

Thaer - Bibliothek



BIRNBAUM'S

Landwirtschaftliche

Taxationslehre

Zweite Auflage

Band
39.

2 Bd.
2 1/2 Mk

Verlag von Paul Parey in Berlin.

250
Jeder Band
einzeln verkäuflich.

Verlag von PAUL PAREY in Berlin.

9/893
THAER-BIBLIOTHEK Preis pro Band
in Leinen geb. 2½ Mark.

- Landw. Fütterungslehre** von Dr. Emil Wolff, Professor in Hohenheim. 5. Auflage.
Praktische Düngerlehre von Dr. Emil Wolff, Professor in Hohenheim. 11. Auflage.
Getreidebau von Dr. A. Nowacki, Professor in Zürich. Gekrönte Preisschrift.
Risler's Weizenbau. Herausgegeben vom Amtsrat W. Rimpau zu Schlanstedt.
Wiesen- und Weidenbau von Dr. F. Burgdorf, Direktor der landw. Lehranstalt zu Herford. 3. Auflage.
Landw. Futterbau von Dr. William Loebe in Leipzig. 3. Auflage.
Rübenbau von F. Knauer, Rittergutsbesitzer auf Gröbers bei Halle a. S. 6. Auflage.
Braugerste von H. Heine, Assistent in Karlsruhe. Gekrönte Preisschrift.
Hopfenbau von C. Fruwirth in Wien. Gekrönte Preisschrift. Mit Vorwort von Dr. E. Pott in München.
Tabaksbau von A. Freiherr von Babo in Klosterneuburg. 3. Auflage.
Kartoffelbau von Dr. H. Werner, Professor in Poppelsdorf. 2. Auflage.
Lupinen- und Serradellabau von Kette auf Jassen und König auf Zörnigall. 5. Auflage.
Samen und Saat von Dr. William Loebe in Leipzig.
Urbarmachung und Verbesserung des Bodens von R. Bürstenbinder, Ök.-Rat in Braunschweig.
Ernährung der landw. Kulturpflanzen von Dr. Ad. Mayer, Professor in Heidelberg.
Krankheiten der landw. Nutzpflanzen von Professor Dr. R. Wolf.
Die käuflichen Düngestoffe von Dr. A. Rümpler, Direktor in Hecklingen. 3. Auflage.
Rindviehzucht von Dr. V. Funk, Direktor der landw. Lehranstalt zu Helmstedt. 2. Auflage.
Schafzucht von Dr. O. Rohde, Professor in Greifswald.
Schweinezucht von Dr. G. May, Professor in Weißenstephan. 2. Auflage. Bearbeitet von E. Meyer-Friedrichwerth.
Milchwirtschaft von Dr. William Loebe in Leipzig. 2. Auflage.
Beschlagkunde von Dr. von Rueff, Direktor der Königl. Tierarzneischule zu Stuttgart.
Allgemeine Tierzuchtlehre von Dr. von Rueff in Stuttgart.
Äussere Krankheiten der landw. Haussäugetiere von E. Zorn, Königl. Korpsrossarzt in Hannover.
Innere Krankheiten der landw. Haussäugetiere von F. Grosswendt, Kgl. Oberrossarzt in Hannover.
Physiologie und Pathologie der Haussäugetiere von F. Flemming, Grossh. Tierarzt in Lütz.
Heilungs- und Tierarzneimittellehre von F. Flemming, Grossh. Tierarzt in Lütz.
Praktische Desinfectionslehre von A. Zundel, Landestierarzt in Strassburg.
Englischer Hufbeschlag von H. Behrens, Lehrschnied in Rostock.
Reiten und Fahren von Major R. Schoenbeck in Berlin.
Reiten und Dressieren von D. F. Boetticher, herausgegeben von A. von Reuss.
Landw. Baukunde von Dr. F. C. Schubert, Baurat und Professor in Poppelsdorf. 5. Auflage.
Landw. Rechenwesen von Dr. F. C. Schubert, Baurat u. Professor in Poppelsdorf. 3. Auflage.
Landw. Geräte und Maschinen von Dr. E. Perels, Professor in Wien. 6. Auflage.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Verlag von PAUL PAREY in Berlin.

Jeder Band
einzeln verkäuflich.

THAER-BIBLIOTHEK Preis pro Band
in Leinen geb. 2½ Mark.

- Be- und Entwässerung der Äcker und Wiesen** von L. Vincent, Königl. Ökon.-Rat. 2. Auflage.
- Der Petersensche Wiesenbau** von Dr. E. Fuchs in Kappeln.
- Pferdestall** (Bau und Einrichtung) von Baurat F. Engel in Berlin.
- Viehstall** (Bau und Einrichtung) von Baurat F. Engel in Berlin. 2. Auflage.
- Kalk-Sand-Pisébau** von Baurat F. Engel in Berlin. 3. Auflage.
- Dynamite** von Isidor Trauzl, Ingenieur in Wien.
- Stärkefabrikation** von Dr. F. Stohmann, Professor an der Universität Leipzig.
- Kalk-, Gyps- und Zementfabrikation** von H. Stegmann in Braunschweig.
- Feldmessen und Nivellieren** von Dr. A. Wüst, Professor in Halle. 2. Auflage.
- Behandlung der Lokomobilen** von Professor Paul Lazar in Budapest.
- Landw. Buchführung** von Dr. Freiherr v. d. Goltz, Professor in Jena. 6. Auflage.
- Langethal's Geschichte der Landwirtschaft** 2. Auflage, bearbeitet von Michelsen und Nedderich.
- Wirtschaftsdirektion des Landgutes** von Dr. Albrecht Thaer, Prof. in Giessen. 2. Auflage.
- An- und Verkaufs-Genossenschaften** von H. von Mendel, Ökonomierat in Halle a. S.
- Fischzucht** von Max von dem Borne auf Berneuchen. 3. Auflage.
- Bienenzucht** von A. Baron v. Berlepsch in München. 2. Auflage, bearbeitet von W. Vogel in Lehmannshöfel.
- Wirtschaftsfeinde aus dem Tierreich** von Dr. G. v. Hayek, Professor in Wien.
- Geflügelzucht** von Dr. Příbyl in Wien, mit Einleitung von W. Ritter von Hamm. 2. Auflage.
- Jagd-, Hof- und Schäfer-Hunde** von Lieutenant Schlotfeldt in Hannover.
- Die Jagd und ihr Betrieb** von A. Goedde, Herzogl. Jägermeister in Coburg. 2. Auflage.
- Fasanenzucht** von August Goedde, Herzogl. Jägermeister in Coburg. 2. Auflage.
- Feldholzucht, Korbweidenkultur etc.** von R. Fischer in Berlin.
- Forstkulturen** von Urff, Kgl. Oberförster in Neuhaus bei Berlinchen.
- Immerwährender Gartenkalender** von J. G. Meyer, Handelsgärtner in Ulm. 2. Auflage.
- Gemüsebau** von B. von Uslar, Handelsgärtner in Hildesheim.
- Maulbeerbaumzucht und Seidenbau** von C. H. Pathe, Maulbeerbaumzüchter. 2. Auflage.
- Gärtnerische Veredelungskunst** von O. Teichert, Garten-Inspektor in Potsdam. 2. Auflage. Neu bearbeitet von Fintelmann, Garten-Inspektor in Potsdam.
- Gehölzzucht** von J. Hartwig, Grossherzogl. Hofgärtner in Weimar.
- Obstbau** von R. Noack, Grossherzogl. Hofgärtner in Darmstadt. 2. Auflage.
- Gartenblumen** (Zucht und Pflege) von Th. Rümpler, General-Sekretär in Erfurt. 2. Auflage.
- Gewächshäuser** von J. Hartwig, Grossherzoglicher Hofgärtner in Weimar.
- Zimmergärtnerei** von Th. Rümpler, General-Sekretär in Erfurt. 2. Auflage.
- Geschichte des Gartenbaues** von O. Hüttig, Gartenbaudirektor in Charlottenburg.
- Obstbaumkrankheiten** von Dr. Paul Sorauer in Proskau.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Verlag von PAUL PAREY in Berlin.

Erscheint Mittwochs und Sonnabends.
Probenummern gratis und franko.

Deutsche

Durch jede Postanstalt zu beziehen.
Preis vierteljährlich 5 Mark.

Landwirthschaftliche Presse

(Redakteur Dr. TH. KRAUS.)

Die »Deutsche Landwirthschaftliche Presse« dient der Landwirtschaft nach zwei Richtungen hin:

1) Sie vertritt eine schneidige Wirtschaftspolitik, um das landwirthschaftliche Interesse im inneren und äusseren Staatsleben allseitig wirksam zur Geltung zu bringen;

2) sie wendet dem wirtschaftlich technischen Betrieb der Landwirtschaft das höchste Interesse zu. Allgemein gehaltene Artikel, die man so oft in den landwirthschaftlichen Provinzialblättern veröffentlicht sieht, werden grundsätzlich in die »Deutsche Landwirthschaftliche Presse« nicht aufgenommen. Nur Artikel, die dem Landwirt in seinem Betriebe praktische Fingerzeige geben, ihn auf wenig bekannte Methoden aufmerksam machen oder ihm ein genaues Bild von Wirtschaftsergebnissen liefern, mit einem Worte, nur solche Artikel werden aufgenommen, die zeigen, wo die Landwirte etwas verdienen oder etwas ersparen können. Ein hoher Reinertrag ist doch schliesslich Endzweck jedes wirtschaftlichen Betriebes.

Die »Deutsche Landwirthschaftliche Presse« kann dieses allein praktische Verfahren im Gegensatz zu anderen landwirthschaftlichen Zeitungen wirklich durchführen, weil sie einen grossen Leserkreis und Hunderte von Freunden als Mitarbeiter hat, unter letzteren aber Kapacitäten ersten Ranges der Wissenschaft und Praxis.

So gestützt auf die besten Kräfte unseres Gewerbes, ist die »Deutsche Landwirthschaftliche Presse« als vollständig unabhängiges Centralorgan der deutschen Landwirte fort und fort bestrebt, eine treue Beraterin der Landwirte zu sein.

Davon geben auch Zeugnis der Sprechsaal und die Handelsberichte. Im Sprechsaal finden alle den landwirthschaftlichen Betrieb betreffende Fragen von berufenen Fachleuten kostenfrei eingehende und gewissenhafte Beantwortung.

Die Handelsberichte umfassen regelmässig die Handels- und Preisbewegung der Hauptverkehrspunkte des In- und Auslandes und bezwecken, dem praktischen Landwirt ausser der zeitigen Preisangabe eine Mutmassung über die Preisbewegung für die Zukunft zu ermöglichen.

Abonnements nimmt jede Postanstalt oder Buchhandlung entgegen.

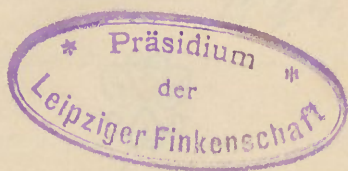
Probenummern werden auf Verlangen gratis und franko zugesandt.

Annoncen werden mit 35 Pfgn. per Spaltzeile oder deren Raum berechnet und angenommen von allen Zeitungs-Annoncen-Bureaus sowie von der

Expedition der „Deutschen Landwirthschaftlichen Presse“, Berlin SW., 32 Wilhelmstr.

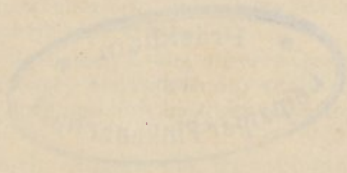
Steinmann's
Handwörterbuch der Taxationslehre.

Taxationslehre.



Nr. 153.

I 6995



1711

Der vollst. Abt. der L.F.
bezeugt von O. Zacher

Birnbaum's

Landwirtschaftliche Taxationslehre.



Zweite, neubearbeitete Auflage

Carl Titube.
1894.



Nr. 153.

Berlin.

Verlag von Paul Parey.

Verlagshandlung für Landwirtschaft, Gartenbau und Forstwesen.

1890.

F. v. d. ...
...

Birnbach's

Landwirtschaftliche Zeitschrift



Quelle, neu bearbeitete Auflage

Paul Petersen

1891



Dr. P.

Bonn

Verlag von Paul Parey

Verlag von Paul Parey, Berlin, Leipzig, Wien, Prag, Budapest, Pest, etc.

1891

Vorwort.

Für vorliegende Schrift war die Aufgabe gestellt, innerhalb eines gegebenen Raumes die Grundzüge des Taxationswesens in der Landwirtschaft nach dem Standpunkt unserer heutigen Erkenntnisse in Wissenschaft und Praxis zu zeichnen.

In der ersten Auflage konnte das ganze Gebiet nicht erschöpfend behandelt werden; die Vorführung eines vollständigen Veranschlagungsbeispiels war nicht zu ermöglichen, weil es noch zu vielerlei Meinungen über die Art des Verfahrens zur Veranschlagung ganzer Güter gab und dieser gedacht werden sollte.

In der neuen Auflage ist hauptsächlich darauf Rücksicht genommen worden, die zur Zeit wichtige Steuerfrage mit in den Kreis der Betrachtungen zu ziehen. Dazu war es nötig, neben dem einfachen Verfahren der Taxen zur Beurteilung des Wertes von Sachgütern, Leistungen u. s. w. auch einen vollständigen Nutzungsanschlag zu geben.

Das aus diesem gewonnene Ergebnis wird dazu benutzt, um zu zeigen, welches die angemessene Grundbesteuerung sein würde, und dazu, um zu zeigen, wie der Landwirt das Einkommen, soweit es aus dem Betrieb kommt, sich berechnen kann und muß.

Der Anschlag dient ferner dazu, die angemessene Höhe der Belastung mit Hypotheken und die Verhältnisse zwischen Pächter und Verpächter klar zu legen, sowie sonst jede für Landwirte wichtige Frage über Veranschlagungen zu beantworten.

Die Schrift sollte nur ein Beitrag zu dem schwierigen Gebiete des Veranschlagungswerkes sein; die Darstellung mußte deshalb allenthalben auf das Notwendigste beschränkt bleiben.

Verfasser hofft, das ganze Gebiet genügend beleuchtet zu haben.

Berlin, Februar 1890.

Inhalt.

Seite

Erster Teil. Allgemeines.

I. Einleitung	1
II. Begriff und Zweck	18
III. Bisheriges Verfahren.	
1. Im Allgemeinen	21
2. Für Ein- und Verkauf	30
3. Für Vermögensaufnahme (Inventur)	34
4. Für Austausch	35
5. Für Auseinandersetzungen von Ansprüchen	39
6. Bei Ablösungen	42
7. Bei Feststellung von Schadensersatz	43
8. Für Feststellung der Beitragspflicht	46
9. Beim Zwangsverfahren	47
10. Für Beleihung	50
11. Zu Steuerzwecken	58
12. Beim Kauf und Verkauf, Pachten und Verpachten	70

Zweiter Teil. Die Taxation im Einzelnen.

I. Die Taxation der Grundstücke.

1. Leitende Gesichtspunkte	83
2. Die Abschätzung des Ackerlandes	96
3. Die Abschätzung der Wiesen	105
4. Die Abschätzung der Weiden	109
5. Die Abschätzung der Gärten	118
6. Die Abschätzung der Obstanlagen	123
7. Die Abschätzung des Reblandes	128
8. Die Abschätzung von Holzungen	129
9. Die Abschätzung von Unland und Ödungen	132
10. Die Abschätzung von Wegen, Hofraum u. s. w.	133
11. Die Abschätzung von Fossilen	134
12. Die Abschätzung von Wasserflächen	136

	Seite
II. Die Taxation von Baulichkeiten . . .	140
III. Die Taxation von Vieh	144
IV. Die Taxation von Geräten und Maschinen	146
V. Die Taxation von Vorräten	146
VI. Die Taxation von Pflanzen und Pflanzenteilen	148
VII. Die Taxation von Dienstbarkeiten und Gerechtsamen	152
VIII. Die Taxation von Nebengewerben und Zubehörungen	154

Dritter Teil. Veranschlagungs-Beispiel.

I. Vorbemerkung	156
II. Die Information	158
III. Die Taxation der Werte	173
IV. Die Kalkulation über das Gesamt-Kapital	177
V. Die Inventur	183
VI. Die Einrichtung der Bücher	183
VII. Der Nutzungsaufschlag.	
1. Die Stats zur Prüfung des Wirtschaftsplans . . .	188
2. Die Bestimmung der örtlichen Preise	195
3. Die Unterlagen für die salbierenden Konti	196
4. Die Entwerfung der salbierenden Konti	197
5. Die Bildung der Bilanz	208
6. Die Schluß-Inventur	209
7. Die Korrektur in Folge der Ergebnisse	210
VIII. Die Verwertung der Ergebnisse.	
1. Behufs Ankauf	212
2. Behufs Pachtung	212
3. Behufs Beleihung	214
4. Die Steuerfrage	214
Schlußbetrachtung	216
Litteratur	217

Erster Teil. Allgemeines.

I. Einleitung.

Seit nunmehr fast zwanzig Jahren hat eine Reihe von ungünstigen Einwirkungen die Lage der Landwirthe immer mißlicher gestaltet und noch immer sind die Aussichten nicht genügend erfreulich, um hoffen zu können, daß die in dieser langen Zeit erlittenen Verluste wieder eingebracht werden.

In fast allen europäischen Ländern war man genöthigt, besondere Untersuchungen über die Lage der Landwirtschaft anzustellen und selbst in den Ver. Staaten von Nord-Amerika haben in dieser Zeit die Landwirthe mehr ungünstige, als günstige Jahre durchmachen müssen.

Eine sehr große Zahl von Schriften über die Ursachen der verringerten Einträglichkeit der Landgüter und über die Mittel zur Abhilfe ist erschienen; sie haben manche beachtungswerte Winke gebracht, im Ganzen aber doch nicht die Möglichkeit gründlicher Verbesserung der Verhältnisse darzuthun vermocht.

In dem heftig entbrannten Streit für und wider die von den Landwirten zum Schutz und zur Kräftigung verlangten Maßregeln, ein Streit, auf welchen in vorliegender Schrift nicht eingegangen werden kann, ist ihnen besonders nach drei Richtungen hin der Vorwurf der Selbstverschuldung gemacht und gesagt worden, daß sie nur durch Selbsthilfe sich bei der Ungunst der Zeiten zu behaupten vermöchten.

Zum ersten sollen im Allgemeinen noch immer zu hohe Preise für die Landgüter bezahlt werden; der tatsächliche Rückgang der Preise wenigstens in vielen Gegenden

wird nur als ein heilsamer Gesundungsprozeß betrachtet, da er nur die eingebildeten Werte betreffe. Je rascher und je gründlicher die Landwirte sich von diesen befreien, um so besser würde es für sie sein; die früher bezahlten schwindelhaften Preise wären ohnedies unhaltbar gewesen und hätten auch ohne die Verschlimmerung in der Kapital-Verzinsung über kurz oder lang fallen müssen.

Der zweite Vorwurf betrifft die Verschuldung; das gewaltige Steigen der hypothekarischen Belastung neben noch starker Inanspruchnahme von Kredit in anderen Formen sei unverantwortlich und müsse zum Ruin führen; die Güter würden im Verhältnis zum verfügbaren Vermögen viel zu groß genommen; die Unzulänglichkeit des eigenen Kapitals sei die Hauptursache der geschwächten Widerstandskraft gegen ungünstige Zeitereignisse und nur das schleunige Aufgeben des überschuldeten Besitzes und die Erwerbung eines neuen, mit dem verbleibenden Vermögen im Einklang stehenden, Betriebes könne die Rettung bewirken.

Die nur mäßig verschuldeten Landwirte klagten nicht, weil sie trotz der ungünstigen Zeiten noch immer zu bestehen vermöchten.

Wenn nach eigener Angabe und Meinung nur 2 bis 3 Prozent verdient werden könnten und 4 bis 6 Prozent für das geliehene Kapital in Höhe von schon bis über zwei Drittel des Gutswertes an die Gläubiger entrichtet werden müssen, dann sei die Unzulänglichkeit der Einnahme selbstverständlich, aber auch Niemand im Stande, zu helfen.

Der dritte Vorwurf betrifft die Rechnungslegung und die Kalkulation.

Trotz der vielen Werke über Buchführung für Landwirte und trotz der zahlreichen Lehranstalten sei doch das Rechenwesen in der Landwirtschaft nicht gefördert worden und unter den Landwirten in der Praxis bestehe noch immer die alte Unlust in Bezug auf das richtige Führen von Büchern, hauptsächlich aus dem Grunde der Unfähigkeit und des fehlenden Verständnisses für die Rechnungsführung.

Während man in der kaufmännischen Geschäftswelt bis herab zu den untersten Dienern davon durchdrungen sei, daß nur unausgesetztes Rechnen vor Verlusten bewahren könne und daß eben so unausgesetzt alle für das Geschäft wichtigen Ereignisse und Vorgänge im Auge behalten werden müssen, vernachlässigten die Land-

wirte die Erwägung der Gewinnaussichten (die Kalkulation) fast ganz und begnügten sich mit der Führung einiger Register zur Kontrolle von Beständen oder mit Aufzeichnungen in einigen Büchern, welche ohne Zusammenhang geführt werden, also auch nicht zu richtigen Geschäftsergebnissen dienlich seien.

Sie handelten noch immer, trotz so wichtiger Veränderungen im gesamten Wirtschaftsleben, nach der Schablone mit alten Mustern; sie würden deshalb stets von den Ereignissen überrascht, ohne im Stande zu sein, diesen Rechnung zu tragen und könnten deshalb auch nicht die Lage beherrschen. In Bezug auf die Ergebnisse in ihrem Betrieb aber blieben sie ganz im Dunkeln, da die Bilanzen, welche die in der Landwirtschaft gebräuchlichen Buchführungen lieferten, wertlos seien und die dazu notwendigen jährlichen Vermögensaufnahmen, Inventuren, aus Bequemlichkeit ganz unterlassen würden.

Die Landwirte wußten nur immer zu klagen, niemals aber vermöchten sie auch nur die geringsten Beweise für die Berechtigung der Klagen zu erbringen und nicht einmal unter einander wäre ihnen die Verständigung über rechnerische Fragen möglich, weil Jeder mit fingierten Zahlen arbeite, wenn er Bücher führen will. Zum Beweise dafür, wie schlecht es in diesen Beziehungen bestellt sei, wird besonders auf die folgenden Vorgänge aus der neueren Zeit verwiesen.

1. Während der Verhandlungen über die Erhöhung der Zollsätze waren vom Landwirtschafts-Minister in Preußen die Vereine aufgefordert worden, über die Größe der (durchschnittlichen) Kosten des Anbaus der Feldfrüchte Erhebungen anzustellen. Die Vereine hatten der Aufforderung bereitwilligst entsprechen wollen, aber schon nach den ersten Ermittlungen es aufgegeben, die Sache weiter zu verfolgen, weil die gelieferten Berechnungen als unbrauchbar sich erwiesen hatten und zu verschiedenartige Methoden der Buchungen und Veranschlagungen dazu angewendet worden waren.

2. Die in Preußen verheißene Vorlage über eine Reform der Einkommensteuer mußte zurückgezogen werden, weil die Regierung zur Überzeugung gekommen war, daß sie von den selbst wirtschaftenden Gutsbesitzern keine genügend genauen Angaben über die aus dem Betrieb gewonnenen Reineinnahmen erlangen

könne und eine Verständigung über eine anderwärtige Feststellung noch nicht zu gewinnen war.

3. Alle von den Landwirten und für diese auf deren Wunsch von den Regierungen angestellten Enqueten über die Lage der Landwirte haben das Gegenteil von dem bewiesen, was die Landwirte damit beweisen wollten; in allen deutschen Ländern zeigt sich neben ungünstigen Verhältnissen auch viel Erfreuliches und überall hat sich ergeben, daß die Subhastationen, über welche so viel geklagt worden ist, nur in sehr wenigen Fällen durch die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, in den meisten Fällen aber durch nachgewiesene eigene Schuld veranlaßt worden sind.

4. Neben dem unzweifelhaften und selbstverständlichen Rückgang in den Geboten bei Verkäufen und bei Verpachtungen, besonders von Domänen, kommen aber noch immer auch nicht wenige Fälle von Mehrgeboten vor und diese sind zum Teil recht erhebliche gewesen; sie sind sogar im Osten, in welchem es anerkanntermaßen die ungünstigsten landw. Verhältnisse giebt, vorgekommen und sie kommen vor in Gegenden, aus welchen gleichzeitig über den Rückgang der Preise geklagt wird; sehr oft waren und sind die bisherigen Pächter, welche doch den Wert der Güter am besten kennen müssen, die höchsten Bieter gewesen oder doch mit unter den Höchstbietenden.

Wäre die Lage der Landwirtschaft wirklich so schlecht, wie behauptet wird, dann müßten die Mindergebote ganz allgemein sein, wenigstens bei den bisherigen Pächtern, welche zwar aus leicht begreiflichen Gründen immer etwas höher wie Andere im Bieten gehen könnten, doch aber nicht bis zu dem Grade, wie vorgekommen ist, selbst wenn sie früher die Güter zu billig erworben hätten.

Auf jeden Fall aber beweise das Vorkommen von Mehrgeboten und Mindergeboten in beträchtlicher Höhe unter gleichen Verhältnissen, daß die Beurteilung der angenommenen Preise für Landgüter noch eine sehr unsichere ist und Gleiches gelte für Alles, was mit dem Rechen- und Schätzungswesen in der Landwirtschaft zusammenhänge. Wenn man auf irgend eine darauf bezügliche Frage Auskunft haben wolle, könne man sicher sein, ebensoviel verschiedene Antworten, als man Landwirte darum befragte habe, zu erhalten.

Wenn die Landwirte vom Staate, also von der Gesamtheit, auf deren Kosten besondere Vorteile und Begünstigungen verlangen, dann sollten sie doch zum mindesten die Notwendigkeit solcher Maßregeln überzeugend für Jedermann, also ziffernmäßig richtig, nachweisen; das sei aber nicht geschehen und werde auch nicht geschehen, da sie die Unterlagen dafür überhaupt nicht zu beschaffen vermöchten.

Diese Vorwürfe und Darstellungen sind nicht ganz unberechtigt, sie enthalten Wahres und Unwahres; im Interesse der gesamten Landwirte aber liegt es, daß sie in Zukunft sich nicht wiederholen können; es muß dafür gesorgt werden, daß die Gewinnaussichten in der Landwirtschaft sicherer zu beurteilen sind, daß die angemessenen Preise für die Güter gefunden werden können und daß jeder Landwirt, wenn er ernstlich will, sich selbst und anderen jede in das Rechen- und Schätzungswesen einschlagende Frage sicher beantworten kann.

Wird nicht entsprechend dafür gesorgt, dann bleibt der Landwirt, wie bisher, sich selbst unklar über sein Thun und verliert die Möglichkeit, die Verhältnisse beherrschen zu können und andererseits kann sehr leicht für die Landwirtschaft daraus die Gefahr erwachsen, daß ihr im wirklichen Notfall die Hilfe in anderen Zeiten versagt bleibt.

Unzweifelhaft haben in den letzten Jahren die Regierungen und die Majoritäten in den gesetzgebenden Körperschaften den Wünschen der Landwirte mehr aus dem Grunde, daß sie an die Notlage geglaubt haben, als infolge von durch vollgiltigen Beweis gewonnener Überzeugung entsprochen.

Das Wohlwollen für die Landwirte wird sich nicht immer in gleichem Grade zeigen und nicht immer werden sie gleich mächtige und der Landwirtschaft geneigte Fürsprecher finden; fehlen diese, dann wird es schwieriger werden, Gehör für Beschwerden und Wünsche zu erlangen und jedenfalls wird das dann nur der Fall sein, wenn die Berechtigung dazu überzeugend nachgewiesen wird.

Zu den noch nicht erfüllten Wünschen gehört die Steuerreform; bei den wesentlich gesteigerten Ausgaben für Reich, Einzelstaaten und Gemeinden kann eine stärkere Heranziehung der Steuerzahler nicht ausbleiben; sie wird nur möglich, wenn die Heranziehung eine gerechtere wird; den stark erhöhten Böllen und indirekten

Steuern gegenüber, welche die minder bemittelten Klassen im Verhältnis zum Einkommen stärker, wie die wohlhabenden und reichen belasten, muß eine entsprechend stärkere Belastung dieser Klassen in der direkten Besteuerung entsprechen und diese muß, wenn auch nicht allein, aber doch vorzugsweise, in der Form der Einkommensteuer mit strenger Durchführung der Selbstangabe des Einkommens und mit progressiver Skala gefunden werden.

Die Landwirte können sich auf die Dauer dieser Forderung nicht entgegen stellen; sie haben aber alle Ursache, sich vorzusehen, daß sie dabei nicht überlastet werden, während die nicht landwirtschaftlichen Kreise das Recht haben, zu verlangen, daß ihnen nicht mehr aufgebürdet werde, als angemessen ist.

Es soll Allen ihr Recht werden; der Kampf um die Abwägung dessen, was den Einzelnen dabei zukommt, muß ein lebhafter werden und die Landwirte müssen sich zu diesem Kampfe bei Zeiten rüsten durch bessere Ausbildung ihres Rechen- und Schätzungsverfahrens.

Meitzen in seinem bekannten Werke über die Agrarverhältnisse Preussens, der allgemein als vorzüglich anerkannten Statistiker „Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preussischen Staates vor 1866“, III Bände, Berlin 1868, gab an, daß die Bevölkerung im damaligen Gebietsumfang ein Gesamteinkommen von 3 600 Millionen Mark gehabt habe und daß die Landwirte bei einem Liegenschaftswert ihrer Güter von 18 157,80 Millionen Mark (Grund und Boden, Gebäude und das gewöhnlich dazu mit berechnete Inventar) davon 52,8 Prozent lieferten. Die Verschuldung war 6 294 Millionen Mark oder 34,8 Prozent.

Für den heutigen Gebietsumfang würde sich ein Volkseinkommen von rund 4 920 Millionen Mark berechnen und für die Landwirte bei 24 800 Millionen Mark Liegenschaftswert ein Einkommen von 2 600 Millionen Mark, wenn man annehmen will, daß gleiche Verhältnisse gelten dürfen.

Im Jahre 1872 gab Samter das Volkseinkommen zu 7 899 Millionen Mark an und Svetbeer, ein anerkannt vorzüglicher Beurtheiler, rechnete für 1876 mit 7 857,2 Millionen Mark und nimmt für jetzt (1889), das Einkommen zu 9 333,1 Millionen Mark an.

Niemand wird zweifelhaft darüber sein, daß jetzt die Landwirte zu diesem Einkommen nicht mehr 57,8 Prozent liefern können;

die städtische Bevölkerung ist an Zahl und Wohlstand seit dieser Zeit gestiegen, die landwirtschaftliche zurück gegangen; wie viel Prozent vom Gesamteinkommen aber jetzt für diese zu rechnen ist und wie hoch sich für jetzt der Liegenschaftswert berechnet, weiß man nicht; die Landwirte haben es versäumt, sich selbst darüber auf dem Laufenden zu erhalten und dieser Unterlassungsfehler kann ihnen selbst am nachtheiligsten werden.

