte. Jedenfalls muß die Taxe im Beispiel 6, wo in regelmäßigen Abstufungen bei jeder niedrigeren Klasse das Vielfache des Grundsteuerreinertrages ein so erheblich höheres wird — in der VII. Klasse fast das Dreifache der III., im zweiten unter 6 angeführten Beispiel gar über das Dreifache — falsch sein, denn einen soviel höheren Wert haben die geringeren Bodenklassen gegenüber den besseren im Verhältnis nicht erhalten, wenn auch zugegeben werden muß, daß in der That eine solche verhältnismäßige Wertsteigerung vorhanden ist. Ähnlich verhält es sich mit den Wiesen.

Was das Verfahren anlangt, aus den Kapitalwerten der Taxe des ganzen Gutes für Sektor und Kulturart den Gesamtwert der einzelnen Rentengüter durch Zuschläge zu diesen Kapitalwerten zu finden, so muß dasselbe zu falschen Ergebnissen führen, aus Gründen, die ich zwar schon häufig dargelegt habe, die mir aber so wichtig erscheinen, daß ich sie hier

1) Sering, Vorlesungen für praktische Landwirte. Tab. 1.



Die Durchschnittspreise im Preussischen Staate betragen für 1000 kg in Mark für

	Weizen	Roggen	Kocherbsen	Speisebohnen	Erbsen	Preisunterschiede zwischen	
						Weizen und Kar- toffeln	Speise- bohnen und Kar- toffeln
1875 . . . . .	196	166	266	350	55	141	295
1876 . . . . .	210	174	250	285	57	153	228
1877 . . . . .	230	177	233	292	64	166	228
1878 . . . . .	202	143	220	286	57	145	229
1879 . . . . .	196	144	214	275	62	134	213
1880 . . . . .	219	193	242	306	65	154	241
1881 . . . . .	220	202	250	308	57	163	251
1882 . . . . .	208	161	241	308	50	158	258
1883 . . . . .	185	147	237	308	62	123	246
1884 . . . . .	173	147	237	303	49	124	254
1885 . . . . .	162	143	221	293	46	116	247
1886 . . . . .	157	134	208	280	41	116	239
1887 . . . . .	164	125	205	266	46	118	220
1888 . . . . .	174	135	204	286	52	122	234
1889 . . . . .	183	166	221	294	53	130	241
1890 . . . . .	192	170	227	283	50	142	233
1891 . . . . .	222	208	237	284	74	148	210
1892 . . . . .	189	178	249	271	64	125	207
1893 . . . . .	152	135	227	252	46	106	206
1894 . . . . .	135	118	220	247	46	89	201
1895 . . . . .	140	121	206	270	50	90	220

nochmals wiederholen will. Die Kapitalwerte der einzelnen Klassen im Großbetriebe sind wissenschaftlich so gefunden, daß ihr Kulturzustand, ihre Lage zum Wirtschaftshofe, ihr Verhältnis zu den anderen Klassen und Kulturarten, die Bewirtschaftungsweise darin im Pausch und Bogen berücksichtigt sind. Ich will den günstigsten Fall annehmen, daß die gefundenen Kapitalwerte — was erfahrungsmäßig auf diese Weise nie erreicht werden kann, wie früher nachgewiesen — im Verhältnis und in der Wirklichkeit richtig sind. Nun werden Rentengüter gebildet, die alten Kapitalwerte zu Grunde gelegt und der Wert des neuen Rentengutes wegen des Vorteils als Kleinbetrieb mit einem Zusatz in Hundertsteln — wieder in Pausch und Bogen — festgesetzt.

Es ist nun aber niemals möglich, die Rentengüter so auszulegen, daß jedes genau dasselbe Verhältnis der Kulturarten behält wie das Stammgut es hatte. Ferner gestaltet sich die Lage der Ländereien zum Wirtschaftshofe ganz anders, und die Bewirtschaftungsweise wird eine ganz andere, meistens grundsätzlich andere, als wie das früher der Fall gewesen ist. Ein Beispiel aus der Praxis wird hierauf sofort ein klares Licht werfen.