Damals wußte man den Liegenschaftswert und das Einkommen in allgemeiner Zahl anzugeben, jetzt kann man das nicht mehr; damals kamen auf 1000 Mark Liegenschaftswert etwa 109 Mark Einkommen, auf 1 ha aber 934 Mark Wert. Nach den Angaben des Ministers wurden bei Erhebungen in 50 Amtsbezirken, welche als typisch für die Monarchie gelten konnten, für die letzten Jahre nach den ermittelten Verkäufen pro ha 766 Mark (472 bis 1262) bezahlt. W. Hecke (Österreichisches Wochenblatt 81. 1887) berechnete in einer Abhandlung über das Verhältnis vom wirklichen Reinertrag zum Katastral-Reinertrag den mittleren Kapitalwert der Liegenschaften der preussischen Domänialvorwerke nach dem Grundsteuer-Reinertrag zu 1127 und nach dem Pächtertrag zu 1133 Mark pro ha.

Je nachdem man die eine oder die andere dieser drei Zahlen zu Grunde legen will, erhält man für jetzt 26581300 ha in 3040 196 Betrieben als Liegenschaftswert der Gegenwart 20366,775 800 bis 30116,612 900 Mark und, wenn auch noch 109 Mark Einkommen auf 1000 Mark davon zu rechnen wären, als Einkommen der Landwirte 2220 bis 3102,6 Millionen Mark, also etwa 23,8 bis 33,3 Prozent des von Svethbeer geschätzten Volkseinkommens.

Welches die richtigen Zahlen sind, weiß man nicht, weil die dazu gehörenden Erhebungen fehlen; im ersten Fall käme auf einen Betrieb im Durchschnitt ein Einkommen von 740, im letzten Fall von 1034 Mark.

Die Landwirte geben an, daß sie kaum 3 Prozent erwirtschaften könnten; das in der Landwirtschaft verwendete Gesamtkapital kennt man aber auch nicht; nimmt man an, daß der Liegenschaftswert, hoch gerechnet, 80 Prozent davon ist, dann erhielte man im Ganzen die Summe von 24440 bis 36200 Millionen Mark und zu 3 Prozent als Einkommen die Summe von 733 bis 1086 Millionen Mark oder für einen Betrieb im Durchschnitt nur 244 bis 362 Mark Einkommen.

Der Liegenschaftswert muß bedeutend größer oder die zu erwirtschaftende Verzinsung wesentlich höher sein oder es ist beides der Fall.

Mit diesen wenigen Betrachtungen ist dargethan, daß es unerläßlich ist, über diese und andere Verhältnisse Klarheit zu gewinnen, daß also sicherer, als bisher möglich war, die Schätzungen und die Berechnungen in der Landwirtschaft gemacht werden. Auf den Vorwurf, daß die Landwirte nicht rechnen könnten, braucht man nicht weiter einzugehen; was der jüngste Kommiss mit sicher in der Regel weniger gründlicher Vorbildung erlernen kann und muß, das wird gewiß auch der Landwirt erlernen können, wenn er richtige Anleitungen dazu findet.

Nicht das Können, sondern nur das Wollen ist zu betonen.

Die Unlust zu Arbeiten am Schreibtisch ist bei fast allen Landwirten noch zu groß und diese Unlust geht hervor aus der Geringschätzung des Wertes der Komptoirarbeiten und aus der fehlerhaften Weise, in welcher bisher die Lösung der für eine landwirtschaftliche Buchführung zu überwindenden Schwierigkeiten versucht worden ist.

In der Regel stellt sich die Unlust erst später ein; es fehlt selbst nicht an Enthusiasmus für Führen der Bücher und sicher hegt jeder Landwirt den Wunsch, wenn er ein Gut übernimmt, die Ergebnisse seiner Thätigkeit auch kontrollieren zu können. Der Eifer für das Führen der Bücher und für das Kalkulieren erlahmt aber meistens schon nach wenigen Jahren, wenn die Überzeugung gewonnen worden ist, daß mit der von irgend einer Autorität empfohlenen Rechnungsweise zu viel fingierte Zahlen gewonnen werden und daß die Formeln zur Berechnung solcher Gegenstände und Leistungen, für welche es örtlich keine Marktpreise giebt, nicht recht passen wollen.

Unläugbar groß sind die Fortschritte, welche wir in der Technik des Betriebs allenthalben beobachten; überall eignen sich die großen und die kleinen Landwirte rasch die für sie brauchbaren Errungenschaften der Wissenschaft und der Industrie an, nur im Rechen- und Schätzungswesen hat es noch nicht gelingen wollen, aus den alten Bahnen herauszukommen, obschon es gerade jetzt unter den ungünstigen Zeitverhältnissen doppelt nötig ist, richtig zu rechnen, sicher zu kalkulieren und bei Erwerbung von Gütern oder von Mitteln zum Betrieb die zeitgemäßen Preise zu ermitteln.

Daß das richtige Führen von Büchern und das Abschätzen in der Landwirtschaft viel schwieriger, als anderwärts ist, beweist schon die Thatsache, daß selbst die im kaufmännischen Buchführen geübtesten Rechner, welche ja schon oft mit herangezogen worden sind, besonders von großen Handelsherren, wenn sie Landgüter selbst bewirtschaften ließen, nicht zurecht gekommen sind. Unüberwindlich sind aber die Schwierigkeiten nicht; man muß sich die Sache nur nicht selbst erschweren und nicht die Zeit und die Lust mit der Lösung unlösbarer Aufgaben verlieren.

Der Landwirt braucht nicht den Ehrgeiz zu haben, eine, den kaufmännischen Großgeschäften ebenbürtige, Buchführung einzurichten; er muß aber sorgfältig das zum Betrieb zu verwendende Vermögen sich berechnen und die Veränderungen, welche damit im Verlauf der Zeit vorgehen, verfolgen können, und er muß unter allen Umständen jederzeit in der Lage sein, sich selbst berechnen zu können, welche Art von Einrichtungen, Anbau, Düngung, Bestellung, Zucht oder Haltung von Vieh und Verwertung der Erzeugnisse die für ihn unter seinen Verhältnissen vorteilhafteste nach Lage des Marktes ist. Dazu gehören nur die allgemeinen Kenntnisse über Anlage und Führung von Geschäftsbüchern und im übrigen Nachdenken und Prüfung mit dem Rechenstift, Erfordernisse, welche Jeder sich aneignen kann und durch Übung sich immer besser erwirbt. In früheren Zeiten war es möglich, auch ohne viel Zeitaufwand für schriftliche Arbeiten im Komptoir ein Gut bewirtschaften zu können; jeder Praktiker glaubte, seine Zeit hauptsächlich in Hof, Feld und Stall mit Anordnungen und Beaufsichtigung der Leute verbringen zu müssen. Die Bedeutung dieser Seite seiner Thätigkeiten soll nicht unterschätzt werden; sie soll aber nicht die alleinige bleiben.

Die Arbeiten am Schreibtisch sind nicht minder wichtig und in kritischen Zeiten selbst wichtiger; gerade für diese findet zudem der Wirtschaftler keinen oder nur schwer Ersatz, während es nicht mehr schwer fällt, für die Direktions-Arbeiten in Hof, Stall und Feld geeignete Hilfskräfte zu gewinnen.

Die weitere Entwicklung unserer öffentlichen und unserer sozialen Verhältnisse muß dazu führen, daß es in diesen Beziehungen zum Umschwung kommt; die steigenden Bedürfnisse für den Haushalt des Reiches, der Staaten und der Gemeinden machen die bessere Durchführung der Einkommensteuer mit der Verpflichtung zur Selbstan-

gabe nötig und diese verlangt die genaue Ermittlung des aus dem Betrieb gewonnenen Rein-Erträgnisses und deshalb eine gute Buchführung und die unausgesetzte Kontrolle über die Veränderungen im Vermögenswert.

Andererseits unterliegt es keinem Zweifel, daß auch auf dem Lande die Forderungen der Arbeiter in Bezug auf Verbesserung ihrer Lage bis zum erträglichen Grade werden erfüllt werden müssen; dazu gehört die Verkürzung der Arbeitszeit und wenn auch nicht der Acht-Stunden-, so wird doch auch auf dem Lande der Zehn-Stunden-Arbeits-Tag zur Regel werden und damit die Reform in dem Sinne, daß

mit wenigeren, aber besser gestellten Arbeitern in kürzerer Arbeitszeit

die zu bewältigenden Aufgaben gelöst werden müssen.

Für die Dirigenten und das Verwaltungs-Personal wird dadurch mehr Zeit für die Komptoir-Arbeiten gewonnen, sodaß in Zukunft die Arbeiten am Schreibtisch nicht mehr in wenigen Minuten bei körperlicher Abspannung oder nur an freien Tagen, sondern regelmäßig zum Arbeitsprogramm der Landwirte gehören werden, und Ausnahmen nur in der dringendsten Zeit der Ernte vorkommen dürfen. Die für den Landwirt nötigen Aufzeichnungen in den Büchern müssen zwar auch täglich gemacht werden, damit sie nicht dem Gedächtnis entswinden, in der wichtigeren Arbeit der Übertragung und Verwertung der Aufzeichnungen bleibt aber der Landwirt nach wie vor unabhängiger von der Zeit.

Gründlicher müssen die Bücher geführt und deshalb muß auch dafür die erforderliche Zeit gewonnen werden, sei es nun täglich oder nur bei passender Gelegenheit; der Landwirt muß sich und Anderen Rechenschaft von seinem Thun geben können und es darf nicht mehr vorkommen, daß Wünsche in Bezug auf die Gesetzgebung ohne genügende Begründung geltend gemacht werden.

Über die zweckmäßigste Art der Führung der Bücher zu reden, liegt nicht in den Aufgaben, welchen das vorliegende Werk gewidmet ist; die Darstellung soll darauf beschränkt bleiben, zu zeigen, wie sich der Landwirt die ihm nötigen Grundlagen zu einer exakten Buchführung und zu guten Veranschlagungen beschaffen kann.

Abgesehen davon, daß bis jetzt wenigstens bei den meisten Landwirten die aus ihren Büchern gewonnenen Bilanzen wenig

zuverlässig sind, haben wir besonders nach zwei Seiten hin dafür zu sorgen, daß inskünftige besser verfahren werde.

Zum Einen muß der Landwirt sein Privat- von dem zum Betrieb verwendeten Geschäftsvermögen besser getrennt halten und überhaupt sorgsamer auseinander halten, was er für den Betrieb und was er für seine Person und seine Angehörigen verwendet und verwenden darf; zum anderen darf er es nicht unterlassen, jährlich nach dem Bücherschluß wieder seine Vermögenswerte zum Betrieb neu aufzunehmen, also die Inventur zu machen (nicht zu verwechseln mit Inventar).

Auch in letzterer Beziehung sind die den Landwirten gemachten Vorwürfe nur zum Teil berechtigt. Ganz ohne Buchungen in dieser Beziehung verfährt kein Landwirt; seine Buchungen darüber sind aber nicht die richtigen, nicht vollständig genug und sie stehen, was die Hauptsache ist, nicht im richtigen Zusammenhang mit seiner Buchführung.

Er verzeichnet den Ab- und Zugang verschiedener Gegenstände des Inventars, sowohl des lebenden, wie des toten, und die gewonnenen Erzeugnisse in seinen Registern, welche er aus der Zeit der Naturalwirtschaft, in welcher sie vollkommen genügen konnten, beibehalten hat, hauptsächlich deswegen, weil deren Führung sehr leicht ist.

In den Registern wird aber nicht das ganze Geschäftsvermögen verzeichnet und vielfach das, was verzeichnet wird, nur mit Gewicht und Stückzahl ohne Geldwert; die Register, mit deren Führung noch immer manche Landwirte sich allein genügen lassen, stehen gewissermaßen außerhalb der eigentlichen Buchführung, wenn es eine solche noch giebt, oder sie sind doch für diese nur als Hilfsbücher zu betrachten, welche erst dann für die Buchführung von Bedeutung sind, wenn deren Abschlüsse und Ergebnisse in geeigneter Weise übertragen werden.

Noch besser könnte ein richtig und vollständig geführtes Grund-, Erdb- oder Lagerbuch, wie es manche Buchführer empfohlen haben, als Ersatz für die bei den Kaufleuten übliche jährliche Inventur dienen; dieses Buch wird aber wohl nirgends mehr geführt.

Die Veränderungen, welche in Jahresfrist mit den Bestandteilen des Geschäftsvermögens beim Landwirt vorkommen, können

sehr bedeutende sein; Grundstücke gewinnen durch Melioration, Gebäude werden neu errichtet, bedeutenden Reparaturen unterzogen oder abgebrochen und verlieren jährlich an Wert, das Vieh nimmt zu und ab an Wert und wird verkauft und ergänzt durch Ankauf oder anderer Bestimmung unterzogen, die Geräte und Maschinen nutzen sich ab, werden ausgemerzt, ersetzt u. s. w., Rohstoffe und Lebensmittel verschwinden und neue werden beschafft, die Schulden und die Forderungen verändert und das Bargeld wird größer oder kleiner.

Die Bücher schließen ab mit der Bilanz, den Ergebnissen der Einzelrechnungen oder Konti im Hauptbuch; nach der Bilanz muß aber wieder die Inventur aufgenommen werden, weil die Bilanz über die Veränderungen in den Vermögensbestandteilen keine Auskunft giebt und die Register nur eine unvollständige geben.

Zuverlässige Auskunft über das Geschäftsergebnis kann der Landwirt nur durch genaue Bilanzen und durch vollständige Inventuren erhalten, nicht aber durch Bilanz oder Inventur allein.

Geger die Forderung, jährlich das Geschäftsvermögen in seinen einzelnen Bestandteilen neu abzuschätzen, wird von vielen Landwirten Einspruch erhoben; sie behaupten, daß Jahresabschlüsse unmöglich seien, weil, gleichgiltig, welcher Termin zum Abschluß gewählt wird, doch immer Werte vorhanden seien, welche sich nicht gut in Geldwert bestimmen ließen.

Die Inventur erfordert aber keine andere Arten von Wertbestimmungen, als wie sie bei jeder Gutsübergabe und innerhalb der Geschäftsjahre vorkommen; kein Landwirt zweifelt daran, daß es möglich sei, alle Werte, welche er von einem Verkäufer oder einem abziehenden Pächter übernimmt, genau zu bestimmen; keiner denkt an die Unmöglichkeit der Schätzung, wenn es gilt, im Falle von Vieh-, Feuer-, Hagel-, Wild-Schaden oder von durch manövrierende Truppen erlittenen Verlusten die Entschädigungsbeträge zu berechnen; jeder weiß genau seine Forderungen zu stellen, wenn eine Eisenbahn seine Grundstücke durchschneidet oder wenn der Nachbar mit ihm Grundstücke tauschen will, wenn eine Zusammenlegung oder eine Gewinnweg-Regulierung stattfindet und wenn er Raufutter, Stroh u. dgl., Spanndienste und Anderes an durchziehende oder in der Gegend lagernde Truppen liefern soll.

Alle diese Abschätzungen sind ganz die gleichen, wie sie für die Aufnahme der Inventur notwendig sind und wieder dieselben, wie sie bei jedem Besitzwechsel von Landgütern vorkommen; es sind immer eine Anzahl von Einzelabschätzungen dabei notwendig und aus der Summe aller Abschätzungen ergibt sich der Gesamtwert, sowohl beim Gutskauf, wie bei der Inventur, bei der Prüfung eines Gutes zum Zwecke der Beleihung, wie bei der Auseinanderlegung (der Erbteilung) u. s. w.

Zu jedem Gutsbetrieb gehört eine Anzahl von Sachgütern, welche sich alle in ganz bestimmte Kategorien: Grundstücke, Gebäude, Vieh, Geräte und Maschinen, Rohstoffe, Lebensmittel, Halb- und Ganzfabrikate u. s. w., scheiden lassen; jedes Geschäftsvermögen des Landwirts besteht aus nur solchen Gegenständen und jedes Gut aus einer Anzahl davon, sodaß es sich immer nur darum handelt, für die gleichartigen Gegenstände den Wert zu bestimmen.

Der Anfang und der Schluß jeder Buchführung ist diese Wertsbestimmung und der Ankauf eines Gutes setzt wiederum die gleiche Wertsbestimmung voraus; innerhalb der Jahre kauft und verkauft der Landwirt wiederum nur Gegenstände von gleicher Art. Er würde sehr enttäuscht sein, wenn man ihm sagen wollte, daß er diese nicht nach ihrem Werte zu beurteilen verstehe; verlangt man aber von ihm die jährliche Vermögensaufnahme, dann erklärt er selbst, daß eine solche ihm unmöglich sei, weil er verschiedene, dazu zählende Gegenstände nicht abzuschätzen vermöge.

Eines giebt es allerdings in der Landwirtschaft, was nicht leicht zu ermöglichen ist, doch aber auch wieder nicht so schwierig, daß man es unterlassen müßte; das ist die Bestimmung der Geldwerte für marktlose Erzeugnisse und für Leistungen und Gegenleistungen im Betrieb seitens der einzelnen Betriebszweige gegeneinander.

Von der Verpflichtung zur jährlichen Vermögensaufnahme kann der Landwirt nicht entbunden werden, wenn er das Ergebnis seiner Thätigkeit wissen will, weil die Bilanz allein dazu nicht genügt; wird die Einkommensteuer strenger durchgeführt, dann verlangt auch die Steuerbehörde, daß das geschieht, und bleibt dem Landwirt nur übrig, sich entweder abschätzen zu lassen oder seine Bilanz durch die Inventur alljährlich zu vervollständigen.

Der Inhalt der vorliegenden Schrift ist die Angabe der Art und Weise, wie der Landwirt seine Vermögensaufnahme, soweit es das Geschäftsvermögen betrifft, ermöglichen kann; sie handelt von der Abschätzung aller, zum Betrieb der Landwirtschaft gehörenden Sachgüter, Leistungen und Gegenleistungen.

Die Vermögensaufnahme ist der Anfang zur Buchführung und sie schließt diese ab; ohne eine richtige Vermögensaufnahme, geordnet nach Gruppen für Zusammengehörendes, kann man keine Bücher einrichten, also auch keine führen; nur aus der Zusammenstellung der Werte in der Vermögensaufnahme ergibt sich die Art und die Zahl der zu führenden Bücher und die Art und die Zahl der im Hauptbuch anzulegenden Rechnungen oder Konti, über welche nur noch die Absichten, welche der Buchführer mit seiner Buchführung erreichen will, entscheiden.

Wer z. B. nur das Geschäftsergebnis, den Reinertrag, im Ganzen erfahren will, braucht nur eine Rechnung über den Ackerbau, wer Interesse am Einzelnen hat, legt besondere Rechnungen über Gärten, Felder, Wiesen u. s. w. an und wer noch weiter gehen will, führt selbst Schlag-Rechnungen oder solche über jede einzelne Abtheilung ein. In die Rechnung über das Milchvieh kann man die ganze Milchwirtschaft und die Aufzucht aufnehmen, während ein Anderer ein Kuh-, ein Jungvieh-, ein Milch-, ein Butter-, ein Käse-Konto haben will. In die Haushalts-Rechnung kann man sehr vielerlei aufnehmen, wenn kleine Betriebszweige nur dem Haushalt dienen sollen, während es anderwärts notwendig werden kann, über Hausgarten, Federvieh, Schweine, Milchvieh u. s. w. besondere Rechnungen zu führen, auch wenn sie nur für den Haushalt vorkommen. Das Dünger-Konto kann man trennen in Unterabteilungen für Handelsdünger, Stalldünger, Kompost und nicht, und so allenthalben verfahren mit viel und mit nur wenigen Rechnungen, ganz nach Belieben.

Immer aber muß die Vermögensaufnahme vorausgegangen sein, um die Bücher einrichten zu können, und die Abschätzung ganzer Güter ist wiederum nichts anderes wie eine Aufnahme der Einzelwerte, welche zusammen den Gutswert darstellen; diese bildet ebenfalls den Anfang jeder Güterschätzung, gleichgiltig zu welchen Zwecken eine solche gemacht werden soll.

Diese Zwecke sind es aber dann, welche nach der Wertaufnahme noch eine ganze Reihe anderweitiger Arbeiten nötig machen können; von diesen wird im letzten Abschnitt dieses Buches die Rede sein.

Hat ein Landwirt zu Zwecken des Ankaufs die zu übernehmenden Werte taxiert, so wie das bei der jährlichen Vermögensaufnahme auch geschieht, dann muß er sich noch die Frage beantworten, wie viel Kapital er außerdem nötig hat, um das Gut, so wie er will oder muß, zu bewirtschaften. Es fehlt noch mancherlei, er findet für ihn Überflüssiges oder Unbrauchbares, er muß meliorieren, Neubauten aufführen oder Umbauten, Vieh an- und abschaffen, Geräte neu beschaffen, Vorräte besorgen und bare Masse mitbringen.

Die weitere Arbeit ist also die Feststellung des Wirtschaftsplans und die des nötigen Kapitals zu dessen Durchführung; an diese schließt sich die neue Inventur mit diesem Kapital und an diese die Einrichtung der Bücher an.

In vielen weiteren Fällen wird der Landwirt auch damit nicht zufrieden sein; er möchte auch, wenigstens ungefähr, wissen, in wie fern er mit dem berechneten Gesamtkapital für Ankauf und Nachbeschaffungen, Neueinrichtungen u. s. w. Geschäfte machen kann, bezw., ob es sich lohnt, die berechneten Summen auf die Erwerbung des Gutes zu verwenden und ob der von ihm entworfene Plan Ausichten auf genügende Verzinsung giebt.

Die dazu erforderliche Arbeit ist der Nutzungsanschlag (Ertrags-, Pacht-, Kaufanschlag), die schwerste Art der Berechnungen und die, welche am meisten Arbeit verursacht.

Notwendig ist ein solcher Anschlag nicht immer, um ein Gut zu kaufen oder zu pachten; dazu kann man sich oft mit der Werttaxe und der Kapitalberechnung genügen lassen; nützlich aber ist er immer, weil er gewissermaßen kontrollierend wirkt über die Angemessenheit des Gebots und die gewählte Einrichtung und deshalb wird man ihn meistens der Gutstaxe, wenn deren Ergebnis ein ermutigendes ist, folgen lassen.

Das Irrtümliche des bisher in der Regel empfohlenen und durchgeführten Verfahrens liegt darin, daß erst der Nutzungsanschlag gemacht und dann die Taxe gebildet wurde; man glaubte, daß der gefundene Reinertrag der Zins für den

Gutswert sei und multiplizierte ihn entsprechend, um die Kaufsumme zu bestimmen.

Nutzungsaufschläge ohne genaue Kenntnis der zu verwendenden Werte kann man nicht machen, die Werttage der Objekte muß dem Aufschlag voraus gehen und zur Unterlage dienen; das umgekehrte Verfahren kann nur zu unrichtigen Geboten führen und hat dazu geführt. Veranlaßt wurde das bisherige Verfahren durch die Art, wie die Grundsteuer festgestellt wird; es ist unzweifelhaft, daß die Feststellung der Grundsteuer durch Nutzungsaufschläge den Landwirten viel geschadet hat. Die Meinung der Landwirte bezüglich von Doppelbesteuerung, wenn die Einkommensteuer zur Grundsteuer kommt, ist nicht ganz ohne Berechtigung.

Für den Fall der Beurteilung eines Gutes bezüglich der Beleihung genügt ebenfalls, wenn der wirkliche Realwert beleihen werden soll, die einfache Werttage; bisher wurden besondere Tagen dafür gemacht, welche ebenfalls von dem Nutzungsaufschlag ausgingen, wobei man aber als „Sicherheitstage“ nur mit Abzug das zu beleihende Kapital feststellen ließ. Erst in der Neuzeit sind bessere Schätzungen gemacht worden; diese giebt es aber noch nicht allgemein. Zur Beleihung kommt es gar nicht auf den zu erwartenden Reinertrag an, sondern nur darauf, was Sicherheit giebt, und das ist einfach der Gutswert. Handelt es sich aber um Auseinandersetzung zwischen Erbberechtigten, um Zusammenlegung, Meliorationsanlagen, Verteilung von Lasten u. s. w., dann ist allerdings der Gutswert allein nicht entscheidend, sondern auch noch der Vorteil, welcher aus der Bewirtschaftung sich ergeben kann und anderes, was also mit zu berücksichtigen ist.

Die der Wertschätzung folgenden Arbeiten sind demnach nicht immer notwendig, sondern vielfach entbehrlich oder nur zur Kontrolle nützlich. In der Darstellung dürfen sie nicht fehlen, sie stehen aber für diese erst in zweiter Linie und werden deshalb nur zum Schluß gegeben; das geschieht durch Erläuterung an einem Beispiel.

Der Nutzungsaufschlag ist in anderer Beziehung hochwichtig; nur mittelst eines solchen läßt sich über die Rentabilität der Kapitalanlage in der Landwirtschaft urteilen und die angemessene Besteuerung des Landwirts bestimmen; er zeigt den zu erwartenden Reinertrag bei den angenommenen Einrichtungen und hat deshalb auch nur Bedeutung für den bestimmten Fall. Beim Nutzungs-

aufschlag muß alles berücksichtigt werden, was zur Gestaltung des Reinertrags beitragen kann, das Gut, die allgemeinen Verhältnisse, die Persönlichkeit des Dirigenten u. s. w.; bei der einfachen Werttaxe fallen diese Rücksichtnahmen weg.

Regeln für den Nutzungsanschlag sind nur mit Vorsicht zu gebrauchen; er wird besser durch Beispiel, wie durch theoretische Betrachtungen erläutert; was dazu gehört, kann allgemein angegeben werden, das wie der Ausführung aber wechselt von Gut zu Gut und darüber giebt es nur wenige allgemeine Regeln.

Bisher sind die Taxen mit Zugrundelegung einer gleichen Bewirtschaftung für ganze Länder gemacht worden und diese hat man absichtlich so kunstlos wie möglich genommen; alles Ungewöhnliche und jegliche Kunst sollten ausgeschlossen sein und die Unterlage sollte so gewählt werden, daß Jeder ebenso verfahren könnte.

Auch das muß als eine der Ursachen, in deren Folge irrtümliche Abschätzungen, Gebote und Steuerauflagen erfolgten, angesehen werden.

Die weiteren Auseinandersetzungen sollen die Belege dafür bringen.

In Bezug auf fast alle mit dem Rechen- und Schätzungsweise in der Landwirtschaft zusammenhängenden Fragen giebt es noch große Meinungsverschiedenheiten, sodaß man ein umfangreiches Werk schreiben könnte, wenn man dieser eingehend gedenken wollte.

Berf. hat stets den Wunsch nach besserer Verständigung ausgesprochen und ist der Ansicht, daß die Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft den Versuch dazu machen sollte; sie kann bei den Kräften, welche ihr zur Verfügung stehen, einen besonderen Ausschuß dafür bilden und dieser kann die erforderliche Zahl von Sachverständigen dazu zuziehen. Soviel könnte mindestens erreicht werden, daß über den Gang, wie die Abschätzungs-Arbeiten zu bewirken sind, und über ein Schema zu Reinertrags-Berechnungen eine Verständigung erfolgte.

Bis es dazu kommt, sollte aber Jeder, welcher Veröffentlichungen darüber macht, zuvor genau angeben, von welchen Voraussetzungen er bei seinen Arbeiten ausgegangen ist. Verständigen wird man sich nur, wenn man nachrechnen kann.

Birnbau's landw. Taxationslehre. 2. Auflage.

Um nur wenig hervorzuhoben, ist zu erwähnen, daß noch ein Duzend verschiedener Methoden zur Dungwert-Berechnung im Gebrauch sind und daß bei den in letzter Zeit veröffentlichten Berechnungen über die Anbaukosten des Getreides die verschiedenartigsten Rechnungsaufstellungen vorgekommen sind, meistens aber ohne Begründung.

Der Posten „Allgemeiner Wirtschaftsaufwand“ wird noch zu verschiedenartig aufgefaßt und in demselben findet immer noch eine bunte Mannigfaltigkeit von Ausgaben ihre Verrechnung.

Verf. giebt im Nachfolgenden nur seine Anschauungen und wird die Ansichten Anderer möglichst wenig berühren; die Schrift soll möglichst kurz das zu behandelnde Gebiet darstellen.

II. Begriff und Zweck.

Die Taxation oder Abschätzung ist im Allgemeinen die Kunst, eine Sache nach äußerlich mehr oder minder leicht erkennbaren Merkmalen mit möglichster Sicherheit zu beurteilen.

Man taxiert z. B. Entfernungen, die Höhe eines Baumes oder eines Berges, die Größe einer Fläche, den Kubik-Inhalt eines Raumes, eines Stammes, eines Haufens Getreide auf dem Boden oder Dünger auf der Dungstätte, das Alter eines Tieres, den Fettgehalt eines Mastochsen, dessen Gewicht, die Leistung eines Pferdes u. dergl. m.

Geschieht die Taxation behufs Beurteilung der Brauchbarkeit zu bestimmten Zwecken, so wird sie erweitert zur Wertschätzung, d. i. die Kunst, den Verkehrswert oder Preis eines Sachgutes mit möglichster Sicherheit zu beurteilen.

Der Landwirt hat es mit der Kunst der Schätzung in beiderseitigem Sinne zu thun und deshalb wird in vorliegender Schrift auch von beiden Arten die Rede sein.

Die Gegenstände, welche in der Landwirtschaft abgeschätzt werden, sind in die folgenden Gruppen zu bringen:

1. Grundstücke, mit den Unterabteilungen:

- a) Gärten: Haus- oder Küchengarten, Biergarten, Park, Gras-, Obstgarten, Hopfengarten, auch Feldgarten als z. B. Krautfeld, Spargelfeld, Baumgärten, Weingarten, Wildgarten u. s. w.

- b) Weinberge,
- c) Ackerland oder Felder, abgeteilt in Schläge, Koppeln u. f. w., eingefriedigt (Eggarten) und nicht, und besondere Luzerner Sparjetze, Baumfelder u. f. w.
- d) Wiesen: wässerbar und nicht, Kunst- und natürliche Wiesen, Berg- und Feldwiesen u. f. w.
- e) Weiden: Fettweiden, Dreeschweiden, Bergweiden, Tristen u. f. w., Ödung.
- f) Unland: unfruchtbares Gelände, Geröll, Schutt, Felsen, Sumpf u. f. w.
- g) Gewässer: See, Teich u. f. w.
- h) Hofraum: Wege, Damm, Grasraine, Gräben, Wässerungsanlagen, Umzäunungen u. f. w.
- i) Gehölz: Busch, Wald, Weidenheger, Saatkämpfe, Baumschulen.
- k) Fossilien: Steinbruch, Sand-, Mergel-, Lehmgruben, Bergwerk, Torfstich u. f. w.

2. Gebäulichkeiten mit den Unterabteilungen:

Wohngebäude, Schloß, Villa u. f. w., Stallungen, Scheunen, Meierei, Breiterei, Brauerei, Ziegelei, Mühle, Krug, Schuppen, Hallen, Keller, Eishaus u. f. w., Umfriedigungen, Pumpen, Wasserleitungen u. f. w.

3. Vieh, mit den Unterabteilungen: Luxustiere, Nutzvieh, Arbeitsvieh, Jungvieh, Kleinvieh, Pferde, Rinder, Schafe, Ziegen, Schweine, Federvieh, Kaninchen, Bienen, Fische u. f. w.

4. Maschinen und Geräte, mit Unterabteilungen, z. B. für Haushalt, Ackerbau, Vieh, Scheunen, Meierei, Nebengewerbe, Fuhrwerk, Handgeräte, Werkzeuge.

5. Vorräte, als Lebensmittel, Rohstoffe, Halb- und Ganzfabrikate und zwar Raufutter, Stroh und Spreu, Garben, Körner und Sämereien, Dünger, Brenn- und Beleuchtungsstoffe, Werk- und Nutzholz, Brennmaterialien, Eisen, Leder, Wolle, Flach, Leinwand, Hopfenbolben, Tabakblätter, Wurzelfrüchte in Kellern und Mieten u. f. w.

6. Pflanzen und Pflanzenteile, als: bestellte Saaten bis zur Ernte, Brachpflanzen zur Abweidung, Vor- und Nachhut auf Wiesen, Grünfutter, Waldgräser, Rohr, Schilf, Laub, Moos, Heide- Farnkraut, Pflagen zur Streu, Stoppeln, Beeren und

andere Nebenutzungen der Waldungen, Hecken, Bäume, Sträucher, Pflanzpflanzen u. s. w.

7. Gerechtfame und Lasten, jetzt nur noch selten vorkommend, etwa noch: Weiderecht, Krugrecht, Mühlenrecht und Mühlbann, Deichlast, Wegfrohn, Fischerei, Jagdrecht, Wasserrecht, Waldstreurecht, Schul- und Kirchen-Unterhaltung.

8. Entschädigungen, als Vergütung für Wild-, Weidevieh-, Hagel-, Feuer-, Wasserschaden, Viehsterben u. s. w. und Miterbenerrecht, Miteigentum u. s. w.

9. Schulden und Forderungen: rückständige Zahlungen und Außenstände, Ablösungsrenten, Hypothekengelder, Zinsen, Renten, Pensionen, Wechsel u. s. w.

10. Anlagen zu Nebenbetrieben: Mühlen, Sägewerke, Brauerei, Brennerei, Stärke-, Zuckerfabrik, Ziegelei u. s. w. mit Gebäuden, Inventar, Grundstücken u. s. w.

11. Landgüter im Ganzen, mit und ohne Zubehörungen.

12. Größere Komplexe von Landgütern, Forsten, Fabriken u. s. w. zusammen (Herrschaftsbesitz).

Die Zwecke, zu welchen die genannten Gegenstände abgeschätzt werden sollen, können verschiedene sein und je nach Zweck werden außer der einfachen Wertbestimmung noch Erwägungen anderer Art notwendig, wodurch die bloße Taxe ergänzt und erweitert werden muß, sei es um bloße Berechnungen über Nutzen und Schaden oder um vollständige Veranschlagung mittelst Entwerfung von besonderem Roh- oder Reinertrags-Anschlag mit allen dazu erforderlichen Arbeiten.

Die einfache Taxe oder Wertbestimmung muß dann den weiteren Arbeiten vorausgehen und dazu die erforderliche Unterlage geben.

Der Ertragsanschlag setzt die Kenntnis der Vermögenswerte, deren Nutzen ermittelt werden soll, voraus und ebenso muß der Wert der Gegenstände bekannt sein, wenn man den Einfluß beurteilen will, welchen der Verlust derselben für den Besitzer in seinen wirtschaftlichen Unternehmungen äußern kann.

Die Zwecke, um derenwillen Abschätzungen in der Landwirtschaft vorkommen, sind:

1. Einkauf, Kauf und Verkauf als das gewöhnliche Tauschgeschäft gegen Geldwert im täglichen Verkehr;

2. Vermögensaufnahme oder Inventur zum Abschluß der Bücher;
3. Austausch oder Tauschhandel von Sache gegen Sache;
4. Auseinandersetzung von Ansprüchen;
5. Ablösungen von Lasten und Dienstbarkeiten;
6. Feststellung der Beitragspflicht für genossenschaftliche Untersuchungen;
7. Feststellung von Schadenersatz;
8. Versicherung gegen Schaden;
9. Zwangsverfahren, bei Pfändung, Subhastation, Expropriation;
10. Beleihung, Aufnahme von Darlehen gegen Unterpfand — Hypothek-Bestellung;
11. Besteuerung;
12. Kauf und Verkauf oder Pachtung und Verpachtung.

III. Bisheriges Verfahren.

1. Im Allgemeinen.

Unsere Landwirtschaft hat sich aus der Naturalwirtschaft entwickelt.

Bei dieser genügte für die wenigen in Geld bewirkten Tauschgeschäfte ein einfaches Kassabuch; für die Naturalien mußte sorgfältig der Ab- und Zugang kontrolliert werden und das geschah in den Registern, deren Zahl von der Verschiedenheit der zu verrechnenden Gegenstände abhing; die Kontrolle war nur nötig nach Gewicht und Stückzahl oder Maß.

Die Leistungen an die Kirche, welche auch die Schule besorgte, wurden in Naturalien bewirkt, die Leibeigenen oder Fröhner in Naturalien (Deputat u. s. w.) gelohnt, die Handwerker, soweit sie sich nicht unter den Hörigen fanden, tauschten ihre Leistungen ebenfalls gegen Naturalien und auch die wenigen Kaufmannswaren, welche bezogen wurden, konnten größtenteils gegen Naturalien eingetauscht werden, so daß fast nur für die persönlichen Bedürfnisse der Gutsherrn und ihrer Familien Geld erforderlich war.

Der Landwirt konnte seinen Betrieb fast ganz aus sich selbst erhalten und brauchte dazu mit der Außenwelt keine Beziehungen zu pflegen.

Mit der Notwendigkeit der Einführung der Geldwirtschaft, der Aufhebung der Leibeigenschaft, der Frohnden, der Ablösung der Dienstbarkeiten und der Entwicklung des Kameralwesens für den Staatshaushalt, der Industrie und des Handels mußte auch der Landwirt aus seiner Isolierung heraustreten, den Verkehr mit der Außenwelt im Warentausch gegen Geld unterhalten, persönliche Dienstleistungen zum Teil wenigstens in Geld lohnen und dem Staate seine Beiträge in Geld leisten.

Der Beschaffung des erforderlichen Geldvorrats zur Zeit der Zahlungen widmeten nun die landw. Schriftsteller von da ab einen großen Teil ihrer Betrachtungen und bald wurde auch der Kredit in Anspruch genommen. Die Notwendigkeit einer förmlichen Buchführung blieb dann dem Landwirt nicht mehr fremd; lange Jahre vergingen, bis aus der früheren einfachen Kontrol-Rechnung mit Registern eigentliche Buchführungen sich entwickelten. Noch heute spielen die Register eine größere Rolle, als ihnen zukommen kann, wenn es sich darum handelt, geschäftliche Ergebnisse buchungsmäßig zu ermitteln und sich jederzeit selbst Rechenschaft darüber geben zu können, was aus dem zum Betrieb verwendeten Vermögen wird.

Eine große Zahl von Schriftstellern hat sich von da ab bemüht, für den Landwirt geeignete Formen zum Führen von Büchern aufzufinden; es ist außerordentlich viel Mühe und Scharfsinn angewendet worden, um alle Schwierigkeiten dazu zu überwinden und besonders in der Richtung, für Leistungen und Gegenleistungen der Betriebszweige untereinander, soweit es sich nicht um Gegenstände des Marktverkehrs handelt, brauchbare Ziffern in Geldwert aufzufinden, da Bücher nur dann Wert haben, wenn sie allenthalben mit Zahlen für Geld geführt werden.

Die Buchführung im Sinne der Feststellung geschäftlicher Ergebnisse ist nur mit Geldwert möglich oder mit einem, wie Geld in seiner Wirkung sich verhaltenden, Wertmesser, wenn ein solcher handlich brauchbar und im Verkehr mit Anderen verwendbar ist.

Thaer, Koppe, Block und Andere haben geglaubt, die Schwierigkeiten der richtigen Abschätzung der Erzeugnisse und Leistungen in Roggenwert bewirken zu können und zuerst als Wertseinheit mit dem Zeichen H einen Bruchteil des preussischen Scheffels, ungefähr gleich 1,62 kg, als zugleich dem Ausdruck für den Manns-

bedarf oder die Mannsarbeit, als Rechnungseinheit zur Anwendung gebracht.

Noch heute halten Manche an dem Roggenwert fest oder doch an dem Versuch, diesen in der Landwirtschaft in Gang zu erhalten. Mit einer Rechnungseinheit, welche die übrige Geschäftswelt nicht kennt und nicht versteht, kann man nichts ausrichten; die Roggenwertzahlen haben nur noch Bedeutung für Vergleiche mit früheren Zeiten und zu Kalkulationen.

Im zweiten Stadium der Entwicklung unseres Schätzungs- und Rechenwesens beschränkten sich die Schriftsteller darauf, eine zum Wertausdruck brauchbare Einheit nur noch für Gegenstände, mit welchen der Landwirt allein zu thun hat, zu empfehlen. Man bestimmte nun die marktlosen Erzeugnisse nach Heuwert, um die für Veranschlagungen wichtigen Futter-, Stroh- und Dünger-Etats entwerfen und sich vergewissern zu können, ob ein Betrieb im Gleichgewichtszustand bliebe.

Die neuere Naturwissenschaft hat die Heuwerte verurteilt und zumal, als damit Mißbrauch getrieben worden war; hatte man doch sogar dem Salz eine Heuwertziffer gegeben.

Eine Fülle scharfsinniger Untersuchungen war damit für nutzlos erklärt worden; wer aber aufmerksam verfolgt, wie unsere Vorgänger mit Roggen- und Heuwerten ohne Mikroskop und Analyse der Wahrheit sehr nahe gekommen waren und diese Werte mit der auch für die sonstige Rechnungsweise verlangten vorsichtigen Anwendung prüft, der wird den Arbeiten der älteren Agronomen die Bewunderung nicht versagen und noch immer nützliche Winke aus den alten Tabellen gewinnen.

Nach den Heuwerten kam der Stickstoff zur Geltung, dann neben diesem, bzw. neben Protein oder stickstoffhaltigen Bestandteilen für Futtermittel die stickstofffreie Substanz, das Fett, die Holzfaser, die Trockensubstanz und sogar die Verdaulichkeit und schließlich gelangte man zur Futterwert-Einheit, während für Düngemittel neben dem Stickstoff noch die Phosphorsäure, das Kali und der Wassergehalt, unter Umständen auch Kalk zur Wertbestimmung verwendet wurden und der Preis für diese Bestandteile sogar nach den Sägen in dem von der peruanischen Regierung monopolistisch ausgebeuteten Guano bestimmt werden sollte.

Die Landwirte haben alle Ursache, auch den Forschern der neueren Schule dankbar ergeben zu sein; was diese ihnen für die Fütterung der Tiere und selbst für den Haushalt sowie für die Kontrolle zum Schutz gegen Betrug und Übervorteilung im Futter- und Düngerhandel geboten haben, genügt allein schon, um die Namen der Agrikulturchemiker und Physiologen in Ehren zu halten; für die Zwecke der Abschätzung und der Buchführung aber kann man den Wert der neueren Formeln nicht höher, wie den der früheren Roggen- und Heuwerthzahlen stellen.

Mit Chemie und Physiologie lassen sich rechnerische Aufgaben überhaupt nicht lösen, wohl aber können sie deren Lösung erschweren.

Es war ein Irrthum, auf diesem Wege die Unterlage für die Buchführung zu erhoffen. Man kann jetzt nur dahin urtheilen, daß wir uns die zu lösenden Aufgaben selbst erschwert haben und daß unendlich viel Zeit und Arbeit damit verloren wurde, unlösbaren Aufgaben nachzustreben und unerreichbare Ziele zu verfolgen.

Wollte doch selbst ein älterer Schriftsteller ein besonderes Humusbuch eingeführt haben und bucht heutzutage ein anderer im Feld-Konto die Zufuhr und die Abfuhr von Stickstoff, Phosphorsäure und Kali.

Die älteren Landwirte glaubten die Erschöpfung und den Ersatz an Humus in Graden Kraft ganz genau berechnen zu können; die neueren haben die Analyse zur Hilfe genommen und Andere die statischen Berechnungen überhaupt verworfen; eines ist so irrtümlich wie das andere. Die Lehre von der Statistik, zeitgemäß gestaltet, wird ihre Bedeutung behalten, aber nicht für die Buchführung und die Taxation.

Die Chemiker und die Physiologen übersehen, daß es sich in der Praxis gar nicht darum handelt, an Stelle der fehlenden Marktpreise Tauschwerthe mit fingierten Zahlen aus der Konstruktion nach chemischen Formeln zu setzen, sondern daß es für den Landwirt nur darauf ankommt, sich selbst den für ihn unter seinen Verhältnissen passenden Ausdruck für den Gebrauchswert zu suchen.

Das kann auf sehr einfache Weise in der Art, wie auch der Kaufmann und der Industrielle verfährt, wenn er für irgend einen Gegenstand den richtigen Preis noch nicht finden kann, geschehen;

er bildet sich dann den Preis, welchen er für wahrscheinlich hält, vorbehaltlich der späteren Korrektur.

Der Kaufmann hat z. B. am Jahreschluß Forderungen, von welchen er nicht wissen kann, ob sie richtig eingehen werden; er beurteilt die Schuldner, so gut er kann, ohne allgemeine Formel, nach ihrer Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit und bucht darnach die Forderung voll oder zu dem ihm angemessen scheinenden Prozentsatz oder auch gar nicht.

Der Industrielle hat am Jahreschluß fertige Ware, dreiviertel-, halb-, einviertel fertige und ein Lager von sämtlichen zur Darstellung nötigen Materialien; er muß nach den Bestimmungen des Gesetzes seinen Vermögensstand am Tage des Bücherabchlusses buchen, also alle diese Dinge abschätzen; er thut das, so gut er kann und schreibt also dem unfertigen, unverkäuflichen, marktlosen Anfang so gut wie dem fertigen Erzeugnis einen Preissatz an in der Erwartung, daß dieser ungefähr der richtige sei. Es fällt ihm nicht ein, alle seine Vorräte nachzuwiegen und nachzumessen; er hilft sich so gut er kann mit Probewiegen, Raumberechnung und dergl. Mitteln und behält sich die Korrektur vor, wenn sich heraus stellt, daß er sich geirrt hatte.

Er hat dafür ein besonderes Konto in seinem Hauptbuch, das Gewinn- und Verlust-Konto, und dieses ist dazu bestimmt, alle Unterschiede gegen seine Annahme und alle unerwarteten Eingänge und Ausgänge zu notieren.

Der ganz gestrichene Schuldner hat später bezahlt, der voll gerechnete kam in Konkurs, die halbe Lokomotive, zu 10 000 Mark gebucht, brauchte zur Vollendung nur noch 6 000 Mark, ein zu 1 000 Lowries-geschätzt gewesener Haufe Kohlen gab nur 950 oder 1 100 Lowries u. s. w., stets ergeben sich mancherlei Abänderungen in den Schätzungen und diese alle bucht man im Gewinn- und Verlust-Konto und weil man das thun kann, zerbricht man sich bei der Abschätzung den Kopf nicht und verlangt nicht die absolut mathematisch richtige Ziffer.

In den landw. Buchführungen fehlt dieses Konto fast immer oder es wird gar mit der Bilanz verwechselt, weil der Name zu der Meinung Anlaß gab, als handle es sich um die Buchung von Geschäfts-Gewinn und Verlust (Defizit).

Der Landwirt kann durch ein ähnliches Verfahren, abgesehen vom Zeitgewinn, rascher und besser zum Ziele kommen, als durch die ihm empfohlenen Formulare, welche doch immer nur allgemeine Werte ausdrücken und nur selten passen.

Der Chemiker und der Physiologe sagt ihm z. B., daß Buttermilch und Magermilch den halben physiologischen Wert der Vollmilch haben, was für ihn recht wünschenswert, zu wissen ist, wenn er diese Abfallstoffe der Molkerei verkaufen kann. Er hat aber meistens nur für die Vollmilch einen Verkaufspreis oder einen Erzeugungspreis, 8 Pfg. pro Liter z. B., und er ist überzeugt, daß er seine Rechnung für die Schweine, an welche er diese Stoffe verfüttert, weil er sie sonst nicht verwerten kann, nicht mit 4 Pfg. pro Liter belasten darf; für ihn haben diese Stoffe keinen so hohen Gebrauchswert.

Es ist nicht notwendig, lange nach einem passenden Ansatz zu suchen; er kann nach freiem Ermessen, (selbstverständlich nicht blindlings) z. B. 2 Pfg. wählen und braucht dann nur eine kurze Proberrechnung aufzustellen mit der Molkerei- und mit der Schweine-Rechnung; geben beide befriedigende Ergebnisse, dann kann er den Ansatz behalten, ist das Ergebnis für die Schweine gut, für die Molkerei aber nicht, dann darf er vermuten, daß der Ansatz zu niedrig war und umgekehrt; es kann nicht schwer fallen, bald das Angemessene zu finden.

Das Vieh und die Felder stehen im Verhältnis von Geben und Nehmen, Leistung und Gegenleistung; Dünger, Futter, Stroh u. s. w. werden gegenseitig ausgetauscht; oft ist weder von dem einen, noch vom anderen ein richtiger Preis bekannt. Viele Landwirte helfen sich damit, daß sie weder das eine, noch das andere buchen; sie kompensieren gegen einander. Für das wirtschaftliche Ergebnis ist das kein Fehler, wenn Dünger und Futter mit Stroh ungefähr gleichwertig sind, weil das Weglassen einer Summe in der Belastung dort und der gleichen Summe in der Gutschrift hier keinen Einfluß auf den Reinertrag hat. Will man aber wissen, wie sich Feldbau und Viehzucht rentieren oder ist man nicht sicher, daß die Werte beiderseitig annähernd die gleichen sind, dann muß hier und dort gebucht, also ein Dünger-, ein Futter- und ein Strohpreis gesucht werden. Beides ist auch aus dem Grunde notwendig, weil zwischen Stall und Feld sowohl für den Dünger, wie für das Futter und

das Stroh Kosten entstehen, Verluste und Verwendungen, welche zu kennen, wichtig ist, da daran Ersparnisse gemacht werden können und nicht.

Die Preisbestimmung für den Stalldünger ist der Ausgangspunkt für alle Abschätzungen im Betrieb, weil die Kosten des Spanntags davon beeinflusst werden; von jeher haben die Landwirte dieser Preisbestimmung am meisten Arbeit gewidmet und noch wird der Preis des Stalldüngers nach mindestens einem Duzend verschiedener Methoden von den Praktikern bestimmt, ohne daß man sagen kann, daß das verkehrt ist; es muß nur verlangt werden, daß Jeder, welcher Rechnungs-Ergebnisse öffentlich mitteilt, angiebt, wie er zu den Zahlen gekommen ist.

Verfasser hat sich stets dafür entschieden, in Prozenten von den Futterkosten zu rechnen, wenn man genau verfahren will, weil der Dünger (Fäzes und Urin) nur Futterrest ist, oder in einem Anteil von den gesamten Kosten der Viehhaltung, weil man sagen kann, daß der Dünger ein Nebenerzeugnis der Viehhaltung oder Abfallstoff ist, welcher einen Kostenteil tragen muß. Der Landwirt kennt aber diese oder die Futterkosten nicht immer und die sonst empfohlenen Preisbestimmungen haben auch ihre Nachteile.

Es steht gar kein Hindernis im Wege, sich einfach den Ansatz selbst zu bilden, einen Preis anzugeben, wie man ihn für passend hält, pro Tonne als Stallpreis z. B. 4 Mark unter gegebenen Verhältnissen; mit diesem Ansatz ist dann so zu verfahren, wie oben; man prüft damit ein entworfenes Schema über eine Vieh- und eine Feldrechnung und ändert in beiden Rechnungen die Ziffer, um zu sehen, welchen Einfluß diese Änderung bewirkt und zwar so lange bis man beiderseits befriedigende Ergebnisse hat oder man bucht einfach zu diesem Satz und wartet ab, ob am Jahreschlusse die Bilanz eine Änderung wünschenswert macht.

Ist der Düngerpreis gegeben, dann kann man das Futterfeld berechnen und aus der Bilanz die Erzeugungskosten erfahren oder für das Futter ebenfalls nach Ermessen den Preis bestimmen. An den Rechnungen der Landwirte wird ferner vielfach getadelt, daß alles, was der Landwirt für sich und seine Familie aus dem Betrieb bezieht, nicht oder nur unvollkommen gebucht wird. Die meisten Landwirte führen kein besonderes Konto für den Prinzipal; sie gehen von der Ansicht aus, daß das, was er aus dem Betrieb

bezieht, die Gegenleistung für die Mühewaltung ist und buchen ihm deshalb auch keinen Gehalt.

Im Falle, daß der Gehaltsanspruch und die Bezüge sich ungefähr gleichen, ist das ebenfalls kein Fehler, weil das Fortbleiben gleicher Summen für Belastung und Gutschrift das Ergebnis nicht ändert; wohl aber wird es zum Fehler, wenn der Landwirt sein Einkommen angeben soll, da dieses, soweit es aus dem Betrieb gewonnen wird, aus Kapitalzins und Gewinn, d. h. dem Reinertrag, und aus der Arbeitsrente, dem Gehalt, besteht und demnach dann um den Betrag der Bezüge für sich und die Seinigen zu klein erscheint.

Fehlerhaft wird es auch, diese Buchungen zu unterlassen, wenn nicht volle Sicherheit darüber gegeben ist, daß beide Beträge sich gleichen und fehlerhaft bleibt es immer, wenn nicht der Reinertrag im Ganzen, sondern auch im Einzelnen festgestellt werden soll.

Aus den gemachten Betrachtungen ergibt sich, daß man nicht so, wie meistens geschieht, über die Art der Abschätzungen und der Berechnungen des Landwirts im Allgemeinen urteilen kann, weil die Zwecke, welche die Einzelnen mit der Buchführung verfolgen, sehr verschiedenartig sein können und je nach Zweck eine sehr einfache Rechnung genügt oder eine sehr komplizierte nötig wird.

Im letzten Abschnitt soll das durch Beispiel weiter erläutert werden.

Es ergibt sich nun ferner, daß man auch nicht im Allgemeinen darüber urteilen darf, wie der Landwirt seine Preisbestimmungen machen soll und daß allgemeine Formeln dazu wertlos sind, weil wiederum die Verschiedenartigkeit der Verhältnisse zu groß ist, um jeden Landwirt unter die gleiche Schablone zwingen zu können.

Zum Dritten ergibt sich, daß es auch für Landwirte keine unüberwindlichen Schwierigkeiten für die Abschätzungen giebt, wenn man nicht unlösbare Aufgaben verlangt. Es kommt in den meisten Fällen nicht darauf an, mit minutiöser Genauigkeit zu rechnen, sondern nur darauf, daß überhaupt gerechnet wird, so gut man kann, und daß dabei ein konsequentes Verfahren eingehalten bleibt.

Wo die Preise fehlen, bilde sie sich der Landwirt selbst und behalte sich die etwa erforderliche Korrektur vor; rechnen muß er, wenn er Bücher führen will, allenthalben mit bestimmten Zahlen,

diese aber kann er sich, wo sie fehlen, selbst bilden, entsprechend seinen Verhältnissen und seinen Zwecken, wenn er die Arbeit nicht scheut, die Aufschreibungen später zu kontrollieren und zu korrigieren, soweit das nötig wird. Im Verlauf weniger Jahre wird Jeder auf diese Weise zum Richtigen kommen, ohne Schablone und ohne Formeln, welche doch nie für Alle zu entwerfen möglich ist. Preisanfätze für jedes Erzeugnis und jede Leistung sich zu machen, ist möglich, wenn man nur einigermaßen Nachdenken und Überlegung anwendet; die ganze Kunst der Buchführung besteht überhaupt nur in dem logischen Denken, mit dessen Hilfe Jeder sich die Sache selbst und weit besser als Andere machen kann. Die Erlernung der allgemeinen Grundsätze der Buchführung ist nicht schwer, die Anwendung im eigenen Betrieb muß selbst gefunden werden und wird durch Übung immer vollkommener.

So weit zum Buchführen die Unterlagen durch richtige Abschätzungen gehören, wird im Nachfolgenden Anleitung dazu gegeben, das Führen der Bücher nur im letzten Abschnitt an dem Beispiel der Veranschlagung gezeigt.

Der wesentlichste Fehler, welcher bis jetzt in Bezug auf die Veranschlagungen gemacht wurde, war der, daß diese zur Abschätzung der Werte benutzt wurden, während die Abschätzung als Unterlage für jede Art von Veranschlagungen vorausgehen muß, ein weiterer Fehler war der, daß die Veranschlagungen verschieden nach den Zwecken gemacht worden sind; die oben angegebenen Zwecke machen allerdings ein sehr verschiedenes Verfahren notwendig, die Verschiedenheiten bestehen aber nicht in der Abschätzung der Werte, sondern nur in dem Umfang der erforderlichen Arbeiten, von welchen jede sich gleichartig bleibt. Es muß unterschieden werden:

einfache Abschätzung oder Preisbestimmung;

Abwägung von Einwirkungen zu Gunsten oder zu Ungunsten;

Nutzungsanschlag im Einzelnen oder im Ganzen, sei es zur Kontrolle der Werthschätzung oder zur Ermittlung der Steuerfähigkeit oder zu welchen Zwecken sonst, immer aber mit der Grundlage der Tage und der Voraussetzung der Einrichtung der Bücher, bzw. mittelst Entwerfung der kontomäßigen Darstellung, durch welche allein ein Reinergebnis gewonnen werden kann; dazu

genügt die Anwendung von durchschnittlichen Ansätzen zur Bildung der Posten.

Inwiefern das bisher meistens angewendete Verfahren für Abschätzungen davon verschieden war, wird im Einzelnen gezeigt.

2. Für Ein- und Verkauf.

Einkaufen und verkaufen muß der Landwirt das ganze Jahr über; er braucht Betriebs- und Lebensmittel aller Art und erzeugt Werte, um sie zu verkaufen und dadurch die Mittel zum Einkauf und zur Bestreitung seiner persönlichen Bedürfnisse zu gewinnen.

Der Zweck der Bewirtschaftung von Gütern ist für den Landwirt die Erzielung von Gewinn, so gut wie bei jedem anderen, auf den Erwerb angewiesenen Geschäftsmann.

Als solcher muß der Landwirt von fast jeder Art von Erwerbsthätigkeit etwas sich aneignen; er erzeugt Ware, verarbeitet Rohstoffe und verwandelt fertige Erzeugnisse in wertvollere Formen, er betreibt Handelsgeschäfte und er ist dazu noch ein sehr starker Verzehrter von Gütern, weil er für sich, sein Personal und seine Fabrikation große Mengen von Sachgütern verwenden muß; als Handelsmann steht er auch der Spekulation nicht ferne, wenn er auch diese Seite seiner Thätigkeit meistens nur auf die eigenen Erzeugnisse beschränkt. Bei einer so umfassenden Beschäftigung sollte es sich von selbst verstehen, daß der Landwirt ein gewiegter Beurteiler aller der Sachgüter, mit welchen er im Ein- und Verkauf zu thun hat, ist und in der That würde auch jeder Landwirt sehr enttäuscht sein, wenn man ihm vorwerfen wollte, daß er im Handel und Wandel nicht richtig einzukaufen und den Wert seiner auf den Markt gebrachten oder bei ihm abgeholten Gegenstände nicht richtig zu beurteilen verstände.

Als gewiegter Käufer und Verkäufer wird freilich Niemand geboren; das Beurteilen muß durch Übung erworben werden und deshalb kann jungen Landwirten nicht genug geraten werden, keine Gelegenheit zu versäumen, durch welche sie ihr Urteil über die Preiswürdigkeit der Dinge, mit welchen sie zu thun haben, befestigen können.

Hierzu kann es nur die Vorschrift geben, die Augen offen zu halten, die Sachen genau zu prüfen und den Zuschlag nicht zu übereilen, aber auch nicht unnötig zu verzögern.

Landwirte, welche die Kunst der Preisbeurteilung nicht verstehen, werden sie auch durch Belehrung nicht gewinnen; ihnen bleibt nur übrig, sich der Hilfe besserer Beurteiler zu bedienen; bei fast jeder Gutsübernahme kommt es vor, daß man erfahrene ältere Kollegen zuzieht.

Bei marktgängigen Waren soll der Preis die Erzeugungs- und die Versendungskosten und für den Verkäufer den Gewinn enthalten, im Übrigen aber regelt sich der Preis nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage.

Bei marktlosen Waren oder Erzeugnissen und Leistungen fehlt die Wirkung von Nachfrage und Angebot, und ebenso die Absicht der Gewinnerzielung; es sollte also allein der Erzeugungspreis, einschließlich der Kosten für Aufbewahrung und Herstellung zum Gebrauch, maßgebend sein, die Erzeugungskosten kann aber nur der erfahren, welcher seine Bücher genau nach den Vorschriften der doppelten Buchführung einrichtet und führt.

Wären die Erzeugungskosten allenthalben bekannt, dann brauchte man keine weiteren Vorschriften zu geben; die Preisbestimmung machte sich von selbst. Naut ein Landwirt auf 6 verschiedenen Feldern mit 6 verschiedenen Fruchtfolgen Weizen, so muß er sechs verschiedene Größen der Erzeugungskosten erhalten und müßte also auch sechs verschiedene Preise sich berechnen; er vereinigt den ganzen Weizen schließlich in einen Haufen auf dem Boden und ist nun nicht mehr im Stande, heraus zu finden, zu welchen Erzeugungskosten er die einzelnen Körner aufgeschüttet hat; im Boden- und Scheunen-Konto kann sich schließlich nur ein einheitlicher Preis bilden und dieser ist der Preis, zu welchem in der Wirtschaft der selbst verbrauchte Weizen zur Anrechnung kommen sollte und zu welchem er zu Markt gebracht wird.

Für den Markt kommen dazu die Versendungskosten und der hier erzielte Erlös giebt dann Auskunft darüber, ob und wie viel Gewinn beim Verkauf erzielt wird; ob man nun damit zufrieden sein will oder nicht, hängt vom persönlichen Ermessen ab; beim Nichtverkauf in Erwartung besserer Preise fängt die Spekulation an und diese sollte der Landwirt nur auf sein Privatkonto nehmen;

die Wirtschaftskasse hat kein Interesse daran und sollte nicht an der Spekulation beteiligt werden.