Einer mir gut bekannten Wirtschaft P., nahe der Hamburg—Berliner Bahn, liegt folgendes sehr einsichtsvoll geleitetes Fruchtwechselwirtschaftssystem zu Grunde. Das ganze



Feld ist in Binnenschläge und Außenschläge eingeteilt, die zusammen je fast dieselbe Größe haben.

Fruchtfolge der		
Binnenschläge		Außenschläge
1. Weizen,	} in Stallung.	1. Roggen.
Roggen		2. Kartoffeln in Stallung.
2. Bohnen,		3. Serradella zum Mähen.
Mengkorn.		4. Roggen.
3. Weizen,		5. Kartoffeln in Stallung.
Roggen.		6. Peluschten.
4. Kartoffeln in Stallung.		7. Roggen.
5. Hafer.		8. Klee grasweide.
6. Mähklee.		9. Dungkupinen.
7. Weideklee.		

Da der Stallung lange nicht ausreicht, wird sehr viel künstlicher Dünger verwendet. Sämtliches Getreide wird gedrisht und fast alles auch mit der Hand gehackt. Das Wiesenverhältnis ist wie 1 : 7, und die Wiesen sind ausgezeichnet. Außerdem ist sehr viel Forst dabei. Nutzvieh wird wenig gehalten; es wird viel Heu und Stroh nach einer nahen Garnison verkauft. Die Kartoffeln gehen zu einer nahen Stärkefabrik.

Wie wird dieses Gut in seinen einzelnen Teilen bewirtschaftet werden, wenn es zu Rentengütern aufgeteilt ist?

Zunächst wird der Heu- und Strohverkauf, sowie die Kartoffellieferung an die Stärkefabrik gänzlich aufhören und der Schwerpunkt der Wirtschaften auf die Viehhaltung verlegt werden, was in diesem Falle besonders günstig ist, da zwischen Hamburg und Berlin sehr hohe Fleischpreise gezahlt werden. Die verschiedenen großen Wirtschaften können nicht im gleichen Verhältnis an den einzelnen Kulturarten teilnehmen. Die größeren Wirtschaften werden mehr Forst und weniger Wiesen erhalten, als dem Durchschnittsverhältnis entspricht, vielleicht auch etwas mehr leichten Acker. Zu den Handwerker- und Arbeiterstellen wird keine Forst, aber verhältnismäßig viele Wiesen zugelegt werden, um ihnen eine möglichst große Viehhaltung zu gestatten. Diese Stellen werden die verhältnismäßig wertvollsten sein. Nur bei den mittelgroßen Stellen wird das ursprüngliche Verhältnis der einzelnen Kulturarten zu einander ziemlich bewahrt bleiben können. Infolge der starken Viehhaltung muß nun auch die Fruchtfolge eine andere werden. Es werden mehr Futtergewächse angebaut werden. Die Drill- und Hackkultur wird vermutlich aufhören, da sie in dortiger Gegend bei der bauerlichen Bevölkerung noch nicht Sitte geworden ist. Die Wirtschaftsweise der neuen Rentengüter hat also kaum noch etwas mit der alten gemein.

Und allen diesen Verhältnissen glaubt man durch prozentuale Zuschläge zu den ursprünglichen Kapitalwerten für den Hektar des Großbetriebes gerecht werden zu können? Ich glaube gezeigt zu haben, daß dies nicht möglich ist, sondern daß eine neue Bewertung der einzelnen Rentengüter, unabhängig von den Einheitswerten des Stammgutes, stattfinden muß. Und zwar muß hier wieder eine Reinertragsberechnung stattfinden, da der Ertragswert ermittelt werden muß, denn danach kann doch nur die Beleihung stattfinden.

An dieser Stelle möchte ich den Ertragswert in Ergänzung der v. d. Goltz'schen Erläuterung (S. 3) dahin erweitern, daß darunter zu verstehen ist: der zeitige Ertragswert eines Grundstücks, den dasselbe jedoch voraussichtlich mindestens 15—20 Jahre behält, unter Berücksichtigung aller gerade obwaltenden Umstände, im Gegensatz zu den Landeshauptstellen, die immer nur, wie wiederholt dargelegt, den sogenannten dauernden, durch menschliche Kräfte nicht zu beeinflussenden Wert ermitteln wollen. Die Bedenken, die man im allgemeinen gegen die Reinertragsberechnungen hat, verschwinden mehr und mehr. Von unseren alten Praktikern sind freilich wenige imstande, eine Reinertragsberechnung



anzufertigen, aber die sind ja zu ergänzen durch jüngere Kräfte. Die Feststellung der Roherträge macht heute, wo fast überall eine geordnete, wenn auch sonst häufig unzureichende Buchführung vorhanden ist, nur noch wenige Schwierigkeiten.

Außerdem kann die ganze Berechnung wesentlich einfacher geschehen, als wie sie in den meisten Lehrbüchern angegeben ist. In den allermeisten Fällen braucht die Bewertung der nicht marktfähigen Erzeugnisse (Stroh, Dung u. s. w.) überhaupt nicht stattzufinden, weil sie in der Wirtschaft wieder verwendet werden. Die statische Berechnung wird dann zeigen, ob künstlicher Dünger zu verwenden ist oder nicht. Diese Bewertungen der nicht marktgängigen Erzeugnisse haben nur Zweck, wenn man wissen will, wie hoch jeder einzelne Zweig des ganzen Betriebes an dem Reinertrag beteiligt ist. Damit fällt aber das schwierigste bei der ganzen Reinertragsberechnung fort, nämlich das Bilden von Werten.

Die Werte der anderen Erzeugnisse sind ja durch die Preise gegeben.

Wenn man glaubt, daß die Arbeit eine zu große sei, vielleicht für 20 oder 30 Rentengüter Reinertragsberechnungen aufzumachen, so täuscht man sich darin auch. Die allgemeinen Punkte der Einleitung, Bonitierung u. s. w. treffen für alle Güter gleichmäßig zu. Ferner entstehen immer gewisse Klassen von Rentengütern, in die sie sämtlich eingereiht werden können. In der Regel werden nur 3—4 solcher Klassen vorhanden sein. Z. B. 3 oder 4 Bauerstellen mit 3 Pferden Anspannung; 10—15 Büdnerstellen, Anspannung 1 starkes Pferd oder 2 kleine; 5—10 Arbeiter- und Handwerkerstellen ohne Anspannung.

Innerhalb dieser Klassen sind die Güter einander fast gleich. Für jede Klasse braucht also nur ein Mustergut ausgesucht und einer Reinertragsberechnung unterworfen zu werden. Hiernach läßt sich dann der Wert der übrigen Güter ohne Mühe durch Vergleich mit dem Mustergut feststellen, ohne daß man Fehler, die einen Einfluß ausüben können, zu befürchten braucht. Denn die Güter innerhalb einer Klasse müssen alle ganz gleichmäßig bewirtschaftet werden, da sie alle dieselben Voraussetzungen haben.

Aus dem Gute P. war z. B. die Bildung folgender Rentengüter in Aussicht genommen:

- I. 5 Arbeiterstellen von 1 bis  $1\frac{1}{2}$  ha nur guten Ackers und  $\frac{1}{4}$  ha guter Wiese.
- II. 7 Kleinbauerstellen in der Größe von 14 bis 16 ha insgesamt. Die Stellen setzen sich zusammen aus ebensoviel leichtem als schwerem Acker, so vielen Wiesen, als dem 7. Teil des Ackers entspricht, und dem 5. bis 6. Teil der ganzen Stelle an Schomung.
- III. 5 Bauerstellen von 30 bis 40 ha in ziemlich derselben Zusammensetzung der Kulturarten wie die Stellen unter II.
- IV. Das Restgut von
 

100 ha Acker,	
15 „ Wiesen und Weiden,	
4 „ Gärten, Hofraum u. s. w.,	
72 „ Holzung,	
191 ha im ganzen.	