Daraus ergibt sich, daß der Landwirt, wenn er genau rechnen will, mit mindestens 3 Preisen rechnen muß, mit Marktpreis, Preis ab Boden oder loco Hof und Preis ab Feld, ab Stall u. s. w. Zwischen Feld- und Bodenpreis liegen die Unkosten der Unterbringung, des Ausdruschs, der Herstellung zur Markt- oder Gebrauchsware, der Aufbewahrung und der unvermeidlichen Verluste, Kosten, an welchen das Feld ganz und gar nicht beteiligt ist.

Der Erzeugungspreis giebt sich nur in der Feldrechnung zu erkennen; es ist deshalb nicht rätlich, Rechnungen für die einzelnen Früchte, sondern nur solche für die Felder zu führen und zwischen diesen und den Markt das Boden- und Scheunen-Konto zur Berechnung der Unkosten der Aufbewahrung und Herrichtung einzuschalten. Ähnlich ist in Bezug auf die tierischen Erzeugnisse zu verfahren. Bei eingekauften Waren darf wiederum der Marktpreis nicht allein maßgebend bleiben; der Kaufmann kalkuliert ganz genau die Summe des Einkaufs plus der Summe aller Unkosten; diese sind für den Landwirt Transportkosten und Spesen bis zum Boden, Aufbewahrungs-, Herstellungs- und Verlustkosten; um den Betrag dieser kommt die Verwendung im Betrieb höher als der Marktpreis zu stehen, z. B. beim Saatgut, beim Handelsdünger und beim Kraftfutter.

Für die Verwendung im Betrieb, im Haushalt, zur Fütterung, zur Bestellung der Felder kommt nur der Preis ab Boden, ohne Marktfuhrten- und Gewinnanteil bei selbst Erzeugtem, mit oben genannten Unkosten bei Eingekauftem in Betracht.

Getreide, Futter, Stroh sollten im Falle des Brandschadens nie nach Marktpreis zum Anschlag kommen, sondern nur abzüglich oder zuzüglich der Unkosten zwischen Gut und Markt, die Ernte auf dem Felde darf, z. B. beim Verkauf auf dem Halm oder bei Hagel- und Wildschaden u. s. w., nie mit Marktkunsten und Boden- und Scheunen-Kosten zum Anschlag kommen, sondern nur mit den Erzeugungskosten, wie sie sich aus der Feldrechnung feststellen lassen.

Die Landwirte und die landw. Schriftsteller machen diese Unterscheidungen nicht; sie rechnen nicht gerne mit verschiedenem Preis, sie haben aber, vielfach wenigstens, wohl gefühlt, daß der

Marktpreis nicht voll anwendbar ist und machen deshalb summarisch Abzüge in Prozenten vom Marktpreis für den Preis loco Hof oder ab Boden, ein Verfahren, welches nicht zu verwerfen ist, aber voraussetzt, daß der Prozentsatz annähernd richtig gewählt wird. Die genauesten Berechnungen darüber brachte Kleemann in den unter der Litteratur angeführten Werken; seine Abzüge sind 5 bis 10 Prozent vom Marktpreis.

In einem gegebenen Falle fand Verf. z. B. für Weizen als die anzusehenden Preise nach genauester Berechnung aus der Anlage in doppelter Buchführung die folgenden Ansätze:

Der durchschnittliche Erzeugungspreis auf dem Felde war für 100 kg 15,00 Mark, ab Scheune nach Drusch 17,04, ab Boden 18,00, loco Markt 18,20 Mark und der Marktpreis war 22,30 Mark, der Gewinn also 4,10 Mark oder 18,4 Prozent vom Marktpreis; ab Boden berechneten sich 19,3, ab Scheune 23,5 und ab Feld 32,7 Prozent vom Marktpreis; will man den Gewinn nicht berücksichtigen, dann war der Bodenpreis 0,9, der Scheunenpreis 5,1 und der Feldpreis 19,3 Prozent vom Marktpreise.

Bei den meisten Schriftstellern findet sich nur die Rechnung mit Marktpreis oder mit aus Formeln gewonnenem Preis.

Notwendig sind diese Unterscheidungen für viele Berechnungen des Landwirts nicht, wohl aber in manchen Fällen, besonders bei Feststellung von Entschädigungen, zur Berechnung des Deputats oder Verkaufs an die Leute, zur Führung des Kontos über den Haushalt u. s. w.

Im Falle des Brandes in der Scheune dürfte der Zentner vor dem Ausdrusch nur zu 21,11, und im Falle des Hagelschadens auf dem Felde kurz vor oder bei der Ernte nur zu 19,10 Mark in Ansatz kommen, da dazu der erzielbare Gewinn mit gerechnet werden muß.

Besondere Regeln für Abschätzung der Werte an Ort und Stelle wurden bisher nicht gegeben; welchen Einfluß die Anwendung von Marktpreisen oder von daraus mit Hilfe von Formeln berechneten Preissätzen haben muß, zeigen die obigen Zahlen, welche nur darthun sollen, wie sich in Wirklichkeit die Sätze stellen. Für vom Markte bezogenen Weizen müßten mindestens 22,70 Mark gerechnet werden und bei längerer Aufbewahrung noch mehr.

3. Für Vermögensaufnahme (Inventur).

Es ist bereits erwähnt worden, daß die Vermögensaufnahme nur selten beim jährlichen Bücherabschluß der Landwirte vorkommt und deshalb finden sich auch in der Litteratur nur wenig Angaben darüber, sowie in den meisten Werken über Büchführung keine Anleitungen dazu.

Wichtig ist es, die Vermögensaufnahme stets in möglichst gleichlautenden Gruppen der Vermögenswerte aufzuzeichnen. Es ist da, wo Inventuren vorkommen, die Reihenfolge für die Aktiva:

- 1) Grundstücke,
- 2) Gebäude,
- 3) Vieh,
- 4) Geräte und Maschinen,
- 5) Vorräte,
- 6) Forderungen,
- 7) Bargeld,
- 8) Gerechtfame;

für die Passiva kommen:

- 1) Rückständige Zahlungen,
- 2) Hypothekschulden,
- 3) Schulden anderer Art,
- 4) Lasten und Dienstbarkeiten

als die gewöhnlich vorkommenden in Betracht. Hat ein Landwirt ein Gut zu erwerben gesucht, so ist er auch berechtigt, die Kosten der Besichtigung, der Tage, der Gebühren, des Umzugs u. s. w. so lange als eine auf dem Betrieb lastende Schuld anzusehen, bis der Betrag aus den laufenden Überschüssen getilgt werden kann.

Für diese Aufnahmen ist maßgebend, daß der wahre Wert der Gegenstände am Tage der Aufnahme zu Grunde gelegt werden muß; es darf weder zu Gunsten, noch zu Ungunsten gerechnet werden, weil sonst entweder das Geschäftsergebnis des abgelaufenen Jahres oder das des folgenden, für welches die Aufnahme maßgebend ist, beeinflusst wird. Bei jeder Gutsübergabe findet die gleiche Abschätzung statt und zwar so, daß beide Kontrahenten, der Anziehende und der Abziehende, entweder selbst oder durch zugezogene Kräfte, mit und ohne vom Gericht ernannte Unparteiische, die Tage vornehmen. Vorgeschieden wurde nur, daß genau an Ort und

Stelle alle Gegenstände besichtigt und richtig nach Zeitwert beurteilt werden.

Will der Landwirt sich die Sache der Aufschreibungen erleichtern, so empfiehlt es sich, Tabellen anzulegen, in welchen die einzelnen Werte in der ersten Kolonne, geordnet nach den genannten Gruppen, aufgeführt werden und hinter den Benennungen für eine Anzahl von Jahren Kolonnen sich finden, so daß dann nur jeweilig die Zahlen in diese einzutragen sind. Da aber jede Gruppe im Verlauf der Zeit noch vermehrt werden kann, so muß ein freier Raum für spätere Einzeichnungen bleiben oder es müssen solche in Nachträgen Aufnahme finden.

Mit dieser Einrichtung wird auch der Vorteil gewonnen, daß alljährlich die vorhergegangenen Abschätzungen für jeden Gegenstand verglichen werden können.

Bei den Grundstücken kann man für die Wertangabe eine breitere Linie ziehen, um unter dem Kapitalwert noch den beim Jahresabschluß für das folgende Jahr gemachten Bestellaufwand mit verzeichnen zu können; will man das nicht bei jedem einzelnen Grundstück thun, dann ist eine besondere Rubrik für den gesamten Bestellaufwand anzulegen; mit verzeichnet muß die Ausgabe dafür werden.

4. Für Austausch.

Ein Tausch von Sache gegen Sache kommt in der Landwirtschaft nicht selten vor, weniger in der Form des Tauschhandels, bei welchem es sich darum handeln würde, die Werte der zu tauschenden Gegenstände möglichst genau abzuwägen, als besonders in der Form des Tauschens von Grundstücken behufs besserer Arrondierung des Besitzes oder zu anderen Zwecken oder als Tausch eines ganzen Landgutes gegen ein städtisches Grundstück, wenn der Landwirt in die Stadt ziehen und der Hausbesitzer für sich oder behufs Spekulation ein Landgut erwerben will.

Gehören die zu tauschenden Grundstücke der gleichen Kulturart an, Acker, Wiese, Wald u. s. w., dann ist auch bei ungleicher Bodenbeschaffenheit die Beurteilung leichter, wie die beim Umtausch von Grundstücken in verschiedener Kulturart, z. B. von Wald gegen Feld oder Wiese.

In allen diesen Fällen findet zwar das einfache Verfahren der Abschätzung von Grundstücken überhaupt statt, doch kommen dabei noch Erwägungen anderer Art mit vor. Der Umtausch muß für beide Teile vorteilhaft sein und es darf daher keiner der Kontrahenten in dem Wunsch der Erlangung des ihm begehrenswerten Grundstücks des Anderen die nötige Vorsicht außer Acht lassen, genau Wert gegen Wert abzumessen, aber auch nicht die Forderung zu hoch spannen in der Meinung, daß der Andere das Tauschgut zu jedem Preis haben müsse.

Wie Grundstücke zu beurteilen sind, wird besonders im zweiten Teile gezeigt; Flächenmaß und Bonität bestimmen mit all den sonst maßgebenden Einflüssen den Wert und diese Einflüsse, z. B. die Lage, bedingen allerdings nicht selten wesentliche Unterschiede für die beiden Kontrahenten.

Wer ein fremdes Grundstück mitten in seiner Flur liegen hat, kann den sachgemäßen Preis, um es zu erlangen, wesentlich übersteigen und wenn ein fremdes Waldgrundstück den Ertrag der Nachbargelder durch Beschattung beeinträchtigt, dann kann zu seiner Beseitigung mehr bezahlt werden, als die Tage an sich.

Mehr oder minder unfreiwillig findet ein Austausch von Grundstücken bei Separationen, bei Gewannwegregulierung, größeren Meliorationen, als Flußregulierungen u. s. w. statt. Das dabei zu beobachtende Verfahren ist unter Mitwirkung des Staates allenthalben so vollendet ausgebildet worden, daß es nicht nötig ist, sich darüber zu äußern.

Die dazu erforderlichen Arbeiten werden von besonderen, staatlich angestellten, Beamten, den Kommissaren, unter Mitwirkung von Sachverständigen ausgeführt; der einzelne Landwirt hat dabei nur die Aufgabe, genau die Arbeiten zu verfolgen, sich klar zu machen, was er hergeben muß und was er dagegen austauscht und im Falle vermeintlicher Benachteiligung rechtzeitig den vorgeschriebenen Beschwerdeweg zu betreten, wobei er aber nicht außer Acht lassen darf, welche Vorteile ihm aus der Änderung erwachsen.

Notwendig ist es dazu, jede einzelne Parzelle nach gleicher Klassifikation und Bonitierung im Werte zu bestimmen und jedem Besitzer zu berechnen, wie viel Gesamtwert er mit Rücksicht auf die Lage, den Zugang durch Wege, die Ab- und Zuleitung von Wasser, den Einfluß der Umgebung u. s. w. hat, damit ihm wieder nach

der neuen Einteilung ein gleicher Gesamtwert unter Berücksichtigung der gleichen Einflüsse gegeben werden kann.

Nutzungsanschläge sind dafür nicht erforderlich; die Taxierung genügt und die Art der Anstellung der Tage ist ziemlich gleichgültig, wenn nur das gleiche Verfahren für die Abschätzung des alten und des neuen Besitzes angewendet wird.

Der Staat hat an den Arbeiten der Art das Interesse, daß ihm ein gleiches Maß von Grundsteuer bleibt und daß die Umschreibungen nicht allzu schwierig werden; er muß mitwirken bei der Sache und ebenso die Gemeinde, auch wenn es sich nicht mit um Gemeindebesitz handelt.

Über das zu diesen Tauschgeschäften einzuhaltende Verfahren giebt es unter den landw. Schriftstellern keine wesentlichen Meinungsverschiedenheiten mehr; solche aus früherer Zeit haben das Interesse verloren.

Das Tauschen von Landgütern gegen städtischen Grundbesitz ist im Allgemeinen nicht zu raten, wenn nicht besondere Verhältnisse dazu zwingen; es lassen sich wohl die Zeitwerte der Güter und die der Grundstücke in den Städten ermitteln, nicht aber ebenso leicht seitens des Landwirts alle diejenigen Erwägungen anstellen, welche außer der Werttage notwendig sind, um die Erwerbung in der Stadt rätlich erscheinen zu lassen. In der Regel wird der Landwirt besser handeln, wenn er da, wo er sich niederlassen will, erst als Mieter wohnt, bis er alle einschlagenden Verhältnisse genau genug kennen gelernt hat, zumal auch in Städten die künftige Entwicklung des ganzen Gemeinwesens und die der einzelnen Stadtteile im Auge behalten werden muß und sehr genaue Erkundigungen darüber nötig sind, ob Mangel an Wohnungen der angebotenen Art besteht oder Überfluß, ob Baunlust oder Bauunternehmungen im Übermaß sich zeigen, ob die Mieten zu hoch geschraubt worden sind, also Rückschlag zu erwarten ist oder nicht, ob die Kosten der Unterhaltung der Bauten steigende sein werden oder nicht, ob die Ansprüche der Mieter zu groß sind oder nicht, ob die Gemeindeverhältnisse geordnet sind und bedeutende Steigerung der Ausgaben also nicht bevorsteht, und umgekehrt.

Es ist ferner sehr wohl zu beachten, wie hoch sich nach Lebensgewohnheit und Ansprüchen die Kosten des Unterhalts in der Stadt

stellen, in welchem Grade Neuanschaffungen von Mobilien u. s. w. notwendig werden u. dgl. m.

Die Ansicht, daß in solchen Fällen stets einer der Kontrahenten übervorteilt werde, ist nicht ganz unbegründet und die Wahrscheinlichkeit spricht dafür, daß das der Landwirt sein wird, weil in der Stadt unter gefunden Verhältnissen Niemand um sein Hausgrundstück sich Sorgen zu machen braucht, wenn er es verkaufen will, während es nicht gleich leicht fällt, für ein Landgut einen guten Käufer in gewünschter Raschheit zu finden. Für den städtischen Besitzer kommen natürlich ähnliche Erwägungen in betracht, es lassen sich aber doch die Verhältnisse eines Landguts leichter beurteilen und andererseits kann hier nicht davon die Rede sein, für Städter Vorschriften zu geben.

Will der Landwirt aus irgend welchen Gründen übersiedeln und Hausbesitzer in der Stadt werden, dann muß er bei sofortiger Ausführung seiner Absicht mit derselben Gründlichkeit in Bezug auf die Erkundigung verfahren, wie er sie bei Ankauf eines Landgutes anwendet, also genügend lange Zeit in der Stadt verweilen und zuverlässige Sachverständige zu Rate ziehen. Die Agenten sind das meistens nicht und Bauherren nur dann, wenn sie nicht selbst am Verkauf interessiert sind oder ähnliche Besitzungen zu verkaufen haben.

In der Regel nimmt man an, daß ein Haus in der Stadt durch die Mietserträge das Kapital zu 7 Prozent verzinsen muß, wenn Kapitalzins, Unterhaltung, Versicherung und Steuer gedeckt werden sollen. Für ältere Bauwerke erhöht sich der Satz, weil die Unterhaltungskosten größer werden. (Vgl. im zweiten Abschnitt das über Gebäude Gesagte.)

Notwendig ist es auch, sich an zuständiger Stelle genau nach der Bauordnung und nach den polizeilichen Vorschriften zu erkundigen, besonders in Bezug darauf, ob darin eine Änderung bevorsteht oder nicht.

In vielen Städten giebt es besondere Vereine der Hausbesitzer und solche der Mieter, welche dann beiderseits aufgesucht werden müssen, um Erkundigungen einzuziehen.

Daß das angebotene Grundstück selbst einer sehr genauen Besichtigung unterzogen werden muß, ist selbstverständlich; auch dafür ist zu sorgen, bei den Mietern Erkundigungen einzuziehen über etwaige Beschwerden und Wünsche; in der Regel wird man

von ihnen richtige Auskunft erlangen, nicht selten aber auch unbegründete Beschwerden hören.

Handelt es sich um einen Besitz, um ihn selbst allein zu bewohnen, dann ist im Falle der Verkäufer der bisherige Bewohner war, die Prüfung schwieriger und muß man also vorsichtiger sein.

Tauschgeschäfte anderer Art kommen selten vor, obschon der Landwirt oft solche lieber machen würde, wie den Austausch gegen Geld. Man kann Erzeugnisse gegen Ware, Pferde u. s. w. gegen andere oder sonst begehrenswerte Dinge tauschen u. s. w.; in allen diesen Fällen muß der beiderseitige Wert sicher beurteilt werden können.

5. Für Auseinandersetzung der Ansprüche.

Auseinandersetzungen von Ansprüchen zwischen verschiedenen Personen veranlassen in der Landwirtschaft sehr oft Abschätzungen mancherlei Art und für diese handelt es sich neben der Feststellung der Werte durch Abschätzung in der Regel auch noch um Erwägungen anderer Art, so daß die Tage allein nicht genügt.

Dahin gehören besonders:

a) Gemeinheitsteilungen. Ein gemeinschaftlicher Besitz soll unter die Berechtigten oder unter die Gemeindeglieder geteilt werden und zwar so, daß Jedem der angemessene Teil zukommt.

Die Abschätzung des Wertes des betreffenden Geländes kann nur so, wie überhaupt Grundstücke geschätzt werden, erfolgen und zu dieser bedarf es also keiner besonderen Vorschriften; wohl aber ist bei der Zuteilung der Teilstücke vielerlei zu beachten und vor Allem darauf zu sehen, daß jeder seinen Anteil möglichst in der Nähe seines Besitzes erhält, sodaß unter Umständen auch noch der Austausch von Grundstücken dazu treten kann; ebenso wird eine Regulierung von Gewannwegen und Wasserläufen oft geboten sein und anderweitige Melioration, wodurch das ganze Geschäft dann ein sehr kompliziertes wird. Auch in Bezug auf die Gemeinheitsteilungen sind hinreichend Erfahrungen gesammelt worden und werden die Arbeiten behördlich eingeleitet und durchgeführt, so daß im Übrigen das unter 3) Gesagte auch hier gilt.

b) Die Erbteilung, also die Ermittlung von Ansprüchen unter Erbberechtigten zu gleichen Teilen, bei Geschwistern, oder zu

ungleichen Teilen nach den Bestimmungen des Gesetzes oder nach denen des Testaments oder die Feststellung der Ansprüche der Geschwister gegenüber einem bevorzugten Erben im Interesse der Erhaltung des Gutes als Ganzes.

Handelt es sich um die Teilung einer aus verschiedenen Wertgegenständen bestehenden Erbschaft, dann kann die Auseinandersetzung bei majorennen Personen diesen überlassen bleiben, sind aber auch minderjährige vorhanden, dann muß eine gerichtliche Abschätzung und Verteilung stattfinden und wenn die Bestimmungen der Erbschaftsteuer-Gesetze das bedingen, gilt das Gleiche. Die Abschätzung der Werte erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften darüber und zwar über jede Art von Wertgut durch vereidete Abschäher.

Gehört zu der Erbschaft ein ganzes Gut, welches keiner der Erben allein übernehmen kann oder will, dann muß der Verkauf stattfinden und die Teilung des Erlöses abzüglich aller Unkosten nach den gegebenen Bestimmungen; wird dagegen einer der Erben freiwillig oder durch gesetzliche, bezw. landübliche, Vorschrift der Übernehmer des Gutes, dann sind zwei Fälle denkbar.

- a) die Übernahme als Pächter oder als Verwalter für die mitberechtigten Erben mit der Bestimmung, den Ertrag gemeinschaftlich zu verrechnen, also der Mitbesitz aller Erben,
- b) die Übernahme als alleiniger Besitzer mit der Bestimmung, die Miterben entsprechend abzufinden.

Im ersten Falle ist es Vertrauenssache der Mitbesitzer, wenn sie einen unter sich mit der Verwaltung des Gutes betrauen und ist dann von einer Teilung des Besitzes keine Rede; im Falle der Übernahme als Pächter aber kann nur das für Pachtungen zu beobachtende Verfahren stattfinden und nur insofern eine Abweichung davon vorkommen, als kein öffentliches Ausgebot erfolgt und die Bestimmungen des Pachtvertrags freiwillig vereinbart werden müssen. Die Aufnahme der Werttaxe der dem Pächter zu überlassenden Gegenstände kann nicht erspart bleiben, zur Berechnung des zu zahlenden Pachtgeldes ist aber ein besonderer daran zu knüpfender Nutzungsanschlag nicht notwendig, weil die Vereinbarung in Güte erfolgt und ohne eine solche das Verhältnis überhaupt nicht durchführbar sein kann.

Ist testamentarisch einer der Erben zum Pächter bestimmt, dann geschieht das auch meistens mit Angabe der Pachtbedingungen und erledigt sich damit die Auseinandersetzung von selbst.

Wesentlich anders liegt die Sache, wenn der Auerbe alleiniger Besitzer bleiben und die Miterben entsprechend entschädigen soll.

Zu den letzten Jahren ist viel über das Auerbenrecht und über die Überlastung der Güter durch die Ansprüche der Miterben verhandelt worden; der Wunsch, diesen voll gerecht zu werden und der nicht minder berechtigte Wunsch, zahlungsfähige Besitzer zu erhalten, sind nicht leicht mit einander vereinbar und der Rat, mittelst der Lebens- und Rentenversicherung bei Lebzeiten für die vom Besitz auszuschließenden Kinder zu sorgen, ist zwar recht beherzigenswert, aber die Befolgung dieses Rates läßt sich nicht erzwingen und eine bedeutende Wirkung davon erst in der Zukunft erwarten.

Es wird demnach immer noch oft genug vorkommen, Auseinandersetzungen unter den Erben vornehmen zu müssen.

Wie nun immer diese ausfallen sollen, kann in vorliegender Schrift nicht besprochen werden; hier ist nur zu bemerken, daß die Abschätzung des Gutes keine besondere zu sein braucht, sondern daß die besonderen Erwägungen erst nach der Werttaxe zu berücksichtigen sind. Die bisher gegebene Vorschrift, derartige Güter unter dem Werte zu schätzen, um die Übernahme zu erleichtern, ist nicht zu billigen; die Miterben haben das Recht, genau den Wert der dem Bevorzugten zu überlassenden Sache zu kennen und dann erst die Größe der ihrerseits zu bringenden Opfer im Interesse der Erhaltung des Gutes bestimmen zu lassen und ebenso das Recht, zu verlangen, daß in geeigneter Weise Vorkehrung dafür getroffen wird, daß das mit Opfern ihrerseits erhaltene Gut auch durch den Bevorzugten richtig bewirtschaftet werde.

Den Rechten müssen stets Pflichten gegenüberstehen und die geringste Verpflichtung wäre die, daß der Bevorzugte jährlich Rechenschaft über seine Gutsführung ablegt mit dem Vorbehalt der Entziehung des Rechts im Falle des Unvermögens zu guter Wirtschaftsführung oder dem der liederlichen Bewirtschaftung, zum mindesten dann, wenn die Miterben mit ihren Anteilen nicht voll herausbezahlt werden, der Bevorzugte also das Gut gewissermaßen gekauft hat.

Die Abschätzung der Werte muß die gleiche sein, wie bei jeder Besitzveränderung, die Abmessung der Anteile und die Art, wie diese zugeteilt werden sollen, bar, als Schuldverschreibung, als Rente u. s. w., ist Sache der freiwilligen oder der gesetzlichen Regelung und kann deshalb in einer Auseinandersetzung über das

Tazwischen ganz außer Acht bleiben. Die bisher dazu gegeben gewesenen Betrachtungen sind überflüssig.

c) Auseinanderetzung unter Genossen. Mit der weiteren Anwendung des Genossenschaftsprinzips in der Landwirtschaft kommen mancherlei Auseinandersetzungen vor, zu welchen in mehr oder minder großem Umfang Abschätzungen nötig werden; es sind keine Fälle bekannt, daß solche besondere Schwierigkeiten gemacht hätten.

6. Bei Ablösungen.

Es wurde bereits bemerkt, daß Dienstbarkeiten u. dgl. nur noch selten vorkommen; das Verfahren zur Abschätzung des Nutzungswertes einer Gerechtsame ist so vollendet im Laufe der Zeit ausgebildet worden, daß kein Zweifel mehr darüber bestehen kann, wie dieser Nutzungswert festzustellen ist und auch hierzu findet meistens eine behördliche Regelung durch besonders dazu angestellte Behörden und Beamte statt. Der Berechtigte hat genau zu ermitteln, welchen Vorteil er von dem Rechte hat, und der Belastete, welche Unkosten dem Berechtigten aus der Ausübung des Rechtes erwachsen; der Geldwert der Vorteile, abzüglich dieser Unkosten, ist das Jahreserträgnis, welches in Betracht kommt, und dieses wird mit Recht als der Zins des zu zahlenden Ablösungskapitals gedacht, wobei man aber davon ausgeht, diesen Zinsbetrag nur 14 bis 18 fach zu multiplizieren, um die Kapitalzahlung zu erfahren.

Hierzu ist der Nutzungsanschlag vollkommen am Platze und gegen die Art und Weise, wie in den einzelnen Fällen verfahren wurde und wird, um den Jahresnutzen festzustellen, nichts einzuwenden. Wohl aber haben die Belasteten alle Ursache auf der Hut zu sein, daß ihnen keine unerschwinglichen Lasten dadurch auferlegt werden, während der Berechtigte als der bis dahin begünstigt Gewesene eher eine Unterschätzung sich gefallen lassen kann und nur dafür zu sorgen hat, daß die Ablösungen in ruhigen Zeiten bewirkt werden, damit nicht unter dem Druck der öffentlichen Meinung eine wirkliche Schädigung ihm dekretiert wird. Beispiele von der Art, wie sie zur Zeit noch vorkommen, sollen das Verfahren erläutern, sodaß hier darauf verwiesen werden kann.

7. Für Feststellung von Schadenersatz.

Über die Vergütung von Schaden hat es von jeher viel Streit gegeben und findet noch immer unter Umständen die Einigung keinen Boden, sodaß richterliche Entscheidung angerufen werden muß; die Verschiedenheit der Auffassung zeigt sich dabei mehr in der Berechnung des Anspruchs auf Vergütung für die Folgen, als in der der zerstörten Sache selbst. Hat z. B. das Wild einen Kapschlag vernichtet, so ist es nicht schwer, festzustellen, welchen Wert die Kapsaat hatte, wohl aber wird die Einigung darüber, welche Folgen diese Vernichtung für den Landwirt haben kann, nur selten eine freiwillige sein und mindestens sehr verschiedene Meinungen veranlassen.

Brennt eine mit Garben gefüllte Scheune nieder, so genügt, wenn sie und die Ernte versichert waren, keineswegs die Zahlung des Kapitals zum Neubau und die des Wertes der geborgenen Ernte, sondern es ist auch noch in Betracht zu ziehen, wie viel Schaden bis zum Wiederaufbau und zur Wiederbeschaffung der notwendigen Vorräte an Stroh und Spreu entstehen kann und ferner unter Umständen auch noch, welcher Schaden dadurch erwächst, daß Deputatisten, welche auf den Verdienst durch den Ausdruck angewiesen sind, diesen Verdienst durch den Brand verloren haben.

Daß aller Schaden, welcher durch die Bössarbeit entstanden ist und während dieser, ebenfalls vergütet werden muß, ist selbstverständlich.

Sehr oft entsteht dabei auch Streit darüber, wie groß der Vorrat an Garben in der Scheune gewesen war; da, wo es eine richtig angelegte und durchgeführte Buchführung giebt, ist ein solcher Streit unmöglich, weil aus den Büchern sich die Menge berechnen läßt; man muß daraus ersehen, was eingeliefert war und wie viel seit der Einlieferung ausgegangen ist.

Im Falle einer Vernichtung der Ernte oder eines Theiles derselben durch Hagel genügt nicht immer die einfache Berechnung des zu erwarten gewesenen Ertrags mit Rücksicht auf den Jahreswuchs (schlechter, besser je nach Witterung), abzüglich des Wertes der zusammengeschlagenen Halme als Düngemittel und abzüglich des Wertes der nicht vernichteten Halme, sondern es ist auch noch zu erwägen, wie viel Nutzen noch eine neue Bestellung, wenn solche noch möglich wird, bringen kann, z. B. eine solche von Grünfutter,

Buchweizen u. s. w., wenn es dazu aber zu spät ist, die Benutzung des Feldes zur Weide. Andererseits wäre es wohl angezeigt, auch den durch das Unwetter angerichteten Schaden zu vergüten, wenn selbst Hagelschlag nicht direkt nachgewiesen werden kann, da doch jedenfalls infolge des Hagelwetters der Schaden entstanden war. Nicht selten zieht ein Wetter der Art dicht an einem Gute vorbei, ohne daß hier Hagel fällt, während aber doch der Sturm beträchtlichen Schaden anrichtet.

Daß für Schädigungen der Art die Abschätzung der vernichteten oder geschädigten Sache nicht nach Marktpreisen ohne entsprechenden Abzug gemacht werden darf, ist unter Nr. 1 auseinander gesetzt worden.

Ein voll befriedigendes Verfahren der Versicherungs-Gesellschaften giebt es noch nicht, doch ist anzuerkennen, daß in der letzten Zeit immer mehr Verständigung mit den Landwirten gesucht worden ist und bereitwillig den in Kongressen oder sonst ausgesprochenen Wünschen entsprochen wurde, besonders seitens der Aktien-Gesellschaften.

Von vielen Landwirten wird die Zwangsversicherung und die Verstaatlichung des Versicherungswesens empfohlen, weil noch immer viel zu wenig Ernte- und Vorratswert versichert wird und die häufiger betroffenen Gegenden zu hohe Opfer zu bringen haben. Zwangsversicherung und Staatsanstalten dafür giebt es in manchen Ländern für die Gebäude bezüglich des Feuerschadens, in Bayern für die Ernten bezüglich des Hagelschadens. Die mit den Landesbrandkassen gemachten Erfahrungen sind im Allgemeinen günstige, doch fehlt es nicht an Beschwerden der städtischen Bevölkerungen, welche ein vorzügliches Löschwesen haben, über zu hohe Belastung; in Bezug auf die neuen Einrichtungen in Bayern für die Hagelversicherung ist die Zeit noch zu kurz, um schon entgeltig urteilen zu können.

Sicher ist, daß die Höhe der Zahlungen viele Landwirte abhalten, sich gegen Hagelschaden zu versichern und ebenso, daß diese Zahlungen weit geringer sein werden, wenn alle Fluren versichert würden.

Auch hierfür ergiebt sich, daß die Abschätzung des direkten Schadens weniger schwieriger ist, als die Beurteilung der billigerweise sonst noch zu nehmenden Rücksichten.

Wesentlich anders ist die Entschädigung für gefallenenes und versichertes Vieh zu beurteilen; bis jetzt sprechen alle Erfahrungen dafür, daß die kleinen Vereine — Kuhloden — mehr zur Zufriedenheit der Landwirte wirken, wie die großen, entgegengesetzt dem allgemeinen Grundsatz, daß die Vorteile um so größer sind, je größer die Beteiligung, bezw. der versicherte Betrag und die Ausbreitung der Gesellschaften, ist und daß bei nur kleiner Zahl von Versicherten die Mittel bei bedenklichen Epidemien leicht erschöpft werden.

Die Erklärung dieses scheinbaren Widerspruchs liegt darin, daß bei kleinen Verbänden alle Verhältnisse besser beurteilt werden können und daß die Geschäftsführer genauer mit allem unterrichtet sind, was zur Beurteilung des Schadens erforderlich ist, während die Versicherten einen leichteren Verkehr mit diesen unterhalten können. Das rechtzeitige Einschreiten und die rechtzeitige Abwehr größeren Schadens fällt leichter und das spricht hier gegen die Verallgemeinerung:

Die Erschöpfung der Mittel ist aber trotzdem nicht selten und wird dann die Zahlung der Entschädigungen sistiert, bezw. vertagt, wenn nicht durch Rückversicherung dagegen Verkehrung getroffen werden kann; diese Erwägung spricht dafür, die freien Versicherungen aufrecht zu erhalten, aber die Errichtung einer Rückversicherung durch das Reich in Erwägung zu ziehen.

Auch bei der Entschädigung für Vieh kommt es vor, daß der einfache, leicht zu beurteilende Ersatz für die gefallenen Tiere nicht genügt, sondern auch noch mit zu erwägen ist, inwiefern durch das Fallen der Tiere bis zur möglichen Wiederbeschaffung Verlust entsteht, z. B. durch den Ausfall an Dünger, was zum mindesten dann der Fall ist, wenn nach Reichsgesetz ein ganzer Viehstamm geküht und die Gehöftssperre längere Zeit versüßt werden muß.

In anderer Beziehung sind ebenfalls erweiterte Ersatzansprüche vorhanden, wenn gegen die Reblaus oder den Kartoffelkäfer ganze Anlagen vernichtet werden müssen, weil dann der Schaden nicht nur in den zerstörten Pflanzen besteht.

Die gesetzlichen Vorschriften und deren Ausführung schützen den Landwirt hinreichend, so daß Klagen nicht gehört werden; ebenso verhält es sich im Allgemeinen mit den gezahlten Entschädigungen für die von manövrierenden Truppen angerichteten Schäd-

gungen, sowie hinsichtlich der Ansprüche an den Landwirt auf Grund der Unfallversicherung.

Schaden durch weidendes Vieh ist ähnlich wie Wildschaden zu beurteilen; für Schaden durch Wasser, Wolkenbruch, Eisgang u. s. w. giebt es noch keine Versicherung und noch keine gesetzliche Regelung, wohl aber sind dazu schon Verhandlungen geführt worden und ist zu hoffen, daß es bald nicht an besserem Schutz fehlen wird. Auch gegen Waldbrand, Schneebruch, Frostschaden u. dgl. Unfälle fehlt es noch an der Möglichkeit der Versicherung.

Im Allgemeinen kann es nie schwer fallen, die Ansprüche, welche infolge von Schädigungen entstehen, wenn Jemand dafür verantwortlich zu machen ist, befriedigend zu regeln und genügt dazu das bisher beobachtete Verfahren.

8. Für Feststellung der Beitragspflicht.

Die Abschätzung der Beitragspflicht kommt bei größeren gemeinnützigen Unternehmungen vor, z. B. bei Deichverbänden, bei Wegbauten, bei Meliorationen in größerem Umfang, bei Gewannwegregulierung u. dergl. m.

Als Grundlage zur Beurteilung der Beitragsfähigkeit dient entweder der Wert des Grundbesitzes der Adjazenten oder die Grundsteuer oder die Steuerzahlung überhaupt, bezw. das Einkommen, wenn es sich um kommunale Angelegenheiten handelt.

Da, wo die Besteuerung zu Grunde gelegt werden kann, ist die Ordnung der Sache schon einfach, da aber, wo vom Werte des Grundbesitzes ausgegangen werden soll, kann es sich um eine Abschätzung handeln, welche aber dann einfach ist und keinerlei Neben erwägungen voraussetzt.

Kosten der Art nach dem Flächenmaß anzuschlagen, ist weniger rätlich, wenn nicht neben dem Maß auch die Bonität berücksichtigt wird.

Auch die Wertabschätzung für Gegenstände, welche versichert werden sollen, gehört hierher; in der Regel giebt es seitens der versichernden Institute und Gesellschaften besondere Taxatoren dazu oder die Agenten sind verpflichtet, die von den Versicherten selbst gemachten Taxen zu prüfen.

Maßgebend dafür ist, daß möglichst genau der Wert der Gegenstände, welche versichert werden sollen, festgestellt wird und dieser kann nur der Zeitwert am Tage der Aufnahme sein; es soll dem Betrug und der Verführung zum Verbrechen (Brandstiftung z. B.) vorgebeugt werden und es liegt daher schon im Interesse der Institute und Gesellschaften, daß keine Überversicherung stattfindet.

Schwierig kann die Wertermittelung nicht sein, da sie ganz dieselbe ist, wie sie zur Vermögensaufnahme und bei Gutsübergaben vorkommt; mit der Abschätzung und der passenden Gruppierung der abgeschätzten Werte ist das Geschäft vollendet.

In Bezug auf die Streitfragen zwischen den Gesellschaften und den Versicherten, bezw. die Beschwerden dieser über das Verfahren jener haben ebenfalls schon wesentliche Verständigungen stattgefunden und ist zu bemerken, daß, soweit das nicht der Fall war, die entgegenstehenden Schwierigkeiten zu groß sind.

Das gilt besonders hinsichtlich der früheren Forderungen bei der Feuerversicherung, daß Vorräte am gleichen Ort aufbewahrt bleiben mußten und daß die Ortsveränderung, z. B. beim Ausbruch, angezeigt werden sollte, bezüglich der Viehversicherung, daß jede Veränderung im Viehstand zur Anzeige zu bringen war u. dgl. m. Selbstverständlich aber bleibt, daß in Bezug auf Mobilien, Geräte, Maschinen und Gebäude der versicherte Wert nach geraumer Zeit nicht mehr für voll im Schadensfall gerechnet wird, weil die Abnutzung berücksichtigt werden muß. Der ursprünglich versicherte Wert ist nach Jahresfrist nicht mehr da und vergütet wird nur der wahre Wert der Sache. Sind wesentliche Neubeschaffungen oder bei Gebäuden wesentliche Reparaturen vorgekommen, dann liegt es im Interesse des Versicherten, durch eine neue Lage den nunmehrigen Wert festzustellen und nachzuversichern. Die Höhe der Zahlung für die versicherte Sache wird von den Gesellschaften statuarisch bestimmt mit Rücksicht auf die Verhältnisse. (Feuergesährlichkeit, Löschwesen, Wasser in der Nähe u. s. w.)

9. Beim Zwangsverfahren.

Eine erzwungene Abschätzung kommt vor bei gerichtlicher Versteigerung infolge von gerichtlichem Erkenntnis: Subhastation, Pfändung, und zwar zu dem Zwecke, nur den

Wert der zur Tilgung von Forderungen beschlagnahmten Sache in so weit festzustellen, daß den bei öffentlichem Versteigerungstermin erscheinenden Liebhabern ein Angebot entgegen gebracht werden kann, hauptsächlich aber, um sich zu vergewissern, wie weit die Beschlagnahme den Forderungen gegenüber sich zu erstrecken hat.

Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden von den damit Beauftragten so niedrig als thunlich gemacht, weil die Erfahrung lehrt, daß sehr häufig niedrigere Gebote erfolgen, sei es aus Mangel an Liebhabern oder aus Rücksichtnahme auf den Verschuldeten oder auf die Gläubiger.

Handelt es sich um ein ganzes Gut, so genügt dazu ebenfalls die einfache Abschätzung der vorhandenen Werte mit der Berücksichtigung der etwa schon für das nächste Jahr gemachten Bestellung oder die herangewachsenen und noch nicht mähbaren Saaten. Eine Veranschlagung ist nicht erforderlich, da nur der Zeitwert als Unterpfand und nicht die Nutzung in Betracht kommt und es den Liebhabern überlassen bleiben muß, sich zu fragen, welchen Erfolg sie sich von der Bewirtschaftung versprechen.

Güter, welche aus Ursache der Verschuldung zwangsweise versteigert werden müssen, sind in der Regel sehr herabgekommen und vor Allem fehlt es an dem erforderlichen Inventar und an dem Kraftzustand der Felder. Der Liebhaber hat deshalb zu erwägen, wie viel Kapital er außer dem Gebot, welches er machen will oder infolge von Mitbietenden machen muß, noch anzuwenden hat, um das Gut wieder in einen ordentlichen Zustand zu bringen; er muß daher bei Abwägung seines Gebotes die Jahre mit verringertem Ertrag infolge der Verwahrlosung mit in Erwägung ziehen. Für die Bieter ist die weitere Arbeit der Kapitalberechnung, des Wirtschaftsplans für die Zukunft und für die Übergangszeit und des Nutzungsanschlags notwendig, für den mit der Versteigerung beauftragten Beamten aber nicht.

Für einzelne Grundstücke gilt das Gleiche. In anderer Art kann eine Art von Zwangsverfahren stattfinden, wenn es sich darum handelt, zum Zwecke einer öffentlichen Anlage einzelne Grundstücke oder ganze Güter im Expropriationsverfahren abschätzen zu lassen, also wenn eine freiwillige Vereinbarung über den Preis nicht zu ermöglichen war.

Auch in diesem Falle genügt die einfache Lage der Grundstücke und der Gebäude, welche hergegeben werden müssen, als Unterlage; Inventargegenstände kommen nicht mit in Betracht, da sie von dem Besitzer selbst verkauft oder anderweitig verwendet werden können. Wohl aber giebt es in solchen Fällen noch mancherlei Erwägungen anderer Art, durch welche der sonst als zeitgemäß erachtete Preis überschritten werden muß und zwar oft in recht namhafter Höhe.

Niemand soll, ohne angemessen entschädigt zu werden, zur Hergabe eines Besitzes ohne Selbstverschulden gezwungen werden; die erzwungene Hergabe muß ihre Ausgleichung in der besseren Bezahlung finden und außerdem ist bei einzelnen Grundstücken von einem Gute in Erwägung zu ziehen, welcher Schaden dem Besitzer daraus erwächst, daß er sie hergeben muß, besonders dann, wenn die aus dem Ganzen heraus zu nehmenden Stücke die Bewirtschafung der rechts und links verbleibenden Stücke erschweren.

Das ist besonders bei Eisenbahn-Anlagen der Fall, weil die Betretung des Bahnkörpers nur an den erlaubten Stellen gestattet ist, oder bei Flußregulierungen, bei welchen der Übergang über das neue Flußbett ebenfalls nur da möglich ist, wo eine Brücke gebaut wird.

Es muß ferner in Erwägung gezogen werden, ob während der Ausführung des Baues störende Einwirkungen stattfinden und in jedem Falle, in wie weit die Verringerung des Areal's zu Betriebsveränderungen zwingt, welche mit Verlust verbunden sind. Es kann z. B. der Viehstand wesentlich verringert werden müssen, wodurch ein Teil der vorhandenen Stallungen überflüssig wird und also als Geld kostende Gebäudelast erscheint. Gleiches kann mit den Scheunen der Fall sein, welche im früheren Umfang nicht mehr nötig sind. Es kann ferner das bisherige Verhältnis vom Ackerland zu den Wiesen zu Ungunsten verändert werden, ohne daß durch Futterbau auf dem Felde Ersatz zu schaffen ist, und es können gerade die wertvollsten Felder, auf welchen ein lohnender Anbau von Handelspflanzen möglich war, fortgenommen werden, sodaß dadurch der verbleibende Besitz minderwertiger wird.

Ein zum Schutze notwendiger Waldgürtel kann fortfallen, sodaß nachteilige Folgen daraus entstehen u. s. w.

Es giebt demnach bei jeder erzwungenen Hergabe von Grundstücken, Parzellen und ganzen Fluren, Erwägungen mancherlei Art

nach der ermittelten Werttage, durch welche diese sehr wesentlich überschritten werden muß.

Der Landwirt soll in solchen Fällen dafür sorgen, daß er sich völlig klar wird über den gesamten Einfluß der Hergabe; er muß seine daraus sich ergebenden Forderungen geltend machen.

In der Regel findet eine Entschädigung in der Höhe statt, daß Klagen äußerst selten sind und eher ein Gewinn, als ein Verlust entsteht.

10. Für Beleihung.

Bei den bisherigen Betrachtungen konnte im Allgemeinen die Übereinstimmung mit den seither gegebenen Vorschriften erklärt und dargethan werden, daß zu allen genannten Arten von Abschätzungen ein verhältnismäßig einfaches Verfahren eingehalten ist.

Wesentlich anders steht es mit den noch zu besprechenden Abschätzungen von ganzen Gütern.

Zum Zwecke der Hingabe als Unterpfand für Darlehen ist das empfohlen gewesene Verfahren zu der Zeit, als die älteren Realkredit-Institute eingerichtet wurden, schon zum Teil verlassen oder doch wesentlich verändert worden; die neueren Kreditinstitute haben zeitgemäßere Abschätzungen eingeführt. Noch immer werden aber auch von Behörden, wenn es sich um Bestellung von Hypotheken handelt, Taxen angefertigt, welche ein irrthümliches Bild über die zu beleihenden Werte geben, und noch immer ist dazu das Verfahren mittelst der Veranschlagung des aus der Bewirtschaftung zu gewinnenden Reinertrags nach Ermittlung durch in Wirklichkeit nicht mehr vorkommende Betriebseinrichtungen maßgebend und andererseits der alte Irrthum, als bedürfe man zu Zwecken der Beleihung einer ganz besonderen Art von Abschätzung, um die Sicherheit des Unterpfandes festzustellen.

Es muß dazu erwähnt werden, daß die Schriftsteller über das Abschätzungsverfahren bisher die folgenden Unterscheidungen gemacht haben:

Die Grund- oder Einzeltaxe, auch als Grundanschlag bezeichnet, im Gegensatz zur Gesamttaxe, jene für die Abschätzung einzelner Grundstücke, wie sie besonders von den Steuerbehörden,

ohne wirtschaftlichen Zusammenhang, vorgenommen wird, letztere für ganze Güter.

Die Bezeichnungen Einzel- und Gesamttaxe können beibehalten werden; die letztere ist die Zusammenfassung aller erforderlichen einzelnen Abschätzungen.

Die Gesamttaxen wurden als Ertragstaxen angesetzt und Anschlag, Ertrags-, oder Nutzungsanschlag genannt, wobei wieder unterschieden wurde in:

Kauf-, Pacht-, Sicherheits- oder Kredit-Anschlag.

Die Gesamttaxe kann erweitert werden zur Veranschlagung, muß das aber nicht; man kann recht gut ein Gut in seinem Verkehrswert auf Grund einer einfachen Zusammenstellung aller erforderlichen Einzeltaxen beurteilen; wird damit noch ein Anschlag zur Ertrags-Ermittlung verbunden, so ist das um so besser, weil dieser zum Prüfstein für die Richtigkeit der Taxe dienen kann, wenn er zeitgemäß angesetzt wird. Meistens haben die Schriftsteller die Anschläge dazu verwendet, um erst den Liegenschaftswert festzustellen; der kapitalisierte Reinertrag sollte das sein.

Dies Verfahren, den Liegenschaftswert durch vorangegangenen Anschlag zu bestimmen, ist sehr zeitraubend und an sich nicht geeignet zur Wertbestimmung; man kann rascher, weniger kostend und sicher dazu kommen.

Der Ertragsanschlag oder Nutzungsanschlag ist unmöglich, wenn nicht das gesamte, zu einem Gutsbetrieb verwendete Vermögen bekannt ist; erst muß man das Geschäftsvermögen kennen, ehe man an eine Reinertrags-Ermittlung denken darf; zum Geschäftsvermögen des Landwirts gehört in erster Linie der Liegenschaftswert; er bildet meistens über 75% des ganzen Geschäftsvermögens.

$\frac{3}{4}$ dieses Geschäftsvermögens glaubte man bisher nur durch einen Ertragsanschlag ermitteln zu können oder, wenn man nur an die Grundstücke denken will, doch bis zu 60% und darüber, während eine richtige Veranschlagung ohne vollständige Vermögensfeststellung eine Unmöglichkeit ist.

Zu Bezug auf die Abschätzung behufs der Feststellung des Sicherheitswertes bei Verpfändung wurde eine insofern von dem Kaufanschlag verschiedene Abschätzung empfohlen, als nicht der volle Zeitwert ermittelt werden sollte, sondern „der zu allen Zeiten sich gleichbleibende Wert“, eventl. auch nicht eine zeitgemäße Betriebs-

einrichtung, sondern eine höchst einfache, auch dem unerfahrensten Landwirt durchführbare, wozu dann noch die Regel gegeben wurde, alle Erträge möglichst niedrig und alle Ausgaben möglichst hoch anzuschlagen und allenthalben mit Durchschnittspreisen aus einer langen Reihe von Jahren — 21 oder 30 — unter Ausschluß der beiden höchsten und niedrigsten Preise zu rechnen. Bei dem großen Unterschied zwischen diesem und dem Verfahren, welches allein noch empfohlen werden kann, ist es geboten, die ältere Art der Wertbestimmung durch Beispiel zu erläutern.

Die hierzu maßgebenden Anschauungen spricht am schärfsten Block, Band III., S. 230 dritte Auflage der erwähnten „Mitteilungen“ aus, wo er sagt: „Die natürliche Ertragsfähigkeit des Grund und Bodens, sein Kulturzustand, die vorhandenen Bestände im Wirtschaftshof, in Feldern und Forsten, die Produkte, welche Ackerbau, Wiesen, Weiden und Forstländereien im Durchschnitt der Jahre liefern, und deren Geld- und Umtauschwert, nach Abzug aller erforderlichen Dinge und Ausgaben, welche zur Hervorbringung eines Reinertrages notwendig sind, nebst Veranschlagung möglicher Unglücksfälle und Gefahren, bestimmen den Reinertrag und den temporären Kapitalwert des einzelnen Grundstücks oder größeren Gutes.

Diese Wertstake giebt jeder Sache, die einen reinen Ertrag liefert oder liefern kann, so wie zur Wirtschaftsführung und Nutzung des Grund und Bodens nötig ist und einen Wert hat, einen ihren Verhältnissen angemessenen Wert, die abzuschätzende Sache sei grundfest, dem Bahn der Zeit trokend oder leicht zerstörbar und vergänglich.

Die Kredits- oder Sicherheitstake hingegen, welche nicht den temporären Wert, sondern nur den Umfang der Sicherheit des Pfandes oder Sicherstellung irgend eines Objekts vermitteln soll, ist eine Schätzung ganz anderer Art, indem diese, für ein auf das Grundstück aufgenommenes Kapital oder für eingegangene Verbindlichkeit, Verpflichtung, eine Steuer oder sonstige Last, die möglichste Sicherheit auch für die spätere Zeit begründen und den Glauben an Wert und völlige Sicherheit zu allen Zeiten erhalten soll.

Diesen Zweck möglichst sicher zu erreichen, scheinen folgende Bedingungen als Grundsatz bei einer Schätzung dieser Art voranzugehen zu müssen.

a) Daß das abzuschätzende Grundstück nach Möglichkeit so geschätzt wird, wie es von der Natur ausgestattet ist. Alle höhere Industrie, durch ungewöhnliche Kosten und Kunst hervorgebrachte höhere Nutzung ist in der Regel vorübergehend, nicht bleibend, und schwindet oft in kürzerer Zeit, als sie entstand.

Grund und Boden soll für die Sicherheit bürgen, nicht die Kunst, nicht der industriöse, dem Zufall unterworfenen sterbliche Mensch.

b) Nur Gegenstände, welche die Eigenschaften eines sicheren Pfandes haben, deren Wert nicht durch Zufall, Verwahrlosung, Unglück oder durch Willkür des Eigentümers oder andere Menschen aufgelöst und vernichtet werden kann, eignen sich zur Wertveranschlagung bei einer Kreditgabe. Verpfändungen dieser Art können nur allein zureichende Sicherheit geben und einen gerechten Anspruch auf volles Vertrauen bei dem Pfandinhaber machen, sowie von der Sozietät oder einem größeren Vereine eine allgemeine Verbürgung verlangen und erhalten.

c) Die temporäre Wertabschätzung, nämlich die Schätzung eines Grundstücks oder ganzen Gutes mit allen seinen Nutzungen und Beständen, wie solche zur Zeit der Schätzung befunden worden, welche ich die veränderliche Wertstufe, und die Kreditabschätzung, die nur Gegenstände aufnimmt, welche die Eigenschaft eines sicheren Pfandes haben, und die ich zum Unterschiede die unveränderliche Wertstufe nenne, lassen sich jedoch auch vereint und zusammengestellt bei jeder Zugaufnahme denken, indem bei einer gehörigen sachgemäßen Absonderung der veränderlichen und unveränderlichen Gegenstände in ein und derselben Schätzung nicht nur der Kreditwert, sondern zugleich auch der temporäre Wert des Grundstücks oder Gutes vermittelt, nachgewiesen und ausgesprochen werden kann. Die Abschätzung eines Grundstücks oder Gutes dagegen, welche nur den unveränderten Kreditwert ermittelt und nachweist, kann für den Eigentümer den Nachteil haben, daß sein Privatkredit durch dergleichen Schätzung leidet, indem Fälle vorkommen, wo ein abzuschätzendes Gut mit allen seinen Beständen einen um 50 % höheren Wert hat, als die Kreditabschätzung nach ihren Grundsätzen denselben nachzuweisen vermag. Aus diesem Grunde ist es für den Grundeigentümer und ohne Nachteil des Pfandinhabers oder Kreditgebers vorteilhafter und anrätlicher, daß bei jeder Kredit-

Ab schätzung auch der wirkliche wahre Wert, welchen das Gut mit allen seinen Nutzungen und Rechten zur Zeit der Schätzung hat, gehörig ermittelt und nachgewiesen werde.

d) Rechnungslegungen über den zeitlier gewonnenen Ertrag oder den Wert der abzuschätzenden Gegenstände können zwar als erläuternde Informationen dienen, dürfen aber nie für sich allein als Norm zur Wertberechnung angenommen werden, weil solche zuviel unbedingten Glauben verlangen, auch bei einer Schätzung, die eine unveränderliche volle Sicherheit gewähren soll, nicht die Person, sondern nur die Sache selbst, Bürgschaft sein kann.“ —

Welche Ergebnisse man mit Anwendung solcher Grundsätze erhielt, zeigte Block in den Beispielen, welche er anführt. So wird z. B. ein Gut von 600 Mg. Ackerland, 100 Mg. Wiesen, 90 Mg. Forstland u. s. w. nebst Inventar und Gebäuden veranschlagt und zwar

A) mit dem zeitgemäßen Werte zu:

a) Wert der Acker und Wiesen .	27,720	Schfl.	Roggenwert,
β) Wert des Forstes	1,920	"	"
γ) Wert der Zinsen und Dienste	5,271	"	"
d) Wert der Gebäude und des Inventariums	12,351	"	"
<hr/>			
	47,262	Schfl.	Roggenwert.

B) mit dem Grund- oder Kreditwert zu:

a) Wert der Acker und Wiesen .	16,552	Schfl.	Roggenwert,
β) Wert des Forstes	891	"	"
γ) Wert der jährlichen Zinsen und Dienste	5,271	"	"
<hr/>			
	22,714	Schfl.	Roggenwert.

Die letztere Taxe ergab also genau 44 Prozent des als zeitgemäß angenommenen Wertes, und ein und dasselbe Objekt wurde zu verschiedener Höhe taxirt, je nachdem die Taxe zur Beleihung oder zu anderem Zwecke gemacht werden sollte. Läßt man selbst Inventar und Gebäude weg, so erhält man doch noch zweierlei Taxen, nämlich 34,911 und 22,714 Schfl. Roggenwert oder die letztere zu nur 65 Prozent der ersteren.

So lange der Landwirt den Kredit als Realkredit in Anspruch nimmt, wird man stets mit mancherlei Übelständen im Taxationsverfahren zu rechnen haben und um so mehr, wenn auch noch die Reinertragsberechnung zu Grunde gelegt bleibt.

Überall, wo man ein Darlehen auf Unterpfand nimmt, gewährt der Darlehende niemals Kredit in voller Höhe des taxierten oder schon bekannten Wertes des Unterpfandes. Die Banken geben z. B. nur 70—80 Prozent des Taxwertes bei Verpfändung von Papieren und verlangen weitere Deckung, wenn der Kurs sich wesentlich verändert. Bei Grundstücken und Landgütern läßt sich ein solches Verfahren nicht anwenden, weil man bei sich änderndem Werte nicht eben so leicht kündigen oder weitere Deckung verlangen kann. Der Wert der Grundstücke oder Landgüter ist aber in kurzen Fristen viel weniger dem Schwanken unterworfen, als das bei Papieren der Fall ist. Man kann jedoch auch hier ebenso gut sich zum Grundsatze machen, nur zu gewissem Prozentsatz zu beleihen und befolgt ja auch schon vielfach den Gebrauch, z. B. nur zwei Drittel des Schätzungswertes auf Grundstücke oder Gebäude als Darlehen zu gewähren.

Man kann ferner bewegliche Werte, also das Inventarium (Vieh, Geräte, Maschinen, Vorräte u. s. w.), ganz von dem Unterpfande ausschließen, wenn es sich um hypothekarischen Kredit handelt. Ob es notwendig ist, auch die Gebäude, für welche man in dem Brandsteuerekataster überall einen guten Anhaltspunkt hat, ganz auszuschließen, mag von lokalen Verhältnissen abhängen.

Der Wert eines Landgutes setzt sich zusammen aus dem Werte der Grundstücke, dem der Gebäude, dem des Inventariums und dem der etwaigen Gerechtsame, Zubehörungen u. s. w. Wie viel von diesen Werten man bei der Beurteilung der Höhe des Kredits mit berücksichtigen will, mag ganz dem Ermessen des Kreditgebers überlassen bleiben, ebenso wie die Beurteilung darüber, mit wie viel Prozenten des taxierten Wertes er die als beleihungswürdig angenommenen Objekte wirklich beleihen will. Das aber muß jeder Kreditgeber verlangen, daß ihm eine möglichst sichere Taxe über das Ganze und die einzelnen Teile vorgelegt werde, und sowohl im Interesse der Kreditoren als im Interesse der Darlehensuchenden ist nur darauf zu dringen, daß diese Taxen an sich möglichst sicher und leicht, zum mindesten von Sachverständigen, auf ihre Richtigkeit

zu prüfen sind. Aus diesem Grunde kann ein verschiedenes Verfahren nicht mehr empfohlen werden und ist auch für den Kredit nur zu verlangen, daß die Wertobjekte richtig nach ihrem Verkehrswert taxiert werden und daß dazu das für derartige Taxen überhaupt anzuwendende Verfahren beobachtet werde.

Im Übrigen ist zu bemerken, daß der Realkredit nur dann auf gesunde Basis zu bringen ist, wenn er möglichst niedrig bemessen wird, und daß eine zu hohe Anspannung des Kredits nach keiner Richtung hin zu empfehlen ist. Der Landwirt wird überhaupt besser daran thun, mehr mit Personalkredit zu arbeiten und sich zu bemühen, diesen auf das Beste sich zu erhalten.

Am allerwenigsten aber kann noch fernerhin befürwortet werden, den Realkredit in seiner Höhe auf Reinertragsberechnungen zu stützen, da Ertrag und Reinertrag nur mit Hilfe der Mitwirkung des Dirigenten und des gesamten Betriebskapitals gewonnen werden können und also die gänzliche Nichtberücksichtigung dieser von vornherein die ganze Berechnung als falsche gestalten lassen muß.

Block wollte auch noch die gewöhnliche Art der Veranschlagung neben der speziell für die Beleihung vorgeschlagenen haben, damit der Privatkredit des Besitzers nicht geschädigt würde. Er wußte, daß die überaus niedrigen Taxen der Pfandbriefinstitute dem wahren Werte nicht entsprechen. Anstatt aber zu sagen: das Gut ist so und so viel wert, zu beleihen ist aber nur so und so viel Prozente dieses Wertes, sagte man: nach unserer Taxe ist der Wert nur so und so hoch, eigentlich aber hat das Gut einen höheren Wert, was wir dem Besitzer zum Trost nicht verhehlen, damit er etwa bei Anderen noch weiter Kredit erhalten kann.

Unter den neuen Schriftstellern sagt Lehnert in seiner „Landw. Taxationslehre“ gar nichts über die Abschätzung zum Zwecke der Bestimmung des Unterpfand-Wertes, sondern behandelt nur die Vermögensaufnahme und dann den Ertragsanschlag, v. d. Goltz aber verwirft in seinem gleichnamigen Werke, S. 323 und S. 520, die besonderen Sicherheitstaxen zwar ebenfalls, folgt aber noch der Reinertrags-Abschätzung zur Wertbestimmung.