Aus diesen Beispielen geht klar die Richtigkeit meiner obigen Behauptung hervor, denn es liegt auf der Hand, daß für jede der Klassen I bis IV eine Reinertragsberechnung genügt. Nun fehlt uns zu Reinertragstaxen allerdings das wichtigste, nämlich dazu befähigte Schätzer. Von den praktischen Landwirten, die heute das Amt der Schätzer versehen, werden sich wenige auf eine Reinertragsberechnung einlassen, die unseren Anforderungen, die Einnahmen und Ausgaben einzeln nachzuweisen, mit möglichster Vermeidung von Pauschalsummen, entspricht. Aber das schadet ja nichts; die Generalkommissionen können sich ja ihre eigenen Schätzer ausbilden. Sie würden heute mit



Leichtigkeit eine genügende Menge wissenschaftlich wie durch Erfahrung gründlich durchgebildeter jüngerer Landwirte finden, die sich zu Schätzern eignen würden.

Dadurch würden die ortskundigen Praktiker nicht überflüssig. Ihre Angaben würden nach wie vor die Grundlagen für die Wertschätzung abgeben. Danach würde selbstverständlich die Reinertragsberechnung aufgestellt. Die von den Generalkommissionen so ausgebildeten Schätzer würden nach wenigen Jahren eine derartige Sicherheit im Aufstellen von Reinertragsberechnungen erlangt haben, daß falsche Ergebnisse eine seltene Erscheinung sein würden. Damit ein solcher Schätzer genügend zu thun hat, könnte ihm gleichzeitig die wirtschaftliche Überwachung der Rentengüter, Gründung von Unterstützungskassen, An- und Verkaufsgenossenschaften u. s. w. übertragen werden.

Wenn die Generalkommissionen überhaupt die heute durch die Rentengutsgefeßgebung an sie gestellten Anforderungen glücklich erfüllen sollen, ist eine andere Zusammensetzung derselben dringend erforderlich. An der Seite des Verwaltungsjuristen muß dem wissenschaftlich und durch Erfahrung gründlich durchgebildeten Land- und Volkswirt die ihm gebührende Stellung zugewiesen werden. Denn aus der vorhergegangenen Betrachtung ist ersichtlich, daß bei der Rentengutsbildung gerade die Fragen die wichtigsten sind, die der Jurist seiner ganzen Vorbildung nach nicht beurteilen kann, und daß die rein juristischen Fragen wenig in Betracht kommen. Der Zweck der Rentengutsbildung ist im großen und ganzen die Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Die Grundlagen der Rentengutsbildung bestehen also in der Beurteilung der diesbezüglichen Fragen. Diese kann aber nur der Land- und Volkswirt beurteilen, nicht der Jurist.

Am Schlusse dieser Arbeit drängt es mich, meinen hochverehrten Lehrern, Herrn Professor Dr. M. Sering-Berlin und Herrn Geheimrat Professor Dr. G. Werner-Berlin, meinen tiefempfundenen Dank auszusprechen für das lebhafte Interesse und die Förderung, die beide Herren der vorliegenden kleinen Arbeit angedeihen ließen. Namentlich hat die mit manchen Schwierigkeiten verbundene bereitwillige Beschaffung der sehr wertvollen Literatur seitens des Herrn Professor Dr. M. Sering nicht wenig zur Entstehung derselben beigetragen.





Druck von Gebr. Unger in Berlin, Bernburger Str. 30.