Zur Beleihung erwähnt er, daß, soweit ihm bekannt, jetzt zur Darlehns-Bemessung die folgenden Institute die Grundtaxe anwenden:

Die Ostpreussische, die Preussische, die Neue Preussische, die Pommerische, die Westfälische Landschaft, das ritterfch. Kreditinstitut f. d. Kur- und Neumark, der Erbländisch ritterfch. Kreditverein im Kgr. Sachsen, der Pdm. Kr. Ver. daselbst, die Landständische Bank des Kgl. sächs. Markgrafentums Ober-Lausitz, der Kalenberg-Grubenhagen-Hildesheim'sche ritterfch. Kr. Ver., der Landw. Kreditverband der Prov. Sachsen, das Kredit-Institut der Kgl. Pr. Ober- und Nieder-Lausitz, die Preuß. Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, die Preuß. Hypothekenbank zu Berlin, die Preuß. Boden-Kredit-Bank, die Pommerische Hypotheken-Bank, alle aber noch mit Ertragstagen, während die Grundkreditbank zu Gotha nur das System der Werttage anwendet. Es wird ein Maximum festgesetzt, bis zu welchem eine bestimmte Fläche jeder Bodenart eingeschätzt werden darf oder ein bestimmtes Multiplum des Grundsteuer-Reinertrags, bis zu welchem der Kapitalwert des Bodens taxiert und bis zu welchem das Grundstück beliehen werden darf, wenn der Kapitalwert nicht selbst abgeschätzt wird.

Zur Grundtage komme man auf dem Wege der bisher für ähnliche Verhältnisse gezahlten Kauf- und Pachtpreise, welche aber zu selten in genügender Menge vorkämen, oder durch direkte Abschätzung nach Maßgabe der natürlichen Beschaffenheit und der die Ertragsfähigkeit sonst beeinflussenden Verhältnisse, was er nur für eng begrenzte Bezirke gelten lassen will, oder durch Benutzung der Ergebnisse früherer, notorisch zuverlässiger Taxen, besonders also der zur Besteuerung behördlich gemachten. Die Deutsche Grundkreditbank zu Gotha und die Preuß. Zentral-Boden-Kredit-Aktiengesellschaft verlangten von ihren Taxatoren die Angabe der bisher gezahlten Preise.

Auch in den Abschätzungsgrundsätzen der Schlesischen Landschaft vom Jahre 1868, welche die Hälfte des Tagwerts der beibehaltenen Sicherheitstage als zulässigen Pfandkredit annimmt, findet sich, was v. d. Goltz nicht erwähnt, die Forderung der Vergleichung des ermittelten Tagwerts mit den bisherigen Preisen beim Verkauf und bei Pachtungen und die der Ermittlung der Ursachen bei erheblichem Unterschied zwischen diesen und der Tage.

Zum Zwecke der Bemessung des Realkredits kann eine Abschätzung sich nur auf den Liegenschaftswert beziehen und diesen festzustellen genügt die Tage, wie sie überhaupt für Grundstücke und

Gebäude zu empfehlen ist. Alles Weitere kommt dazu nicht in Betracht und am wenigsten kann der Ertrag maßgebend sein, da dieser keine bleibende Sache ist und mit Hilfe vom gesamten Kapital und der Persönlichkeit des Dirigenten gewonnen wird.

Der Darleiher wird sonst stets nach der Rentabilität des Geschäfts fragen, wenn ein Geschäftsmann Kredit haben will, da aber, wo der Grund und Boden als Unterpfand hergegeben wird, ist nur dieser maßgebend, sowie auch bei einem Hause nur der Bauwert oder die Brandkassen-Schätzung. Für die Beleihung kann auch ganz gut die Grundsteuer benutzt werden, obschon diese auf der Ertragschätzung beruht, weil aus der Grundsteuer der Kapitalwert sich annähernd genau berechnen läßt.

Vor 1866 galt der 50 fache Grundsteuer-Reinertrag als angemessener Kaufpreis, jetzt wird der 63 fache Betrag im Durchschnitt angenommen und in Preußens verschiedenen Provinzen gilt der 48 bis 70 fache Betrag.

Beleihbar sollte nicht mehr wie der halbe Wert sein; zur Abhilfe der Notlage ist auch schon der Vorschlag gemacht worden, gesetzlich nur $\frac{1}{2}$ des Wertes beleihen zu lassen. Der überschuldete Landwirt ist fast nur noch der Verwalter seiner Gläubiger.

Wenn aber die Landwirte über den zu hoch gespannten Realcredit noch weiteren Credit verlangen, dann dürfen sie, so lange sie darüber klagen, daß das Kapital in der Landwirtschaft nur zu 3% sich verzinsle, nicht erwarten, daß ihnen Darleihen bewilligt werden.

11. Zu Steuerzwecken.

Am meisten Ursache zur Beschwerde haben die Landwirte über die Art und Weise, wie die Abschätzungen zur Feststellung der Grundsteuer vorgenommen werden. bezw. darüber, daß diese, nach der alten Weise ermittelt, beibehalten wird, wenn sie auch mit Einkommensteuer bedacht werden.

Die Grundsteuer zeigt in den einzelnen Staaten des Reichs, sowie im Ausland, in Entstehung, Veranschlagung und Betrag große Verschiedenheiten und wird deshalb auch sehr verschieden beurteilt.

Lübeck hat schon vor Jahren die Grundsteuer ganz aufgehoben, Sachsen-Gotha war nahe daran, das zu thun und im Königreich Sachsen ist sie bei der jüngsten Steuerreform zur Aufhebung insoferne

eingerrichtet worden, als bestimmt wurde, daß jeweilig vereinbart werden soll, welchen Anteil an dem Staatsbedarf die Grundsteuer und welchen die Einkommensteuer zu bringen hat.

Beide Steuern werden in Einheiten berechnet und der zu zahlende Satz für die Einheit richtet sich nach der Höhe der verlangten Beträge. Es ist jederzeit möglich, die Grundsteuer ganz fallen zu lassen, doch hat sich in den letzten Jahren kein Verlangen dazu gezeigt; die Einkommensteuer hat auch bei den Landwirten keine Veranlassung zur Änderung geboten, obschon das Abschätzungsverfahren zu Gunsten der Landwirte geordnet ist.

In Preußen ist die Grundsteuer nach mancherlei Veränderungen auf den Betrag von ungefähr 40 Millionen Mark festgestellt worden und geht die Bewegung jetzt dahin, diese und die Gebäudesteuer zum Teil den Kreisen und Gemeinden zu überweisen, während man die Klassen- und die Einkommensteuer, auch vielleicht die Gewerbesteuer mit den verwandten Abgaben, durch eine neu zu ordnende allgemeine und progressive Einkommensteuer ersetzen und diese nur den wohlhabenderen Bewohnern auferlegen will.

Der Streit um die Grundsteuer ist ein seit langer Zeit geführter; es wird von der einen Seite geltend gemacht, daß sie früher den Gutsbesitzern zur Ausgleichung von zugewendeten Vorteilen auferlegt worden sei und eigentlich eine Last (Rente) bedeute, welche nicht aufgehoben, sondern nur abgelöst werden könne, von der anderen, daß sie längst den Charakter einer Steuer angenommen habe und auch vom Staate nur als eine Steuer aufgefaßt werde.

Eingetragen in den Hypothekbüchern wird die Grundsteuer nicht, auferlegt wurde sie in der neueren Zeit auch solchen, welche sie früher nicht zu entrichten hatten, und absolut unwandelbar war sie nicht, da mehrfach die Höhe des Betrags anders bestimmt worden ist und in Sachsen z. B. immer nach Vereinbarung und nach dem Staatsbedarf diese sich regelt.

Die Berechtigung zur Erhebung einer besonderen Grundsteuer wird aus der früheren Ricardo'schen Theorie von der Grundrente oder aus den Vorteilen, welche der Grundbesitz gewährt, hergeleitet; nach der ersteren Auffassung müßte also der Ertrag, die Rente, der Reinertrag, nach der letzteren der Kapitalwert besteuert werden und nur diesem kann Verf., wenn es sich um eine gründliche Reform

handeln soll, zustimmen, da dadurch allein die von den Landwirten viel beklagte Doppelbesteuerung vermieden wird.

Der Grundwertbesteuerung läßt sich für solche Mobilienwerte, welchen ebenfalls eine besondere Eigenschaft innewohnt, also mit Ausschluß aller Werte, welche als „Werkzeug“ der Produktion dienen, eine Mobiliensteuer zur Seite stellen und dadurch die erwünschte und seit langer Zeit erstrebte gerechtere Ausgleichung gewinnen.

Neben diesen Kapitalwertsteuern ist ferner alsdann nur noch die Einkommensteuer nötig und diese muß so eingerichtet werden, daß dem wachsenden Bedarf des Staates leicht und jederzeit, ohne nach neuen Steuern beim Mehrbedarf sich umsehen zu müssen, entsprochen werden kann.

Die Vermögens- oder Kapital-Besteuerung, ursprünglich als Schoß vorhanden, wird von Vielen verworfen; das geschieht mit Recht, wenn „das Werkzeug“ besteuert werden soll, nicht aber, wenn es sich zur Erleichterung der wenig Bemittelten darum handelt, das Kapital von besonderer Art, welches nur höhere Vorteile (Sicherheit, Annehmlichkeit u. s. w.) bietet, heranzuziehen, also den Grundbesitz und das mehr dem Luxus, als dem Erwerb dienende Mobilienvermögen in jeder Form, wodurch zugleich dem Wunsche nach Aufwands- oder Luxusbesteuerung genügt wird, während in anderer Art diese nur schwer durchführbar ist.

Von landwirtschaftlicher Seite hat man im Gedanken an die Mobilienbesteuerung vorzugsweise die Börse im Auge gehabt; die Effekten, welche hier gehandelt werden, sind werbendes Kapital, Werkzeug, so gut wie jede andere Art von zur Erzeugung dienlichem Betriebs-Kapital; dessen Ertrag, die Dividende oder der Zins, wird in der Einkommensteuer herangezogen.

Es giebt aber Mobilienwerte genug, welchen der Charakter zum Erwerb zu dienen, nicht zukommt; deren Besteuerung wäre das Gegengewicht gegen die Grundwert-Besteuerung mit Gebäude-Wert-Besteuerung, soweit es sich nicht wiederum um Baulichkeiten zum Erwerb handelt; diese könnte ganz den Gemeinden überwiesen werden, die Grundsteuer aber dem Staate, die Mobilien-Besteuerung den Gemeinden, die Einkommensteuer dem Staate.

Zur Zeit haben wir Ertrags-Besteuerung, sogar meist mehr oder minder reine Reinertrags-Besteuerung in Form der Grundsteuer,

der Gebäudensteuer und der Gewerbesteuer und nochmals die Besteuerung des Reinertrags durch die Einkommensteuer, so daß in der That die Klage über Doppelbesteuerung nicht unbegründet ist und ebenso auch die der Landwirthe, der Hausbesitzer in den Städten und der Gewerbetreibenden über Überbürdung gegenüber den gut situierten Rentiers und Anderen, welche nur mit Einkommensteuer getroffen werden.

Die Grundsteuer wird in der Regel auf Grund von Ertragsanschlägen auferlegt und es wird ein Schema über die Klasseneinteilung für jede Kulturart, in Preußen z. B. Ackerland, Wiesen, Weiden, Holzungen, Wasserstücke, Ödland und Unland (ertragslos) ausgearbeitet und für jede Klasse der Bruttoertrag, die Summe der durchschnittlichen Produktionskosten (Ausfaat, Dung und Viehhaltung, Materialien, Arbeit und Aufsicht, Gebäude- und Betriebs-Kapitalzins), in Prozenten vom Bruttoertrag, und der Reinertrag bestimmt. Die Klassen werden genau beschrieben und dazu wird berücksichtigt die Bodenbeschaffenheit, die örtliche Lage, das Terrain, das Klima, die Einwirkung nützlicher oder schädlicher Feuchtigkeit, die Schwierigkeit der Bestellung und Abfuhr, die Kosten der Wirtschaft und des Absatzes, der Verkehr, der Kredit und alle sonstigen Umstände, welche den Ertrag beeinflussen.

Jedes Grundstück wird innerhalb der Kulturart, in welcher es sich befindet, nach dem Schema abgeschätzt; der Klassifikationsstarif für jede Kulturart darf in jedem Distrikt (landräthlicher Kreis oder Unterabteilung) nur 8 Klassen oder Stufen enthalten. Angenommen wird ein mittlerer Kulturzustand; der wirtschaftliche Zusammenhang wird nicht berücksichtigt. Nur der nachhaltige Rohertrag soll zu Grunde gelegt werden und als Reinertrag nur der gelten, „welchen jeder Besitzer bei gemeinwöhnlicher Bewirtschaftung nach Abzug der notwendigen Gewinnungs- und Bewirtschaftungskosten im Durchschnitt einer, die gewöhnlichen Wechselfälle im Ertrage umfassenden, Reihe von Jahren sicher gewinnen kann.“

Die Schätzung soll nicht auf vorübergehende, zufällige, willkürliche Verminderung oder Steigerung des Wertes Rücksicht nehmen, sondern nur den dauernden Eigenschaften des Grundstücks in einem

durchschnittlichen und für die gewöhnliche Wirtschaft erreichbaren Wert einen Ausdruck geben.

Frei bleiben, außer den zu öffentlichen Zwecken bestimmten Grundstücken des Staates und anderer Gemeinschaften und den Verkehrswegen aller Art, die Grundflächen der Gebäude, welche unter der Gebäudesteuer ihre Verrechnung finden, und Hausgärten bis zu 25 ar Größe als Zubehör zu den Gebäuden. Veranschlagt wird Alles in Geld. — Silber Groschen zu 10 Pfg. Reichsgeld.

Als Bruttovertrag gelten

- für Ackerland 500 (389 bis 715) Sgr., für Gartenland 1250,
- „ Wiesenland 193 (8 — 18 Zentner Heu) zu 22,5 Sgr. (15,42 — 27,0),
- „ Weiden 58 (1,25 Morgen bis 30,0 Morgen pro Kuhweide),
- „ Holzungen 35 (staatliche 42,1) — (22,2 bis 82,2),
- „ Wasserflächen 30 und für Seeland 8 Sgr.

Als Reinertrag gelten

- für Ackerland 100 (62 bis 172) Sgr.,
- „ Gartenland 250, für Wiesen 135, für Weiden 51 Sgr.,
- „ Holzungen 22,5, für Wasserstücke 10 Sgr.,
- (Staatswald 27,2 und zwar von 12,2 bis 58,5 Sgr.)

Prozentlich:

Acker und Garten 20, Wiesen 70, Weiden 88, Holzung 65, Wasserstücke 33%

Der Grundsteuer-Reinertrag ist

- bei Ackerland 44 Sgr. (25 — 80),
- „ Wiesen 15 Sgr. (26 — 101),
- „ Weiden 14 Sgr. (3 — 93),
- „ Holzung 11 Sgr. (4,5 — 30).

Die Grundsteuer wird zu 4,21 (2,39 — 7,66) Sgr. oder zu 4,21 (3,84 — 4,91)% vom Reinertrag berechnet.

Vor 1866 galt der Grundsteuer Reinertrag 50mal genommen als Kapitalwert des Bodens (vergl. S. 58).

Wäre der nach diesen Vorschriften berechnete Reinertrag wirklich das richtige Ergebnis der Bewirtschaftung, dann zahlten die Landwirte als Steuern vom Reinertrag:

4,21 % in Form der Grundsteuer,

3,00 „ „ „ „ Einkommensteuer (nach preussischer Veranschlagung),

4,00 „ „ „ „ Gebäudesteuer (vom Nutzungswert der Wohngebäude),

11,21 %

So hoch kann nicht gerechnet werden, weil die Gebäudesteuer nicht 4% vom Einkommen ausmacht und die Grundsteuer auch nicht das Einkommen mit 4,21% trifft, da der berechnete Grundsteuer-Reinertrag etwas ganz anderes als das Reineinkommen des Landwirts ist; so viel aber ist ersichtlich, daß das Einkommen dreifach berührt wird von der Besteuerung.

§. 7 ist berechnet worden, daß der Liegenschaftswert der Landw. bewirtschafteten Flächen bei nur 1000 Mark pro ha jetzt über 26 Milliarden beträgt; würde dieser Kapitalwert nur mit $\frac{1}{4}\%$ besteuert, so erhielte man schon 65 Mill. Mark Steuerertrag, während jetzt die Grund- und die Gebäudesteuer für das ganze Land zusammen nur 72 Mill. Mark bringen.

Der Gesamtbetrag aller direkten Steuern, abgesehen von Gebühren, ist nicht ganz 160 Mill. Mark und mit Rücksicht auf künftigen Mehrbedarf des Staates sollen 180 Mill. vorzusehen sein; bei gleicher Verteilung, je zur Hälfte, zahlten die Landwirte überhaupt 90 Mill., oder wenig über 0,35%, bei nur $\frac{4}{10}$ Anteil 72 Mill. oder nur 0,28% und bei nur $\frac{3}{10}$ Anteil im Ganzen 54 Mill. Mark oder wenig über 0,20% ihres Liegenschaftswertes an direkter Steuer und diese wäre ungemein einfach festzustellen. Um die richtige Zahlung zu finden, brauchte man nur Erhebungen über das Verhältnis des Einkommens zwischen Stadt- und Landbevölkerung in ungefährer Feststellung zu machen. Es liegt wahrscheinlich nicht in der Absicht der Kreise, welche über die Besteuerungsart zu bestimmen haben, die direkte Steuer so einfach einzurichten, daß auf dem Lande nur Grund- und Gebäudewertsteuer, in der Stadt Gebäudewert- und Einkommensteuer zu zahlen wäre, so viel aber sollte mit aller Kraft von den Landwirten erstrebt werden, daß sie die Grund- und Gebäudesteuer nur noch als Liegenschaftswertsteuer bezahlten, weil die jetzige Reinertrags- oder Grundsteuer-Reinertrags-Besteuerung neben der Einkommensteuer nicht länger erträglich erscheint.

Der Grund und Boden kann einfach, so wie das zur Vermögensaufnahme geschieht, als Kapital geschätzt werden und nur dieses, nicht der künstlich berechnete, mit der Wirklichkeit nie übereinstimmende Ertrag sollte neben dem Einkommen zur Besteuerung dienen, so lange eine besondere Grundsteuer aufrecht erhalten wird und verteidigt werden kann.

Es läßt sich sicher weit eher rechtfertigen, einen (mäßigen) Prozentsatz vom Liegenschaftswert, als einen Prozentsatz von einem fingierten Reinertrag für die Grundsteuer zu bestimmen; der erstere hat den Vorteil, einigermaßen mäßigend auf die Preise zu wirken, der letztere hat viel dazu beigetragen, die Preise über Gebühr zu steigern und jedenfalls es bewirkt, daß die Meinung von der längst abgewälzten Grundsteuer entstehen konnte.

Im Königreich Sachsen und ähnlich in Sachsen-Altenburg wird behufs der Grundsteuer-Veranschlagung die zur Zeit der Einführung (1833) landüblich gewesene Bewirtschaftungsweise zu Grunde gelegt, ein Betrieb etwa im Sinne der alten Dreifelderwirtschaft ohne Futterbau auf dem Felde, ohne Handelspflanzen und ohne Wurzelfrüchte.

Man unterscheidet für jede Klasse in jeder Kulturart den im voraus berechneten generellen Reinertrag, den definitiven Reinertrag, wie er sich daraus an Ort und Stelle nach Beurteilung der abändernden Einflüsse ergibt, und den gemeinen Weidewert als das Minimum des Reinertrags; der Kulturzustand wird nur berücksichtigt, wenn er sich als ein bleibender erweist, also weder durch Nachlässigkeit verwahrloht, noch durch künstliche Mittel gesteigert ist.

Gerechtfame, Servituten, und Leistungen an Kirche, Schule oder Gemeinde bleiben unberücksichtigt. Zur Beurteilung des Ackerlandes dient die Beschaffenheit der Krume (Mischung der Hauptbestandteile), deren Tiefe, die Lage, das klimatische Verhältnis (5 Zonen mit 21 Abstufungen); es giebt 12 ökonomische Klassen nach dem Reinertrag, welche sich aber nicht regelmäßig abstufen, sondern nach dem Schema:

I. II. VI. IX.

II. IV. V. VII.

III. X. XI.

Klasse VIII bildet den Übergang zu II zu IX, je nach Verhältnissen, und gehört allen 3 Reihen an, Klasse XII gilt für Ackerland ohne Getreidebau (im hohen Gebirge); für Grundstücke, welche nicht genau den Klassencharakteren sich anpassen, giebt es Zwischenklassen, z. B. $\frac{IV + VI}{2}$, gebildet aus den beiden am besten passenden Klassen und berechnet mit je dem halben Werte

dieser. Besondere Vorkommnisse (Lage, Umgebung, Schwichwasser, Schrindstellen u. s. w.) bilden die Unterklassen.

Der Ertrag wird nur berechnet mit Weizen, Roggen, Gerste, Hafer, Erbsen und Wicken, berechnet nur das gute Korn, ohne Hinterfrucht, und Stroh und Spreu werden gegen den Dünger aufgerechnet, wenn nicht Zuschuß zu der angenommenen Fuderzahl erforderlich ist oder Brachweide-Nutzung stattfindet. Ertrag und Kosten werden im Roggenwert berechnet. Die Kosten-Berechnung ist sehr genau und den modifizierenden Umständen wird gewissenhaft Rechnung getragen; zahlreiche Tabellen zur Berechnung sind der Geschäftsanweisung beigegeben.

Ähnlich genau im Einzelnen sind die Abschätzungen für Wiesen, Weiden u. s. w., aber auch von den gleichen Grundsätzen ausgehend.

Der generelle Reinertrag wechselt pro sächs. Acker von 88,69 bis zu 2,71 M^k. Rg.-W. und nach den möglichen Abzügen nur 1,47 M^k., welches der niedrigste definitive Reinertrag ist; der gemeine Weidenwert geht bis zu 1,5 M^k. und mit den Abzügen nur bis zu 0,76 M^k. Rg.-W., so daß sich in ha und kg als Gegensätze von der ersten bis zur letzten Klasse 749 und 12,3, bzw. 6,3 kg Rg.-W. berechnen.

Nach Geldwert mit den Ansätzen von Runde in der Geschäftsanweisung würde man pro ha 1400,8 bis 30,46, bzw. 15,80 Mark als Kapitalwert erhalten und 70,04 bis 1,52, bzw. 0,74 Mark als Reinertrag.

Für die Wiesen sind die Zahlen 2074 bis 25,6 Mark und 103,71 bis 1,28 Mark.

Zur Berechnung der Steuer galten je 30 Mark im Durchschnitt (24 bis 36) als Steuerkapital einer Steuereinheit von 1 Mark; im Durchschnitt der Jahre sind bis zur neuen Reform der direkten Besteuerung pro Einheit 10 Pfennig erhoben worden.

Auch für diese Grundsteuer-Veranschlagung, welche als die vorzüglichste in vielen Beziehungen gelten kann und besonders lehrreich bezüglich der modifizierenden Einwirkungen ist, wird demnach von nicht vorkommenden Voraussetzungen ausgegangen und der vermeintliche Reinertrag der Grundstücke ohne wirtschaftlichen Zusammenhang festgestellt.

Die Klassen sind genau beschrieben und so, wie sie für derartige Verhältnisse passen; anderwärts würde man mit dem Schema

nicht zurecht kommen, was überhaupt von den meisten Bonitierungs-Entwürfen gilt; sie passen alle nur da, wo sie entstanden sind. Zu bemerken ist noch, daß man überall von Musterstücken als Probestflächen ausgeht. Seitens der Kreditinstitute, welche Grundtagen zur Beurteilung des zu gewährenden Darlehens anwenden, haben z. B.:

die Ostpreussische Landschaft

für Ackerland (VI Klassen)	1000 bis 200	Mark Kapitalwert,
" Wiesen	800 bis 100	" "
" Waldflächen	200 bis 50	" "
" Rohrflächen u. Gewässer	100	Mark überhaupt.

Die Westpreussische Landschaft

für Ackerland (VIII Klassen)	588 bis 48	Mark Kapitalwert,
" Wiesen (V Klassen)	705 bis 213	" "
" Feldweiden 36, für Bruchweiden 39	bis 4	" "
" Wälder (IV. Klassen)	93 bis 12	" "

Der Landschaftl. Kreditverein in Posen

für Ackerland (X Klassen)	600 bis 60	Mark Kapitalwert,
" Wiesen 80—60 Ztr. Heu-		
ertrag zu	12 bis 6	" "
" Weiden (nach Kuhweiden)	195 bis 45	" "

Nach den „Abschätzungsgrundsätzen der Schlesischen Landschaft“ ergeben sich nach Wittich (Grundsätze 1870),

für Ackerland (V Klassen)	567 bis 69,4	Mark Kapitalwert und 18,0 bis 0,30 Mark Reinertrag,
für Wiesen (V Klassen)	633 bis 86,68	Mark Kapitalwert und 21,0 bis 0,60 Mark Reinertrag,
für Weiden (II Klassen)	110,40 bis 26,40	Mark Kapitalwert und 6,00 bis 0,10 Reinertrag.

Die Reinerträge der Holzungen sind angenommen zu 6,00 bis 1,00, die der Wasserstücke zu 4,50 bis 0,10, die des Ödlands zu 0,90 bis 0,10 Mark und für Gärten kommen die Zahlen 30,0 bis 0,60 Mark zur Anwendung. Auch hier wird also der Reinertrag bestimmt.

Diese Berechnungsarten können nicht mehr empfohlen werden; es giebt allenthalben Anhaltspunkte für Verkaufspreise genug und die Abschätzung kann nur die relative Wertstufe feststellen, woraus sich dann von selbst der Kapitalwert ergibt. Darüber wird im II. Abschnitt das Weitere mitgeteilt.

Auf die Veranlagungen zur Grundsteuer in anderen Ländern kann nicht eingegangen werden.

Außer der Grundsteuer ist noch die Einkommensteuer in Betracht zu ziehen. Die gegenwärtigen Verhältnisse lassen erwarten, daß das Reich, die Einzelstaaten und die Gemeinden für ihren Haushalt nur Mehrforderungen an die Steuerzahler stellen können und deshalb muß die Einkommensteuer allenthalben, soweit das noch nicht geschehen ist, strenger durch- und eingeführt werden.

In der Erwartung einer derartigen Reform ist in Preußen in der letzten Zeit viel davon die Rede gewesen, ob es überhaupt für Landwirte bei Selbstbewirtschaftung möglich sei, das Einkommen so genau, wie das Gesetz verlangt (an Eidesstatt), angeben, bezw. sich berechnen zu können.

Es wird deshalb notwendig, auch darüber einige Bemerkungen zu machen.

Einkommen ist die Summe aller reinen Einnahmen, über welche Jemand verfügt; zur Reineinnahme gelangt man nach Abzug aller Kosten, welche zur Erlangung der Reineinnahme notwendig waren.

Zum Einkommen des Landwirts, welcher aber in den meisten Fällen sein ganzes Vermögen zum Betrieb verwendet, können außer den Bezügen aus dem Betrieb noch Einnahmen anderer Art kommen, welche dann alle leicht zu verzeichnen sind (Renten, Pensionen, Nutznießungen von Vermögenswerten der Frau oder von Kindern, Verdienst anderer Art u. s. w.). Das, was der Betrieb ihm gewährt, kann nur sein:

a) der geschäftliche Reingewinn als Überschuß der Einnahmen über die Ausgaben oder der in der Bilanz sich ergebende Saldo Haben.

b) die Vergütung für die Mühwaltung, Gehalt, Arbeitsverdienst.

Unter a) ist die Kapitalverzinsung zu verstehen; das, was in der Bilanz als Unterschied zwischen Belastung und Gutschrift (Haben und Sollen, Debet und Kredit) bleibt, ist in Verbindung mit dem Mehrwert, welchen die Vermögensaufnahme am Jahres-schluß gegen die zu Jahresanfang ergibt, der erzielte Gewinn und dieser, mit dem verwendeten Vermögen verglichen, giebt an, wie hoch sich dieses im abgelaufenen Jahr verzinst hat. In den Rechnungen der Landwirte wird vielfach mit Zinsen gebucht; es werden die

Zinsen zum landüblichen Satze mit unter die Belastungsposten notiert, aber nicht von dem ganzen Vermögen, sondern nur von einzelnen Teilen, z. B. den Gebäuden, den Geräten, dem Vieh; diese Zinsbeträge müssen dem Prinzipal, dem Besitzer als Dirigenten, zugewiesen werden; er allein ist berechtigt, den Kapitalzins zu empfangen, so wie er auch verpflichtet ist, die Schuldzinsen zu bezahlen; die Wirtschaftskasse vermittelt nur die Zahlungen und die Berechnungen.

Sind Zinsen in erheblichem Grade schon in der laufenden Rechnung zur Belastung einzelner Konti und mit Quittschrift an den Prinzipal gebucht worden, dann ist natürlich am Jahreschluß der Saldo (Überschuß) in der Bilanz wesentlich kleiner, nur noch Zinsenrest und Gewinn, wenn es solchen noch gab, darstellend, bei ungünstigem Geschäftsgang nicht einmal den erwarteten Zinsenrest oder nur diesen ohne Gewinn; der Posten a) zerfällt also stets in Zinsen und in Gewinn oder es gab nur Zinsen oder diese nicht genügend. Je nachdem nun schon Zins verrechnet worden ist oder nicht, wird der Unterschied in der Bilanz, welcher als erzielter Reinertrag erscheint, größer oder kleiner sein oder selbst fehlen, wenn z. B. viel für Vermehrung des Viehstandes, der Geräte, der Gebäude, der Grundstücke gethan worden war.

Die Landwirte beziehen für sich und die Ihrigen mehr oder minder große Bezüge aus dem Betrieb in sehr verschiedener Weise: Wohnung (außer Geschäftsräumen), Lebensmittel, Genuß eines Parks, Leistungen von Spannpferden, Futter u. s. w. für Luxuspferde, Jagd- und Schooßhunde u. s. w.; alles, was der Betrieb geleistet hat, muß diesem gut und dem Prinzipal zur Last geschrieben werden; fordern kann dieser dagegen (für sich oder auch noch für Frau und Kinder) Anerkennung seiner Leistungen als Dirigent des Ganzen (mit Hilfe von den Angehörigen) und dafür muß ihm ein angemessener Betrag, z. B. etwas mehr als einem selbstständig wirtschaftenden Inspektor zu zahlen wäre, gut und der Wirtschaft zur Last geschrieben werden. Da, wo es Einkommensteuer giebt und diese streng genommen wird, muß also der Landwirt, wenn er gewissenhaft verfahren will, nicht nur mit jährlicher Vermögensaufnahme, sondern auch mit einem besonderen Konto für seine Person die Bücher führen und in diesem muß er alles, was er aus dem Betrieb für sich und die Seinigen bezieht, genau verzeichnen

und alles, was er vom Betrieb zu fordern hat, ebenfalls. Nur auf diese Weise kann er sicher angeben, was ihm der Betrieb nach den Aufzeichnungen in den Büchern (Bilanz und Inventur) an Vorteilen gebracht hat, also wie groß seine ganze Reineinnahme aus dem Betrieb (Zins, Gehalt, Gewinn) gewesen ist.

Kann oder will er nicht so verfahren, dann darf er keine Selbstangabe über sein Einkommen machen, sondern muß sich abschätzen und das Ergebnis der Abschätzung durch Andere gefallen lassen.

Hat er, wie angegeben, richtig gebucht, dann kann er getrost selbst die Angabe machen und im Falle, daß diese bezweifelt würde, nachweisen, daß sie richtig war, bezw. das beschwören oder an Eidesstatt versichern.

Das Einkommen (alle Reineinnahmen) eines Jeden ist dazu bestimmt, seine und der Seinigen Lebensbedürfnisse zu bestreiten, die Abgaben, soweit sie nicht von der Sache zu entrichten, bezw. nur vorzulegen sind, also mit dem verkauften Gut wieder erstattet werden, zu bezahlen und, wo möglich, Ersparnisse zurückzulegen.

Der Bedarf für persönlichen Lebensunterhalt darf demnach nicht zu den wirtschaftlichen Belastungen gerechnet werden, wenn nicht quasi gegen Kost und Logis die Dienstleistung gedacht wird; der Landwirt muß an die Wirtschaft das Bezogene bezahlen und zwar aus seinem Einkommen und er muß den Gehalt für die Mühhe sich gutschreiben lassen zu seinem Einkommen, falls nicht kompensiert werden kann. Ist das der Fall (bei annähernd gleichem Wert), dann muß er sich den Wert für Gehalt und Bezüge berechnen, um beim Einkommen den Betrag des Gehaltes mit angeben zu können. Ist dieser bedeutend kleiner als der Gehalt, dann ist das mit zu berücksichtigen und ebenso im umgekehrten Fall.

Im Bezug auf die Abgaben und Lasten, gehört alles zur Belastung der Wirtschaftskasse, was nicht direkte Steuer ist, und als solche nicht dem Betrieb, sondern der Person des Landwirts zur Last zu schreiben ist.

Brautwein-, Bier, Tabaksteuer und dergl. sind nicht persönliche Ausgaben und müssen wirtschaftlich gebucht werden, Ablösungsrenten in der Inventur insoferne erscheinen, als die Schuld damit kleiner wird; Deich- Weglasten u. s. w. gehören unter die wirtschaftlichen Lasten, Leistungen an Pfarre, Schule, Gemeinde aber, Grund-, Gebäude-, Einkommen- oder Klassensteuer u. s. w. treffen die Person

und nicht die Sache und müssen also im Konto Prinzipal zu dessen Lasten verrechnet werden, wenn die Wirtschaftskasse sie bezahlt hat.

Es kann nicht schwer fallen, bei einigem Nachdenken die Zusammenstellung der zu rechnenden Beträge zu machen, und also auch nicht, sich selbst das wirkliche Einkommen, bezw. die Einnahme aus dem Betrieb zu berechnen.

Zu Abzug von diesen feinen Einnahmen, bezw. von dem gesamten Einkommen zu bringen ist aber der Prinzipal berechtigt, sämtliche Schuldzinsen und Ausgaben dafür, weil nur der, welchem die Überschüsse (mit Zins) zukommen, die Zinsen für Schulden bezahlen kann.

Bisher ist wohl nur in sehr seltenen Fällen so verfahren worden, und das war die Folge der unrichtigen Tagen und der dadurch verbreiteten Irrtümer.

Es mußte darauf aufmerksam gemacht werden, weil die Verpflichtung zur Einkommensteuer die genauen Berechnungen und Abschätzungen verlangt, bezw. voraussetzt.

Nach dem bisherigen Verfahren war man von anderer Seite berechtigt, zu sagen, daß die Landwirte ihr Einkommen zu niedrig angeben und bei der Beratung über die neue Einkommensteuer wird dieser Vorwurf wieder erhoben werden, sodaß es an der Zeit ist, ihn durch richtiges Verfahren zu entkräften.

12. Beim Kauf und Verkauf, Pachten und Verpachten.

Der Verkauf und die Verpachtung kommen für ganze Landgüter und für Teile davon vor, letztere auch für Erträge, z. B. die Obstnutzung, Milch, Viehweide u. dgl. m.

Wird ein Teil der Ernte oder der Milcherttrag verpachtet, dann muß der Landwirt sich sagen, daß er den vollen Wert nicht beanspruchen kann, da die ganzen Kosten der Bewertung und der Gewinn davon dem Pächter zufallen. Verträge mit Milchpächtern kommen in sehr komplizierten Verhältnissen vor und dann meistens zum Nachteil des Landwirts, weil nicht genau genug die Summe der verabredeten Zuwendungen berechnet wird, besonders dann, wenn das Pachtgeld nicht nach der Milch, sondern nach Haupt-Melkvieh verabredet und auch nicht durch besondere Berechnung (Kalkulation) festgestellt wird, welchen Nutzen

die Selbstverarbeitung und die Verschleißung der Milch bringen würde.

Der Landwirt erspart sich durch Verpachten zwar viel Mühe und Kosten, braucht weniger Kapital und kann sich Aufgaben widmen, welche für ihn lohnender sind, es müssen aber doch der Vorteil und der Nachteil im richtigen Verhältnis bleiben.

Pächter und Verpächter müssen bestehen können und Vorteil vom Vertrag haben; alles, was gewährt und geleistet wird, muß also genau verzeichnet und richtig in Geldwert berechnet werden.

Verfasser hat auf Landgütern Gelegenheit gehabt, nach langem Widerstreit die Wirtschaftler davon zu überzeugen, daß sie sich pro Kuh um 30 Mark und darüber verrechnet, d. h. um ebensoviel zu hoch die Einnahme aus der Pacht und zwar Jahre lang berechnet hatten.

Erwägungen anderer Art bedingt die Löhnung der Arbeiter. Unter Umständen ist es vorteilhaft, die Arbeitsleute mit Wohnung, Deputat, Überlassung von Land u. s. w. zu lohnen, ihnen also Nutzungen zu verpachten. Auch in diesem Falle müssen Leistung und Gegenleistung besser, als meistens geschieht, abgeschätzt und berechnet werden. Ein Verhältnis der Art kann sehr segensreich nach allen Richtungen hin wirken, aber auch die Quelle dauernden Verdrußes und selbst die Ursache der Entvölkerung auf dem Lande werden.

Die Deputatisten stehen sich vielfach weit besser, wie andere Arbeiter, sind aber doch unzufrieden; sie vergleichen den, selbstverständlich nur geringen, baren Lohn mit dem Lohn in städtischen und industriellen Bezirken, berücksichtigen aber nicht, wie viel dort zu zahlen wäre für die Summe der ihnen zugewendeten Naturalien, Wohnung u. s. w. Sie betrachten diese als ein Nuß für den Herrn und zum mindesten als zu gering in der Werthschätzung.

Es liegt für die Leute zu wenig Freiheit der Entschließung in dem Verhältnis und sie gewinnen zu wenig Klarheit über die Größe der Gegenleistung für ihre Arbeit; sie werden dadurch zu unzufrieden, während die Gutsherren in der Meinung, genug gethan zu haben, verleitet werden, über Undank und Ungenügsamkeit zu klagen.

Vermeiden lassen sich die Übelstände größtenteils durch das Mieten der Leute zu bestimmtem Lohn und durch Anfertigung

einer Preisliste, in welcher verzeichnet steht, zu welchen Preisen Wohnung, Land, Deputate u. s. w. unter Anrechnung auf den Lohn abgegeben werden. Bei Anfertigung einer solchen Preisliste muß aber berücksichtigt werden, daß es sich um einen Tausch *loco* Hof handelt und wird es andererseits gut sein, in Berechnung der Preise möglichst den reinen Erzeugungskosten sich zu nähern. Auch hierzu kann man sich an einen Prozentsatz halten und unbedenklich bis zu 10% und darüber unter dem Marktpreis bleiben oder man kann sich damit begnügen, die Preise so zu stellen, daß sie um 10% unter den Preisen, wie sie örtlich von Anderen gestellt werden, bleiben. Die Qualität dessen, was geliefert wird, muß selbstverständlich eine gute sein; die Lieferung schlechter Wohnungen und schlechter Naturalien ist auch zum niedrigsten Preissatz eine Übervorteilung und ein schweres Unrecht.

Über Verpachtung einzelner Grundstücke sonst, d. h. an Fremde, bedarf es keiner Vorschriften.

Das Vermieten von Wohnungen und Wohnräumen ist nicht mehr ganz selten, seitdem die Städter in den Sommermonaten scharnweise Erholung auf dem Lande suchen; zur Beurteilung des Mietgeldes ist wie bei der Berechnung der Miete für die Baulichkeiten zur Rechnungsführung zu verfahren, soweit es sich um den Anhaltspunkt handelt; wie weit man darüber hinausgehen will und kann, ist dem freien Ermessen zu überlassen.

Das Kaufgeschäft und das Verpachten ganzer Güter macht die umfassendsten Arbeiten zur Abschätzung erforderlich und mindestens werden immer außer den einfachen Einzeltagen der abzugebenden und zu übernehmenden Werte noch eine ganze Reihe anderer Erwägungen bis zum vollständigen Nutzungsanschlag oder einschließlich eines solchen notwendig werden.

Das hierzu einzuhaltende Verfahren ist deshalb ausführlich zu besprechen und um so mehr als wesentliche Abänderungen in dem bis jetzt eingehaltene Gang und in der Art der Arbeiten notwendig sind.

Die zu einem Gute gehörenden Grundstücke bilden zwar in der Regel einen recht wesentlichen, aber doch nicht den alleinigen Anteil am erforderlichen Kapital und dieses entscheidet zwar in hohem Grade, aber doch wiederum nicht allein über den zu erwartenden Reinertrag, weil neben der Kapitalkraft auch dem Fleiß, dem Geschick, der Umsicht und der Erfahrung des Wirtschafteurs, sowie mancherlei äußeren Einwirkungen der Erfolg zu danken ist.

Nur im extensiven Betrieb, wenn der Viehstand fast nur zur Düngergewinnung Bedeutung hat, können, abgesehen von der Persönlichkeit des Dirigenten, die Erträge der Felder fast allein entscheidend sein, und äußere Einwirkungen wenig ausmachen, im hoch intensiven dagegen und besonders in der Nähe großer Städte kommt es vor, daß die Grundstücke fast nur um der Viehhaltung willen da sind und daß diese, die Nebenbetriebe und die Nebenzweige den eigentlichen Reinertrag liefern. Ausschließlich durch die Grundstücke wird nur ausnahmsweise der Reinertrag gewonnen.

Das bisher beobachtete Verfahren, den von den Grundstücken zu erwartenden Reinertrag zur Bestimmung des Verkaufswertes oder des Pachtgeldes zu verwerten, ist unter allen Umständen unhaltbar und auch zur Wertbestimmung der Grundstücke läßt es sich nicht mehr verwenden, wie bereits nachgewiesen worden ist.

So verschiedenartig auch die Interessen der beiden Kontrahenten bei Kaufgeschäften sein mögen, so wollen doch beide zunächst nur, wenn sie sich zur Tare entschließen, durch diese den angemessenen Preis erfahren, um diesen als Anhaltspunkt für ihre speziellen Kalkulationen benutzen zu können.

Dem Käufer tritt in der Regel die bestimmte Forderung entgegen; er hat also zunächst diese auf ihre Ungemessenheit an sich zu prüfen, aber auch sich davon zu überzeugen, ob die Forderung eine ihm mögliche ist. Er wird deshalb das betreffende Gut in dem Zustande, in welchem er es vorfindet, mit dem Plane, welchen er sich nach eingehendem Studium aller Verhältnisse über die von ihm einzuführende oder zu befolgende Bewirtschaftung entworfen hat, und besonders darauf hin zu beurteilen haben, ob er mit oder ohne noch anderweitiges Kapital außer dem für den zu zahlenden Kaufpreis rechnen muß. Er hat ferner noch zu erwägen, ob etwa für ihn Überflüssiges, also Wertloses, an Gebäuden, Inventar und selbst Grundstücken vorhanden ist, was er also veräußern müßte, ob Grundstücke, welche er haben sollte, in anderer Hand sich befinden und vielleicht nicht einmal für schweres Geld zu erwerben sind, ob etwa vorhandene Lasten und mit welchen Opfern ablösbar sind oder nicht, wie viel ihm für seinen Plan etwaige Gerechtfame Vorteil bringen und ob ihm das dafür etwa zu erlangende Ablosungskapital nicht vorteilhafter wäre.

Aus allen diesen für den Käufer notwendigen Erwägungen, welche je nach lokalen Verhältnissen noch mancherlei Erweiterungen erfahren, ergibt sich, daß nicht nur die Tage zur Beurteilung der Frage, ob er kaufen soll oder nicht, seinerseits zu berücksichtigen ist, sondern daß er außerdem eine vollständige Veranschlagung auf Grund seines Wirtschaftsplans und eine Fülle von Kalkulationen anstellen muß, ja daß Wirtschaftsplan, Kalkulation und Anschlagsberechnung für ihn die Hauptsachen sind.

Dagegen braucht sich der Verkäufer, weil er das Objekt genau kennt, lediglich an seine Erfahrung zu halten, hat er aber bis dahin nicht selbst gewirtschaftet, so kann er mit der einfachen Tage sich begnügen, weil er das Gut nur so zu verkaufen hat, wie es zur Zeit beschaffen ist, und nicht, wie es ein Anderer gestalten wird oder wie es eigentlich beschaffen und eingerichtet sein sollte.

Der Käufer hat den Vorteil, daß er das betreffende Objekt nicht gerade haben muß, — während der Verkäufer in der Regel entweder zu verkaufen gezwungen ist oder sich verändern will, also nicht so frei wie Jener sich bewegen kann; nur dann, wenn ein Käufer gerade ein bestimmtes Objekt haben will, ändert sich dieses Verhältnis zwischen beiden.

Der Käufer muß ferner vor Allem das ihm zu Gebote stehende Vermögen zu Rate ziehen und sich zunächst fragen, wie viele Hektare Land und zu welchem Maximalpreis er erwerben darf, wenn das erforderliche Betriebskapital noch übrig bleiben soll. Hat er z. B. 1,000,000 Mk. zur Verfügung und weiß, daß man in der betreffenden Gegend zum schwunghaften Betrieb mindestens 1000 Mark pro Hektar für Inventar und bares Geld braucht, und wiederum im Durchschnitt unter 4000 Mark den Hektar Grund und Boden mit Gebäuden nicht kaufen kann, so muß er sich sagen, daß er überhaupt Güter mit über $\frac{1,000,000}{5000} = 200$ Hektare nicht berücksichtigen darf, wenn er bar kaufen soll oder will. Wie viel Hektare er mehr erwerben kann bei erleichterten Zahlungsbedingungen, resp. mit Zuhülfenahme von hypothekarischem Kredit, dafür wird eine allgemeine Regel sich nicht gut aufstellen lassen; die Art der anzustellenden Berechnungen muß aber dieselbe bleiben. Würde er im obigen Falle z. B. die Hälfte des Grundwertes in sicherer

Hypothek stehen lassen können, so würde die Rechnung $\frac{1,000,000}{3000}$
 $= 333 \frac{1}{3}$ Hektare ergeben, und mehr dürfte er nicht zu übernehmen wagen.

Die Sucht, große Güter bewirtschaften zu wollen, muß entschieden verurteilt werden, wenn das Vermögen damit nicht in Einklang steht und die Güterpreise hohe sind. Ihr kann man nur in extensiver Region nachgeben, d. h. da, wo Grund und Boden billig ist und die Summe des Betriebskapitals pro Hektar nur gering zu sein braucht. Abgesehen davon kommt dann, gleichgültig, ob man selbst wirtschaftet oder Administration einführen will (letztere kann an den Erwägungen nicht viel ändern), endlich noch die Konkurrenz in Betracht, und dieser gegenüber muß der Landwirt sich zu berechnen wissen, wie viel er von dem aus seinem Anschlag sich berechneten Gewinn, welchen er zu erzielen hofft, zu opfern in der Lage und Willens ist, wenn die Konkurrenz für ihn eine ungünstige sein sollte. Andererseits kann er freilich auch noch das etwaige Steigen der Güterpreise mit in Rechnung ziehen, doch wird es immer geraten sein, nicht allzuviel Gewicht darauf zu legen.

Für den Verkäufer liegen die Dinge stets viel einfacher; ein voller Ertragsanschlag hat für ihn nur Bedeutung, wenn er bis dahin nicht selbst gewirtschaftet hat und sich die Frage klar machen will, welche Einnahmen er durch Selbstbewirtschaftung sich sichern könnte, im Falle er dann Mühen und Risiko übernehmen wollte. Was dagegen ein Anderer aus dem Gute zu ziehen in der Lage wäre, entzieht sich gänzlich seiner Beurteilung, oder hat doch keinen sonderlichen Wert für ihn, abgesehen davon, daß ihm zur Berechnung dessen alle Grundlagen fehlen.

Für ihn sind die Tage, oder die selbst gemachten Erfahrungen, seine persönlichen Verhältnisse und die Konkurrenz allein maßgebend, und nur mit diesen hat er zu rechnen.

Nach bisheriger Auffassung sollte die Kapitalisierung des durch besonderen Anschlag zu findenden Reinertrages den Kaufpreis bestimmen. „Der Kaufwert eines Gutes bildet sich durch die Kapitalisierung des Reinertrages des Landguts.“ Dazu schrieb man vor:

„das zu taxierende Objekt nach Möglichkeit so zu veranschlagen, wie es von Natur aus geboten sei, also jede höhere Industrie oder die durch ungewöhnliche Kosten und Kunst bewirkte Nutzung als in der Regel vorübergehend nicht als bleibenden Wert in Betracht zu ziehen.“

Eine derartige, den tatsächlichen Verhältnissen vollständig widersprechende, Forderung konnte nur gestellt werden, wenn die Bestimmung des Kaufpreises durch den zu kapitalisierenden Reinertrag maßgebend war. Man erachtete es dann natürlich für billig, nur eine gewöhnliche Bewirtschaftung vorauszusetzen, da die Zugrundelegung eines den Verhältnissen in Wirklichkeit entsprechenden rationalen Betriebes den Kaufpreis zu Gunsten des Verkäufers normieren lassen mußte.

Es ist aber überhaupt das Prinzip dieser Art von Veranschlagung falsch, weil im Reinertrag, gleichgültig, wie immer die Bewirtschaftung gedacht wird, die Verzinsung des Kapitals, der dem Wirtschaftler für seine Mühe gehörende Arbeitslohn und der Unternehmergewinn repräsentiert ist, und diese letzteren ausschließlich Dem gehören, welcher Arbeit und Risiko übernimmt.

Faßt man den Reinertrag als Zins des Kapitalwertes auf, so müßte der Käufer das Gut mit der Bedingung übernehmen, auf jeden Gewinn zu verzichten; die Rechnung schließt mit Null, wenn der Reinertrag für gleichbedeutend mit Kapitalzins betrachtet wird, und das Äquivalent für die Geschäftstüchtigkeit und Umsicht des Dirigenten fehlt gänzlich. Er würde ein solches nur dann erhalten, wenn er besser, d. h. vorteilhafter, wie angenommen war, zu wirtschaften verstünde, sodaß nur Diejenigen kaufen könnten, welche sich eine vorteilhaftere Wirtschaftsführung zutrauen dürfen. Ist aber diese so einfach und kunstlos als nur möglich angenommen worden, so erleidet der Verkäufer den Nachteil, daß er nur so viel Kapital erhält, als dem absichtlich gering bemessenen Reinertrag entspricht, also jedenfalls — und das müßte die Regel sein — sehr viel weniger als er, wenn er nicht gerade eben so einfach, wie angenommen war, gewirtschaftet hat, sich auf Grund seiner Erfahrungen berechnen muß. Ihm wird es also sicher nicht einfallen, zu diesem Preissage loszuschlagen, wenn er nicht gerade muß. Wer aber mit jedem Preis zufrieden sein muß, für den hat die künstliche Berechnung überhaupt keinen Wert.

Am schlimmsten ist selbstverständlich diese Berechnungsweise für alle Diejenigen, welche nicht selbst wirtschaften, sondern ein Gut nur behufs Spekulation oder Kapitalanlage oder aus Liebhaberei kaufen wollen. Man sagt ihnen, daß ein kunstloser Betrieb zu Grunde gelegt werden muß und daß der so berechnete Reinertrag den Zins des Kaufgeldes bedeute; selbstverständlich wird Jeder, in der Hoffnung, billig kaufen zu können und sich im Kaufpreis nicht übervorteilt zu sehen, sehr bereitwillig darauf eingehen.

Ist das Gut gekauft und soll es administriert werden, so beweist der Administrator sofort, daß man so, wie angenommen war, nicht wirtschaften dürfe und daß er, um so, wie er will, wirtschaften zu können, sehr viel mehr Betriebskapital, als berechnet war, nötig habe. Entschließt sich nun der Käufer, um den Verdrüßlichkeiten, die daraus entspringen müssen, aus dem Wege zu gehen, zu verpachten, so wird er bald sehen, daß der Pächter sehr viel bessere Geschäfte macht, als er angenommen hatte; er wird also der Meinung sein, daß das Pachtgeld, wenn die Konkurrenz nicht etwa dieses zu seinen Gunsten steigern ließ, viel zu niedrig gegriffen sei. Wollte er aber als Pachtgeld eben so viel haben, als der Zins des Kaufpreises beträgt, so wird das sehr oft überhaupt nicht möglich sein, weil der Pächter Gewinn machen und Arbeitsvergütung haben will, und ebenso kann, selbst bei niedriger Lage, aus ähnlicher Erwägung der Administrator, besonders bei mangelndem Betriebskapital, nicht so viel bar abliefern, als dem Zins des Kaufgeldes entspricht.

Die bisher befolgte Veranschlagungsmethode muß als die Quelle aller Unzufriedenheit über verfehlte Spekulation bei Kauf und Verkauf, Pachtung und Verpachtung entschieden verworfen werden.

Der Reinertrag hängt wesentlich mit von Dingen ab, welche niemals ge- und verkauft werden können.

Jede richtige Reinertragsberechnung setzt die vollen Ansätze für das gesamte zum Betrieb erforderliche Kapital voraus; nicht nur die Barmittel, die Vorräte, die Maschinen und Geräte und das Vieh, sondern auch die Gebäude und die Grundstücke müssen mit ihrem vollen Kapitalwert in Rechnung gestellt werden. Folglich kann man Kaufpreise nur durch Wertstage und nicht durch Reinertragsberechnungen ermitteln. Die Letzteren sind,

aber stets nur mit Zugrundelegung der Werttage für alle Objekte, rein individuell und nur zu dem Zwecke anzustellen, um entscheiden zu können, ob man nach der Tage oder Forderung kaufen oder darüber gehen oder einen billigeren Preis stellen soll. Ebenso kann der Verkäufer, je nach Konkurrenz und Geschick im Unterhandeln, mehr als die Tage oder seine Erfahrung ihm anbietet, erhalten oder nur diesen Preis erzielen oder unter demselben Losschlägen müssen.

Zur Erläuterung des bisherigen Verfahrens beim Kauf genügt es, ein Beispiel anzuführen; es wird dem Werke von Schlipf entlehnt, weil dieser als bester Darsteller der zu beachtenden Taggrundsätze gerühmt wird. Er giebt als Beispiele die Veranschlagung zweier Güter; das für Norddeutschland gegebene wird zu 753 Morgen preussisch angenommen. Als Wert der Gebäude ist 13,500 Mark angegeben; in Berücksichtigung kommen 67.5 Mark Brandkassenbeitrag, 753 Mark landesherrliche Steuer (pro Morgen 1 Mark), 301.2 Mark Kommunalabgaben („pro Morgen durchschnittlich 40 Pf.“), — 60 Mark Kirchen- und Schulabgaben, 66 Mark Beitrag zur Gerichtsverwaltung und „nach den bisherigen Erfahrungen als sogenannte Extraausgaben oder kleine Wirtschaftsausgaben, wie Armenunterstützung u. s. w. — $3\frac{1}{2}\%$ von der Brutto-Geldeinnahme.“ —

Zu dem behufs Wertsermittlung angestellten Anschlage werden festgestellt:

1) Der Saatbedarf, 2) der Kornertrag, 3) der Ertrag an Futtergegenständen, 4) der Strohertrag, 5) die Düngerproduktion und Konsumtion; alles das nur nach Maß und Gewicht, 6) folgt eine Übersicht über die Futterverwendung und die Viehhaltung, 7) giebt das Aufsichts- und Gesindepersonal an; unter ersterem ist jedoch nur der Verwalter und nicht auch der Oberknecht und die Haushälterin verstanden. Daran schließt sich 8) die Selbstertragsberechnung. Diese zerfällt in folgende Abschnitte:

A. Rohertrag: a) vom Ackerland, b) vom Gemüsegarten (3 Morgen), c) vom Obst, d) von Stoppel- und Wiesenweiden (weil verpachtet mit 3 Mark pro Morgen, also mit $750 \times 3 = 2250$ Mark), e) von den Milchkühen, f) vom Mastvieh. — Dünger auf der einen und Alles, was zum Dünger verwendet wird, Stroh, Heu

u. s. w. auf der anderen Seite, sind gar nicht mit berechnet und das Saatgut ist beim Ertrag in Abzug gebracht worden. Die Summe des Rohertrages ist zu 22,755,70 Mark festgesetzt.

B. Wirtschaftsaufwand: a) für den Haushalt (lediglich die Kost für das Gefinde, den Oberknecht und die Haushälterin), b) für das Ackerland, und zwar mit Unterabteilungen für: Erntearbeiten, Ausdreschen, Dugarbeiten, Saatarbeiten (in Allem nur die Ausgabe für Taglohn ohne Angabe der Spannarbeit) und Zukauf von Klee Samen, c) ähnlich für die Wiesen, d) für das Vieh; hier wird bei den Zugpferden gerechnet: Abnuß und Risiko, Fußbeschlag, Stallbeleuchtung, Salz und Medizin, Wagenschmiere, bei den Zugochsen nur die letzten vier Posten, bei den Mastochsen nur Salz und Schroterlohn für gefütterten Schrot, bei Melkvieh und Jungvieh nur Kurkosten, Medikamente, Beleuchtung, Salz. e) Lohn für das Gefinde, den Oberknecht und die Haushälterin, f) Abnutzung und Unterhaltung des Geräteinventars mit 20% von 7800 Mark Kapitalwert, g) die Verzinsung des stehenden Kapitals (17,400 Mark à 6%), h) die Verzinsung des Betriebs- und umlaufenden Kapitals (6,390 Mark à 8%). i) Allgemeiner Aufwand: die erwähnten Steuern und Abgaben, die Besoldung des Verwalters incl. Reisekosten und Schreibmaterialien (zusammen 795 Mk.), die Unterhaltung und Verzinsung der Gebäude und Brunnen, die Unterhaltung der Wege, Brücken u. s. w., die Marktfuhren, die Arzt- und Arzneikosten für das Gefinde. —

Die Summe des Aufwandes ist mit 14 418,70 Mark angegeben.

C. Bilanz.

Die Nebeneinanderstellung des folchergestalt berechneten Aufwandes und Ertrages ergibt als Überschuß 8337 Mark oder pro Morgen in runder Summe 11 Mark, und darauf hin wird, indem diese Zahl als Reinertrag gilt, gesagt:

„Folglich beträgt der Geldwert des vorstehenden Gutes ohne Gebäudewert (welcher durch die Tage für die Brandkasse bekannt war) pro Morgen:

a) zu 5% kapitalisiert 220 M. und im Ganzen 165 660 M.

b) „ 4% „ 288 „ „ „ „ 207 075 M.“

Irgend einen Anhalt dafür, welcher Zinsfuß genommen werden soll, fehlt.

Hinsichtlich der Pachtungen lautete bis jetzt die Vorschrift dahin, daß „der Nutzungsanschlag“ nach dem wahren ökonomischen und lokalen Sachverhalt entworfen werden soll. Von dem Reinertrag, welcher für den Kaufpreis als maßgebend galt, wird also hier ganz abgesehen und ebenso davon, jede höhere Industrie und Kunst auszuschließen.

An sich ist es ganz gleichgültig, ob für einen Käufer oder Verkäufer oder behufs Verpachtung ein Anschlag gemacht wird, wenn man erfahren will, welchen Nutzen ein Gut gewähren kann, und nur der Unterschied läßt sich anführen, daß beim Pachtobjekt, außer dem Kapital, welches der Pächter stellen will oder muß, alles Andere gegeben wird, also die Berechnung größtenteils nur mit gegebenen Zuständen anzustellen ist, während der Käufer eines Gutes nach dem Bilde, welches er sich macht, verfahren wird. Im Übrigen kommen ziemlich gleiche Gesichtspunkte in Betracht.

Der Verpächter will oder muß verpachten, der Pächter hat die Auswahl unter den Objekten, wird aber seinerseits wiederum beschränkt durch den Wettbewerb Anderer. Es hat Zeiten gegeben, in welchen alle Verpächter, welche nicht selbst wirtschaften konnten, jeden Pachtzins sich gefallen lassen mußten, und solche, in welchen sich durch das Überbieten der Pachtlichhaber weit über Gebühr die Pachtpreise stellten. Nirgends mehr wie in Bezug auf diese ist eine sichere Tage und Berechnung notwendig, da nirgends mehr wie gerade in Bezug auf Pachtungen gesündigt worden ist und täglich noch gesündigt wird.

Die Ursache, warum das so oft noch vorkommt, ist hauptsächlich darin zu suchen, daß man sich nicht genau genug Rechenschaft darüber giebt, wie das Erträgnis zwischen Pächter und Verpächter angemessen zu verteilen ist.

Der Verpächter hat an sich nur das Recht, für die vermieteten Objekte als Entschädigung die landübliche Verzinsung zu verlangen und höchstens außerdem noch, wenn nicht die Kaution dazu dient, eine Art Versicherungsprämie gegen etwaige Gefährdung des übergebenen Vermögenswertes während der Dauer der Benutzung durch einen Anderen.

Der Pächter wird die geforderte Pachtsumme und außerdem das von ihm selbst zu verwendende Kapital zu berücksichtigen haben; ihm gebührt für letzteres derselbe Zinssatz, welchen er für das ge-

liehene Kapital zahlen muß, außerdem aber, weil er allein die Arbeit leistet und das Risiko trägt, die ganze Vergütung für die Arbeitsleistung und den Unternehmergewinn. In für ihn ungünstigen Zeiten kann er teilweise und selbst ganz auf letzteren verzichten; Zins und Arbeitshonorar aber darf er sich nicht verkürzen lassen.

Wie viel vom Gewinne er opfern will, steht allein in seinem Ermessen, wie viel Gewinn aber überhaupt zu erzielen ist, kann er nur durch vollständige Veranschlagung, für welche wiederum die Taxe (das gesamte Pachtgeld) als Grundlage dienen muß, erfahren; diese aber ist ganz dieselbe, wie sie auch der Käufer anstellt, und also die Unterscheidung zwischen Kauf- und Pachtausschlag gar nicht notwendig.