- Heft 23. Die Verbreitung der Rindersehläge in Deutschland nebst Darstellung der öffentlichen Zuchtbestrebungen, von Bureau-Vorsteher Oskar Knispel, mit einer Einleitung von Ökonomierat Berthold Wöbling-Berlin.
- Heft 24. Düngungsversuch und Vegetationsversuch. Eine Plauderei über Forschungsmethoden von H. Hellriegel-Berlin.
- Heft 25. Citratlösliche und wasserlösliche Phosphorsäure im Anbau von Kartoffeln, von Prof. Dr. J. H. Vogel-Berlin.
- Heft 26. Jahresbericht über den Pflanzenschutz 1896, von Prof. Dr. Frank-Berlin und Prof. Dr. Sorauer-Berlin.
- Heft 27. Statistische Untersuchungen über den Absatz der Molkerei-Erzeugnisse, von Dr. W. Schulze-Steglitz.
- Heft 28. Neuere Erfahrungen auf dem Gebiete der Tierzucht. Acht Vorträge, gehalten auf dem Lehrgang zu Eisenach vom 26. April — 1. Mai 1897.
- Heft 29. Jahresbericht über den Pflanzenschutz 1897, zusammengestellt von Prof. Dr. Frank-Berlin und Prof. Dr. Sorauer-Berlin.
- Heft 30. Versuche über Stallmist-Behandlung, von Professor Dr. J. Hansen-Oberglöckau und Dr. H. Günther-Berlin.
- Heft 31. Absatzverhältnisse für Molkereiwaren, unter besonderer Berücksichtigung des Buttermarktes. Ergebnisse einer Studienreise, von Ökonomierat Petersen-Gutin.
- Heft 32. Anbau-Versuche mit verschiedenen Sommer- und Winterweizen-Sorten, von Professor Dr. Liebscher-Göttingen und Professor Dr. Edler-Jena.
- Heft 33. Vegetationsversuche mit Kalisalzen. Berichte über Versuchsanstellungen an der agrökultur-chemischen Versuchstation der Landwirtschaftskammer zu Halle a. S. Berichtet von Prof. Dr. Maercker-Halle a. S.
- Heft 34. Vegetationsversuche über den Kalibedarf einiger Pflanzen, angestellt an der landwirtschaftlichen Versuchstation Bernburg von H. Hellriegel, H. Wilfarth, H. Römer, und G. Wimmer. Berichterstatte Prof. Dr. H. Wilfarth. Nebst einer Einleitung: Die Methode der Sandkultur, von Prof. Dr. H. Hellriegel.
- Heft 35. Versuche über Kartoffel-Düngung. Ein Beitrag zur Frage: Wie wirkt eine Kalidüngung mit Rohsalzen auf die Kartoffel, wenn sie der Vorfrucht gegeben wird? Zusammengestellt von Dr. H. Thiesing-Berlin.
- Heft 36. Neuere Erfahrungen auf dem Gebiete des Ackerbaues. Zehn Vorträge, gehalten auf dem 3. Lehrgang zu Eisenach vom 18.—23. April 1898.
- Heft 37. Prüfung der „Thistle“-Mekmaschine. Veranstalet im Auftrage der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft. Berichtet von Benno Martiny-Berlin.
- Heft 38. Jahresbericht über den Pflanzenschutz 1898, zusammengestellt von Prof. Dr. Frank-Berlin und Prof. Dr. Sorauer-Berlin.
- Heft 39. Mast- und Schlachtversuche mit Schweinen, veranstalet von der D. L. G. und der Landwirtschaftskammer der Provinz Schleswig-Holstein. Berichtet von Ökonomierat Boyesen-Hamburg.
- Heft 40. Untersuchungen über die Ursachen der Rebennüdigkeit, veranstalet im Auftrage der Rebendüngungs-Kommission; berichtet von Professor Dr. Koch-Oppenheim.
- Heft 41. Das deutsche Rind. Beschreibung der in Deutschland heimischen Rindersehläge, von Dr. med. H. Lydtin und Dr. H. Werner. Preis 10 M.
- Heft 42. Der erste Rundgang der landwirtschaftlichen Wanderausstellungen in Deutschland 1887—1898. Berichtet von Ökonomierat Berthold Wöbling-Berlin.
- Heft 43. Die Hengste der Königlich Preussischen Landgestüte 1896—1897. Ein Beitrag zur Kunde der Pferdehehläge in Deutschland. Von Dr. Simon von Nathusius-Breslau.
- Heft 44. Zur Frage der Jam- und Marmelade-Industrie, sowie des Zuckerverbrauchs in England. Von Dr. Paul Degener-Braunschweig.
- Heft 45. Deutschlands Vieh- und Fleischhandel. Erster Teil: Deutschlands Außenhandel mit Vieh und Fleisch. Von Dr. W. Schulze-Berlin.
- Heft 46. Die Kennzeichnung von Zuchttieren. Von Benno Martiny-Berlin.
- Heft 47. Beleuchtung der Abschätzungs-Verfahren und -Vorschriften der deutschen Bodenkreditanstalten. Von G. Endeck-Parishof.



# Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft.

Schirmherr:

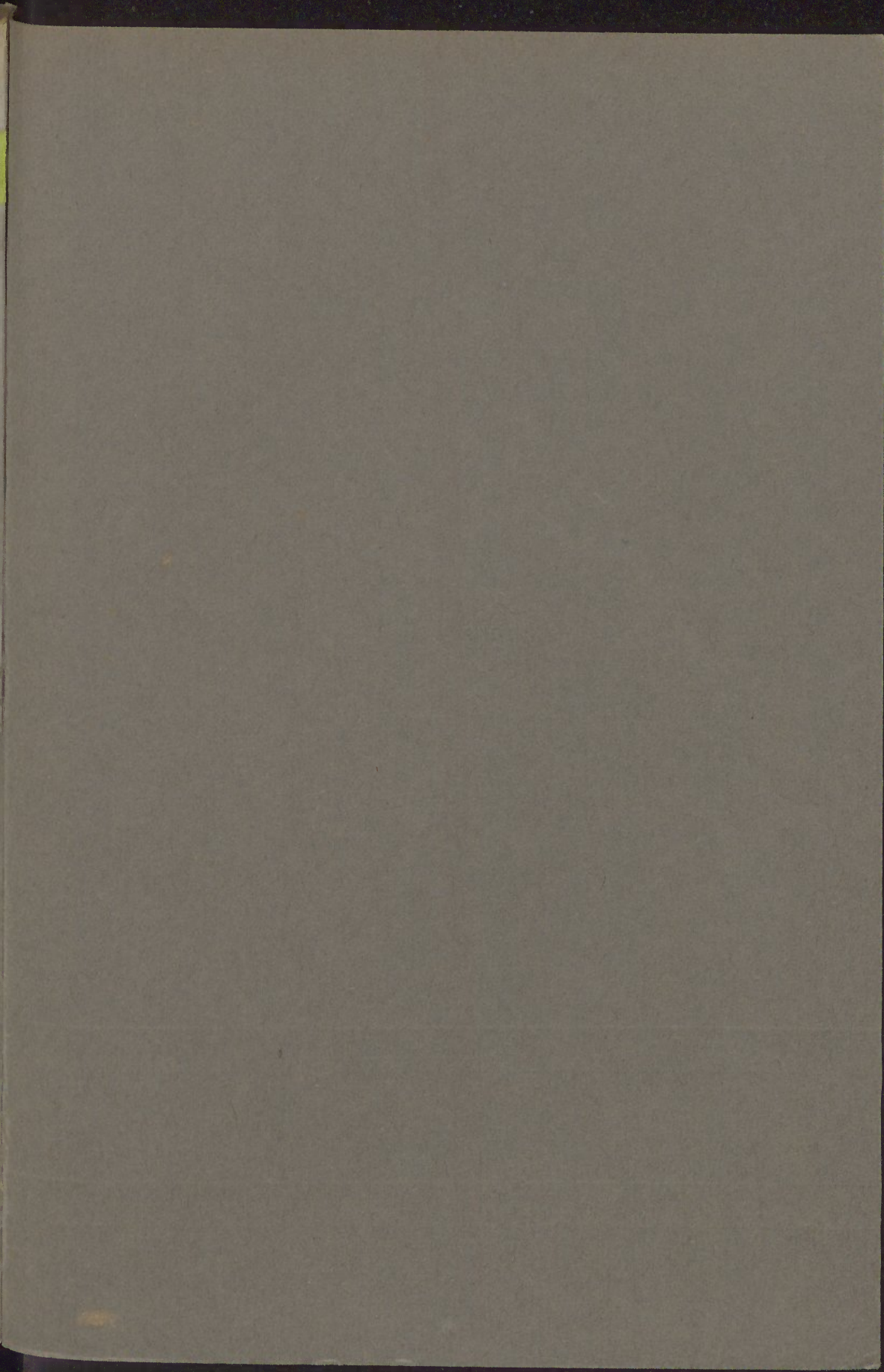
Seine Majestät der Kaiser.

Die Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft mit über 12 700 Mitgliedern veranstaltet zur Hebung der Landwirtschaft Ausstellungen, Versammlungen und Prüfungen, veranlaßt wissenschaftliche und praktische Untersuchungen und Herausgabe von Schriften. Die Gesellschaft arbeitet in 7 Abteilungen mit 27 Sonderausschüssen. In einzelnen wirkt die Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft durch folgende Mittel: Jährliche Wanderausstellungen mit Preisauschreiben für Tiere, Erzeugnisse und Geräte, sowie auf dem Gebiete des Bauwesens; jährlich drei große Tagungen; vergleichende Arbeitsprüfungen von landwirtschaftlichen Maschinen, Prüfung der Neuheiten von Maschinen und Betriebseinrichtungen; wissenschaftliche Arbeiten in einer Versuchstation, Versuchsanbau mit Düngemitteln und Saaten; Auskunftserteilung in Sachen des landwirtschaftlichen Bauwesens, der Maschinenbeschaffung, des Meliorationswesens, des Pflanzenschutzes, der Düngerpflanze, der Verwertung der städtischen Abfallstoffe, der Betriebsberatung und in sonstigen landwirtschaftlichen Fragen; ferner durch Auffindung von Kalk- und Mergellagern; Geschäftsvermittlung bei Ankauf von Handelsdünger aller Art, auch Mergel und Kalk, Vermittelung des An- und Verkaufs von Saatgut und Futtermitteln; Einrichtung und Beaufsichtigung von Buchführungen; Wirtschaftsberatung durch Gutachten auf Grund persönlicher Untersuchungen, Bearbeitung landwirtschaftlicher Bauten; Herausgabe eines „Jahrbuchs“, von „Anleitungen für praktische Landwirte“, laufender Hefte der „Arbeiten der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft“ und regelmäßiger „Mitteilungen“ mit der amtlichen Beilage „Berichterstattung der Land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen bei den kaiserlichen Vertretungen im Auslande“ und der Beilage: „Pflanzenschutzliche Nachrichten“.

Der wichtigen und schwierigen Frage der Wertermittelung des Grund und Bodens hat die D. L.-G. stets ein großes Interesse entgegengebracht und sie durch mehrfache Veröffentlichungen gefördert. Sie hat ferner einen eigenen Sonderausschuß zur Behandlung dieser Angelegenheiten eingesetzt, aus dessen Anregung die vorliegende Arbeit entstanden ist. Sie versucht durch einen kritischen Vergleich der bisherigen Bonitierungsverfahren einem einheitlichen Vorgehen die Wege zu ebnen.

Weitere Auskünfte über die Gesellschaft erteilt ihre Hauptstelle, Berlin SW., Kochstraße 73.









206\$07963688