Für Pachtverhältnisse bleibt die Hauptsache, klar unterscheiden zu können zwischen dem, was rechtlicher Weise dem Verpächter und dem, was dem Pächter zukommt, und so wie man für geliehenes Geld angemessene Zinsen, aber keine Wuchererzinsen zahlen soll, so auch für geliehenes Kapital in Form von Grundstücken oder ganzen Landgütern und Inventargegenständen.

Die oft vorkommenden übertrieben hohen Preise bei Parzellenverpachtung lassen sich nur dadurch erklären, daß hierfür die Pächter (Kleingrundbesitzer) Berechnungen überhaupt nicht anzustellen pflegen, durch Raubbau in höchster Potenz sich zu entschädigen hoffen, ihre eigene Thätigkeit gar nicht in Aufschlag bringen und, wenigstens oft, das Land absolut haben müssen.

Bei fast allen Zwecken, zu welchen Abschätzungen vorkommen, kann man mit nur wenigen Arbeiten oder mit der einfachen Wertbestimmung sich zufrieden geben und nur noch nach diesen die Einwirkungen anderseitiger Einflüsse abwägen, für Kauf und Pachtung ganzer Güter aber sind die vollständigen zur Abschätzung gehörenden Arbeiten notwendig oder doch nützlich und diese müssen in logischer Folge sich aneinander reihen.

Dazu gehören also:

1. Die eingehendste Besichtigung und Prüfung — Information — mit Untersuchung über alle einschlagenden Verhältnisse, Erkundigungen und Befragung, wo immer man eine wichtige Auskunft erwarten kann;

2. die Bildung des Urteils über das Gut mit der Entwerfung des angemessenen Wirtschaftsplans;

3. die Abschätzung der zu übernehmenden Werte — Einzeltagen und deren Zusammenfassen zur Gesamttage;
4. die Kalkulation über das zur Durchführung des gemachten Plans und zum Ankauf, bezw. zur Pachtung, erforderliche Gesamtkapital;
5. die Zusammenstellung der erworbenen und der dazu beschafften Werte in Form der Vermögensaufnahme oder Inventur;
6. die Einrichtung der Bücher auf Grund dieser Vermögenszusammenstellung nach Maßgabe der Grundsätze der doppelten Buchführung;
7. die Berechnung des wahrscheinlichen Erfolgs, das ist der Nutzungsanschlag oder:
 - a) die Prüfung des Wirtschaftsplans durch die Stats,
 - b) die Kalkulationen über die zu Grunde zu legenden Preise im Betrieb und über die zu bildenden Ansätze in den Konten mit Überschuß für Belastung oder Gutschrift,
 - c) die Entwerfung dieser Konti (in Durchschnittswerten),
 - d) die Zusammenstellung der Überschüsse oder die Bilanz,
 - e) die neue Vermögensaufnahme, wenn man nicht behufs des Anschlags als einer reinen Wahrscheinlichkeitsrechnung die Unveränderlichkeit der Werte, bezw. deren Erhaltung im anfänglichen Betrag zu Grunde legen will,
 - f) das Schlußurteil nach dem Ergebnis von Bilanz und Inventur mit den etwaigen Änderungen infolge von dadurch zur Kenntnis gekommenen Fehlern in den angenommenen Einrichtungen oder den zu Grunde gelegten Ansätzen.

Der Kaufliedhaber kann unter Umständen mit den unter 1 bis 4 genannten Arbeiten aufhören, wenn er glaubt, sein Gebot darnach sicher stellen zu dürfen; er muß von Weiterem absehen, wenn er sieht, daß das Vermögen, welches er besitzt, mit dem Kredit, welchen er erlangen kann und rätlicherweise in Anspruch nehmen darf, nicht ausreicht. Die Beschränkung auf 1 bis 3 ist nur selten thunlich.

Der Pachtliebhaber muß noch die Pachtbedingungen sorgsam in Erwägung ziehen und kann von Weiterem absehen, wenn er Bestimmungen darunter findet, welche ihm nicht zusagen.

Ein minder gründliches Verfahren ist nicht zu raten für den Landwirt, welcher das Gut selber bewirtschaften will, und eine andere Reihenfolge der Arbeiten auch nicht.

Die Arbeiten von 2 ab fallen fort, wenn die Information nicht dazu ermuntert.

Zweiter Teil.

Die Taxation der Vermögenswerte.

I. Die Taxation der Grundstücke.

1. Leitende Gesichtskunde.

Die Abschätzung der Grundstücke ist die Beurteilung ihrer Brauchbarkeit für die Zwecke, zu welchen sie benutzt werden sollen, und die Einteilung in Gruppen von annähernd gleichem Wert. Eine einheitliche Abschätzung ist deshalb nicht möglich, weil der Landwirt, der Gärtner, der Obst- und der Weinrebenzüchter, und der Forstwirt wesentlich verschiedene Anforderungen bezüglich der Brauchbarkeit zu ihren Zwecken stellen. Beim Garten-, Obst- und Weinbau kommt es weniger auf die Bodenbeschaffenheit, als auf die Lage an; bezahlt und besonders beim Weinbau und vom Kunstgärtner wird vorzugsweise die Günstigkeit der Lage, sei es in Bezug auf Absatz oder Erzielung vorzüglicher Güte der Erzeugnisse oder auf Erleichterung im Anbau (Wasserzufluß z. B.), sodaß selbst geringwertiges Land dem besten anderwärts vorgezogen wird, wenn die Lage das rechtfertigt. Der Gärtner kann große Kosten auf die Herstellung des Bodens zu seinen Zwecken verwenden und berücksichtigt neben der Lage fast nur noch die Unkosten zur Umwandlung bei dem Gebot, welches er macht, um sich in den Besitz der ihm wünschenswerten Fläche zu

6*

setzen; er bezahlt für schon im Gebrauch gewesenes Gelände fast nur die Lage und den Kulturaufwand, d. i. das in den Boden verwendete Kapital.

Der Forstwirt kann am wenigsten Kulturaufwand bezahlen und hat in Bezug auf die Lage hauptsächlich nur das Interesse für die Möglichkeit der Verwertung des Holzwuchses; er hat passende Bäume für fast jede Art von Boden und Lage und muß nicht selten Holz da anpflanzen und erhalten, wo die ungünstigsten Verhältnisse sind (Schutz-Baumwald).

Die Bodenbeschaffenheit spielt für ihn nur eine geringe Rolle, weil nur wenig Land ganz vom Holzwuchs ausgeschlossen bleiben muß; nicht selten wird bei der Abschätzung von Waldungen der Boden gar nicht, sondern nur der Bestand berücksichtigt.

Der Landwirt will Massenerträge mit möglichst geringen Kosten gewinnen; er sucht die Naturkräfte in ihrem Walten zu unterstützen und möglichst großen Nutzen davon zu ziehen, am meisten da, wo er extensiv wirtschaften muß, während in der Region des intensiven Betriebs die Melioration für ihn mit in betracht kommt und er die Naturanlage und den Kulturaufwand zu berücksichtigen hat.

Bei Beurteilung des Bodens zu landwirtschaftlichen Zwecken ist neben der natürlichen Beschaffenheit mit Rücksicht auf Auswahl der Pflanzen (Hauptfrüchte), Art und Kosten der Bearbeitung, erzielbare Ertragsgröße u. s. w. auch die Lage (Entfernung, Neigung, Sonne, Schutz oder Gefährdung durch Frost, Wasser, Wind u. s. w.) und die im Verlauf der Zeit angesammelte Menschenarbeit (Verbesserung, Kulturzustand) zu berücksichtigen.

Die Beurteilung des Bodens erfolgt immer absolut oder relativ, d. h. mit und ohne Bezug auf Boden von höchster Brauchbarkeit — Normalboden.

Von der Zeit an, in welcher es in einem Lande herrenloses Land nicht mehr giebt, erlangt der Boden einen Preis- oder Verkehrswert und nimmt damit die Natur des Kapitals an — Grundkapital. So lange der Boden noch mit eigener Arbeit bewirtschaftet werden kann und der Ertrag nur zur Unterhaltung des Bebauers verwendet wird, kann nur der Arbeitsaufwand zur Gewinnung des Ertrags anwendbar zur Beurteilung sein; ohne Arbeit ist nie Ertrag zu gewinnen, am wertvollsten dann also der

Boden, welcher am wenigsten Arbeitsaufwand zur Aneignung oder zur Erzeugung des Ertrags verursacht. Noch heute ziehen die Ansiedler in Amerika die Gelände vor, welchen sie am schnellsten und mit dem geringsten Aufwand von Arbeit und Kapital Ertrag abzugewinnen vermögen, und wird oft das beste Land (in den Thälern) zuletzt in Angriff genommen, weil es, um regelmäßig bestellt werden zu können, zuvor beträchtlichen Aufwand zur Sicherung gegen Überschwemmung verlangt und mit gewöhnlichen Mitteln überhaupt nicht kultivierbar ist. Einmal entsprechend hergerichtet, tritt es dann sofort in die erste Linie, und zwar deswegen, weil nun nicht mehr das bloße Naturprodukt, sondern dieses und Kapitalverwendung vorliegt.

Unter entwickelten Verhältnissen ist das immer der Fall; jeder Kulturboden ist Naturprodukt plus Arbeits- und Kapitalaufwand, angesammelt durch die Summe Derer, welche ihn bis dahin bebaut haben, gleichgiltig ob sie das, was die Natur ursprünglich an Bedingungen zum Wachstum von Pflanzen geliefert hat, zu erhalten, zu korrigieren oder auszubeuten verstanden hatten. Bei Wäldern und natürlichem Grasland kann der im Boden fixierte Kapital- und Arbeitsaufwand auch heute noch fast ganz fehlen; bei Weinbergen in den geschätztesten Lagen ist er oft in solchem Grade vertreten, daß der ursprüngliche Bodenbestand, wie er nicht selten dicht daneben in noch nicht hergerichtetem Gelände vorkommt, dagegen beinahe verschwindet. Bei vollendet hergerichteten Gärten, Weinbergen, Obstplantagen u. s. w. ist der Boden so kostspielig, daß Niemand daran denken wird, ihm den Charakter als Kapital abzusprechen; im Urwald, wo auch der Holzwuchs noch nicht einmal im Verkehr verwertet werden kann, mag man an diese Auffassung in letzter Linie erst denken.

Die Brauchbarkeit des Kulturbodens zum Zwecke der Pflanzkultur ist also bedingt durch das, was die Natur demselben verliehen hat, und durch die Summe der darauf verwendeten Menschenarbeit; dem noch nicht kultivierten Boden fehlt die letztere; er muß erst mit einem entsprechenden Aufwand an Kapital kultiviert werden, ehe er dauernd Pflanzen tragen kann, und um diesen Aufwand ist er minderwertiger wie jener. Die verschiedenen Bodenvorkommnisse des Kulturbodens aber erlangen wiederum ihre relativen Wertsabstufungen,

zunächst durch das Maß der auf sie verwendeten Menschenarbeit und in letzter Linie erst durch das, was die Natur verliehen hat.

Bei der Wertschätzung der Grundstücke ist also stets Naturanlage und Naturarbeit zu unterscheiden, und dieser Unterschied mochte wohl Denen vor Augen geschwebt haben, welche behufs Beleihung mit Kredit alles das, was „der sterbliche Mensch“ am Boden gethan hat, außer Acht gelassen haben wollten. Abgesehen davon, daß bei Kulturboden Naturanlage und Menschenarbeit getrennt gar nicht beurteilt werden können, hieße das auch in der Region der intensiven Bewirtschaftung so viel, als gerade das Wertvollste von der Veranschlagung ausschließen.

Sicher dagegen ist, daß jeder Boden, gleichgiltig, wie seine Naturanlage sich zeigt, durch Kulturarbeit in solchen der höchsten Brauchbarkeit umgewandelt werden kann.

Wäre unsere Kulturtechnik in der Lage, den zu dieser Umwandlung notwendigen Kapitalaufwand, gleichgiltig ob man ihn wirklich anwenden wollte oder nicht, genau genug zu berechnen, so müßte dieser, mit entsprechendem Zuschlag für unvorhergesehene Zwischenfälle oder für Rechenfehler und für die Mindererträge bis zu der Zeit, in welcher die Melioration zu voller Wirksamkeit kommen kann, den besten und sichersten Anhaltspunkt zur Beurteilung der verschiedenartigen Bodenvorkommnisse bilden, wenn man den Preis für den Boden von höchster Brauchbarkeit zur Grundlage nimmt. Man brauchte nur von diesem Preise den Meliorationsaufwand incl. der erforderlichen Zuschläge abzuziehen, um sofort den richtigen Preis für den minder brauchbaren Boden zu haben.

Zur Zeit ist uns das noch nicht möglich; den Kulturtechnikern gehört aber die Zukunft des Abschätzungsverfahrens und es wäre für sie wohl an der Zeit, ihre Kenntnisse und Erfahrungen nach dieser Richtung hin zu verwerten.

Bis das geschehen ist, muß man sich auf andere Weise zu behelfen suchen und das ist bis jetzt in sehr verschiedener Weise geschehen; es liegen zahlreiche Versuche dazu vor.

Diese lassen sich alle in zwei Gruppen bringen: Grundtagen und Ertragstagen, je nachdem man sich mit der Zeichnung relativer Wertstufen, Klassifikation nach mehr oder minder leicht erkennbaren Merkmalen (Eigenschaften des Bodens),

begnügte oder gleich komplizierte Ertragsberechnungen damit verband, Klassifikation nach Wert, mit Roh- und Reinertrag.

Man spricht deshalb auch von agronomischer und von ökonomischer Klassifikation oder von physikalischer (naturwissenschaftlicher, geognostischer, botanischer u. s. w.), durch welche nach Abstammung (Grundsclutt=Fluthschutt-Gelände), nach Bestandemischung (Thon-, Sand-, Kalk-, Humus-Boden u. s. w.), nach Eigenschaften (trocken, naß, warm, kalt, schwer, leicht u. s. w.) oder nach dem Vorkommen von Pflanzen (bodensteten, bodenholden, bodenbagen) geurteilt wird, und von rein ökonomischer Klassifikation, durch welche das nach Saatgutvermehrung, nach Grassüchsigkeit, nach Hauptfrüchten (Weizen-, Roggen-, Hafer-, Gerste-, später auch Kleeboden u. s. w.) geschieht.

Es ist bereits nachgewiesen worden, daß die Ertragstaxen nicht mehr berücksichtigt werden können, weil die Ertrags-Höhe nicht vom Boden allein abhängt, und daß es nur darauf ankommen kann, den Kapitalwert oder Preis festzustellen, damit dann da, wo es nötig ist, Ertragsberechnungen möglich sind.

Die Bodenvorkommnisse zeigen eine unbestimmbare Mannigfaltigkeit in Bezug auf Naturanlage und Kulturarbeit und andererseits wird wieder die natürliche und die durch den Menschen gegebene Beschaffenheit durch eine ganze Reihe von Einwirkungen: Lage, Klima, Umgebung u. s. w., so mannigfach beeinflusst, bezüglich der Brauchbarkeit zum Anbau, daß es unmöglich ist, ein nur einigermaßen brauchbares, bzw. erschöpfendes Klassen-Verzeichnis aufzustellen, wenn man genau jede Verschiedenheit darin zum Ausdruck bringen wollte.

Würde selbst nur die, von den Landwirten am meisten beliebte, Unterscheidung in Thon-, Lehm-, Sand-, Kalk- (Mergel-, Gyps-), Humusboden zur Grundlage genommen, so könnte man doch nicht alle mit dem Mischungsverhältnis dieser Hauptbestandteile möglichen Kombinationen erschöpfen und dazu kommt, daß Thon, Lehm, Sand, Kalk, Humus im gebrauchten Sinne wohl dem Landwirt verständliche, keineswegs aber klare Begriffe sind, sondern Kollektivnamen für felspatige 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.

Die Scheidung aller dieser Gemengtheile 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), welche neuerdings empfohlen worden ist (siehe das Werk von W. Knop), giebt dem Landwirt bessere Winke und ist leichter ausführbar, weil rein mechanisch ohne Analyse, Schlämmapparat u. dgl. Hilfsmittel die Bestimmung der Mengen möglich ist.

Das Zuviel und das Zuwenig (Zusammenhang, Wärme, Wasser, Skelett, Feinerde, Nährstoffe u. s. w.) kennzeichnet die Bodenzustände, wie A. Stöckhardt mit Recht seiner Zeit hervorgehoben hat; das Zuviel und das Zuwenig bedeutet aber die Behinderung in der Brauchbarkeit und die Erschwerung im Auban und das ist es, worauf es ankommt.

Möglichst unbehinderte Bewirtschaftung, bezüglich der Bestellung, der Düngung, der Fruchtfolge u. s. w., möglichst freie Wahl der anzubauenden Pflanzen und Sorten, möglichst großer und nachhaltiger Ertrag und möglichste Sicherheit der Gewinnung, also Sicherung gegen Frost- und Wetterschaden überhaupt, gegen Verheerung durch Wasser, Ungeziefer, Wildschaden, Diebstahl, Wucherung von Unkraut u. s. w., das ist für den Landwirt das Entscheidende; um nach allen diesen Richtungen hin ein Bodenvorurtheil beurtheilen zu können, dazu sind alle oben erwähnten Unterscheidungen brauchbar, keine davon aber ist für sich genügend und jede ist nur verwendbar zur Zeichnung von Klassenabstufungen über den Grad des Zuviel und Zuwenig.

Man kann zur Abschätzung des Bodens nur danach trachten, möglichst gute — vielfagende — Merkmale aufzufuchen und für diese so viel Abstufungen, als man Klassen haben will oder für nötig erachtet, entwerfen, alle aber mit Rücksicht auf den **Normalboden** oder doch den **besten Boden** der Gemarkung, des Kreises, der Provinz u. s. w. Die Abschätzung besteht also in der relativen Wertbestimmung und diese muß für jedes gewählte Merkmal besonders, gewissermaßen als Abschätzung für sich, gemacht werden. Aus der Summe der einzelnen Abschätzungen ergibt sich das Ge-

samtbild und dieses erfährt dann seine Korrektur durch Ab- und Zuschlag für alle modifizierenden Einflüsse.

Der Ausgangspunkt ist der Normalboden und dieser kann allgemein nur so gezeichnet werden:

Boden von höchster Brauchbarkeit, welcher alle im herrschenden Klima für die Kultur im Großen anbauwürdigen Pflanzen (und Sorten) ohne Weiteres zu bauen gestattet und von allen diesen bei rationeller Bewirtschaftung nachhaltig die höchsten Erträge gewinnen läßt.

Diesem ist die unterste Stufe entgegen zu stellen, das ist:

Boden von geringster Brauchbarkeit für die Kultur im Großen, auf welchem nur noch wenige Pflanzen („Lupinenboden“) und diese nur zeitweise und nur in bestimmter Bewirtschaftung, nur mit verhältnismäßig großen Kosten (Zuhilfenahme künstlicher Mittel) und doch wenig befriedigenden Erträgen anzubauen sind.

Die Zwischenstufen sind sodann so zu entwerfen, daß das Schema zu Grunde liegt:

- a) immer größere Beschränkung in der Wahl der anzubauenden Pflanzen und Sorten,
- b) immer größere Bodenvorbereitung zur Saat,
- c) nachlassende Nachhaltigkeit, bezw. immer größere Zuhilfenahme künstlicher Mittel,
- d) Abnahme der Erträge trotz kostspieligerer Bewirtschaftung.

Mit der Zeichnung der Zwischenstufen bis zur letzten gelangt man ferner sofort zu der Überzeugung, daß die Klassen nur je besonders für jede Kulturart entworfen werden können, weil das Urteil über die Brauchbarkeit verschieden ist, je nachdem der Ackerbauer, der Viehzüchter, der Gärtner, der Obst- und der Weinbauer oder der Forstwirt den Boden benutzen will, und weil Ackerland, Wiesen, Gärten, Weiden, Wald u. s. w. je in besonderer Weise bewirtschaftet werden müssen.

Der Gärtner muß vom Anbau auf Grundstücken absehen, welche für den Forstmann noch zu den erwünschten gehören, der Wiesenbau hört auf, wenn der Graswuchs die Heuwerbung nicht mehr rät, für den Ackerbau kann aber ein solches Grundstück noch weit über der untersten Brauchbarkeit sein und Wiesenland erster

oder doch besserer Güte kann zum Ackerbau als wenig wünschenswert und selbst unbrauchbar sich zeigen.

Es wird sich ferner ergeben, daß für jede Kulturart eine mehr oder minder große Zahl von natürlichen Bodenvorkommenissen, mindestens so lange nicht vollständige Umwandlung stattfindet, bezw. möglich wird, vollständig unbrauchbar ist, so daß jeder, welcher Grundstücke abschätzen will, auch genau wissen muß, welche Anforderungen an den Boden für jede Kulturart zu stellen sind.

Endlich wird begreiflich, daß auch für jede Kulturart die zur Beurteilung zu wählenden Merkmale andere sein müssen und zum mindesten, daß, soweit es sich um gleichartige Merkmale handeln kann, diese in den Zwischen-Abstufungen anders gezeichnet werden müssen.

Übereinstimmend aber ist, daß immer die ganze Abschätzung nur darin bestehen kann, geeignete Merkmale zur Beurteilung in genügender Menge aufzufinden, diese möglichst sicher in der Zahl der Abstufungen zu zeichnen, und die Abschätzung nur in der Art vorzunehmen, daß so viele Einzelabschätzungen, als man Merkmale gewählt hat, vorgenommen werden.

Das Gesamtbild — die Klasseneinreihung — ergibt sich aus der Summe aller Einzelabschätzungen, welche selbstverständlich nicht als gleichwertig aufgefaßt werden dürfen, aber doch zusammen dazu beitragen, das Urteil zu bilden unter Berücksichtigung aller sonst noch maßgebenden Einwirkungen.

Ist die Klasseneinteilung möglich geworden, dann bedarf es keiner besonderen Wertbestimmung und am wenigsten einer Ertragsberechnung dazu, wohl aber ist erforderlich, daß man sich darüber erkundigt, wie hoch örtlich der vorhandene beste Boden, die Normalklasse, das Musterstück (nicht zu verwechseln mit Normalboden), bezahlt wird.

Giebt es für irgend eine Kulturart, z. B. Ackerland, irgend wo nach der dafür aufgestellten Klassifikationstabelle als bestes Vorkommnis nur Klasse III, wofür 1000 Mark pro ha zu lösen sind, und als schlechtesten Boden nur Klasse VIII, für welche nicht über 160 Mark bezahlt werden, dann ist der Unterschied zwischen Klasse III und Klasse VIII lokal 672 Mk. und dieser Unterschied sagt,

daß für die Klassen IV, V, VI und VII je 168 Mark über 160 Mark zu rechnen sind, also von 1000 absteigend 832 — 664 — 496 — 328 Mark, wenn man gleiche Abstufungen macht.

Es ist bereits in der Einleitung bemerkt worden, daß mit zu den besten Klassifikationen für Ackerland die im Königreich Sachsen im Jahre 1834 eingeführte gerechnet wird; dieser sehr ähnlich ist die für Sachsen-Altenburg (vom Jahre 1852).

Im Königreich sind zur Beurteilung des Klassenwertes als Merkmale genannt:

1. unter „Benennung“ die Mischung der Hauptbestandteile: Sand, Thonboden u. s. w., 2. Physische Beschaffenheit, 3. Tiefe, 4. Untergrund, 5. Anforderungen an die Lage, 6. Bearbeitung, 7. Hauptfrüchte, im Herzogtum aber nur: 1. „Benennung“ wie dort, 2. Verhalten von Krume und Untergrund, 3. Lage, 4. Zusagende Gewächse; dazu giebt es aber noch die Einteilung in zwei Hauptgruppen:

A) für Boden, welcher in der Masse, B) für Boden, welcher in der Trockenheit seine Nachteile hat.

Dort hat man 7, hier nur 4 Merkmale, dort je 12, hier 13 Abstufungen, dort noch Winke für 8 Zwischen- und x Unterklassen, hier nur 12 Unterklassen ohne Zwischenklassen.

In Preußen werden berücksichtigt: 1) die Beschaffenheit der Krume und des Untergrunds, 2) die Tiefe oder die Mächtigkeit der Schichten, 3) die Mischung der Bestandteile, 4) der Gehalt an Humus, 5) die klimatische Lage, 6) die Neigung der Flächen, 7) die Wasser- und die Wärmeverhältnisse, 8) die Bearbeitungsschwierigkeit, 9) die Wahl der zu bauenden Pflanzen.

Die einzelnen Schriftsteller haben wieder in anderer Art die Merkmale gewählt, mit mehr oder weniger Glück und mehr oder weniger beeinflusst von örtlichen Verhältnissen; v. Monteton mit für seine Zeit überraschenden Anschauungen wollte z. B. berücksichtigen: 1) die Farbe, 2) die Härte der Schollen und die Schärfe der Kanten (Rörnigkeit), 3) das Gefühl und das Abfärben beim Zerreiben (Anhaften), 4) den Untergrund, 5) die Lage, 6) die Eingeflossenheit, 7) die wildwachsenden Pflanzen, 8) die Steine der Oberfläche, 9) die Unebenheiten und deren Steilheit.

A. Thaer gab in den „Annalen von Möglin“ an, also etwa vor 100 Jahren: 1) die physische Beschaffenheit, 2) die Bestandteile, 3) die Tiefe der Krume, 4) den Untergrund, 5) die Lage (physische im Gegensatz zur örtlichen), 6) das Klima, 7) die Bearbeitung, 8) die Düngung, 9) die Erdverbesserung 10) die angemessenen Früchte, 11) die Erträge, 12) den Reinertrag. *)

Die von den Regierungen in ihren Geschäftsanweisungen gegebenen Schemata und auch die von einzelnen Schriftstellern empfohlenen, soweit sie alle für Ertragstaxen gelten, haben alle das Eigentümliche, daß die gewählte Zahl der Klassen, bei Ackerland meistens 10, ganz genau in allen Merkmalen beschrieben werden, sodaß der Boniteur jedes ihm vorkommende Grundstück nur darauf hin zu prüfen vermag, inwiefern es mit einer der angeführten Klassen übereinstimmt, und wenn keine passen will, sich der anschließen muß, welche noch am besten paßt, oder Zwischenklassen bildet, wenn das von mehreren Klassen gilt.

Bei der großen Mannichfaltigkeit der Vorkommnisse kann das Klassenschema nur in dem oben angegebenen Sinne entworfen werden, so, daß man für jedes einschlagende Grundstück in jeder Gegend passend für jedes Merkmal, welches man wählt, die Klassenstufe finden kann, die Merkmale selbst aber müssen schärfer und passender und mit Rücksicht auf die Absichten des Landwirts gezeichnet und gewählt werden.

Verfasser hat zuerst in „Georgika“, Jahrgang 1872, darüber in „Über die Grundlagen der Bodentaxation und Bodenbesteuerung“ und in „Zur Reform der landw. Veranschlagung“ sich ausgesprochen und später im „Taschenbuch zum Bonitieren“, Leipzig 1884, und anderwärts.

Das von ihm vorgeschlagene System der Merkmale und deren Abstufungen wurde von G. Krafft im „Östr. Landw. Wochenblatt“ Nr. 27 und von Pfannstiel im „Landw. Zentralblatt“ 1875 mit einigen Änderungen angenommen, dessen Konsequenz aber nicht.

*) Eine Zusammenstellung der wichtigsten Klassenbeschreibungen ist bei G. W. Korn, Breslau, 1868, unter dem Titel „Die wichtigsten Klassenbeschreibungen, Ein Hilfsbuch zum Bonitieren“ erschienen.

D. Brauns hat in seiner „Technischen Geologie“ dem Ganzen rückhaltlos zugestimmt.

Verfasser kann nur der Auffassung von v. Monteton in der „Anleitung für die Kurmark“ zustimmen, indem er bezüglich der Bonitierung empfiehlt:

„Auffassung des Geschäfts als rein empirische Wert-Beurteilung aus durch äußere Sinne erkennbaren Merkmalen mit aus Gewerbs-Erfahrung und Übung gewonnenem Takt nach Maßstab des im Inneren ligierten Musterbildes von derjenigen Qualität, welche in der betreffenden Gegend den Namen führt, welcher dem einzuschätzenden Boden beizulegen ist.

Die Klassen bedeuten nur nach ihrer Reihenfolge die bei der Einschätzung zu machenden Werts-Abstufungen . . . Die Kunst des Boniteurs besteht in dem taktvollen Arbitrieren des Einflusses, welchen den Befund in den Merkmalen auf den gewerblichen Wert des abzuschätzenden Bodens hat“.

Als Hauptanforderungen an ein Bonitierungs-System für Grundstücke muß man bezeichnen:

- a) allgemeine und nicht nur örtliche Anwendbarkeit,
- b) die Möglichkeit, jederzeit geänderten Verhältnissen, ohne erheblichen Aufwand von Mühe und Geld, sofort Rechnung tragen zu können,
- c) die Begründung auf sicheren und leicht verständlichen Grundlagen, so daß nicht nur der geübte, besonders dafür ausgebildete, Kommissar oder Boniteur, sondern auch jeder Landwirt ohne große Schwierigkeiten vorkommendenfalls selbst die Abschätzung mit dem Klassenschema vornehmen kann,
- d) die Möglichkeit, die Abschätzungen mit nur geringem Kostenaufwand bewirken zu können.

Die leitenden Gesichtspunkte sind also in Zusammenfassung des Gesagten die folgenden:

- a) Unanwendbarkeit der Ertragstagen, welche auch zu kostspielig sind,
- b) Schätzung des Bodens nur als Kapital nach seinem Tauschwert,
- c) Nur Ermittlung von relativen Wertsabstufungen deshalb,
- d) Entwerfung besonderer Klassenabstufungen für jede Kulturart,

- e) Wahl besonderer, möglichst viel besagender Merkmale für jede Kulturart,
- f) Möglichst sichere Zeichnung der Abstufungen dafür nach der Zahl der Klassen,
- g) Abschätzung in Einzelprüfungen nach jedem Merkmal besonders,
- h) Wahl der Merkmale und der Abstufungen mit Rücksicht auf die für den Landwirt, den Gärtner, den Forstwirt, den Obstpächter und den Weinbauer wichtigen maßgebenden Anforderungen an den Boden.
- i) Berücksichtigung aller, das Ergebnis der Abschätzung an Ort und Stelle als Gesamt-Ausdruck der Einschätzungen nach der Zahl der gewählten Merkmale abändernden, Einwirkungen der Lage, Umgebung u. s. w.,
- k) Preisbestimmung nach örtlich durchschnittlich gezahlten Preisen, aber erst nach Abwägung aller dieser Einwirkungen.

Zu Bezug auf das Verfahren bei der Abschätzung ist Folgendes zu bemerken:

die Zeit, in welcher das Abschätzen am besten vorzunehmen ist, richtet sich nach der Kulturart, wenn man die Wahl hat, und nach der Witterung; Ackerland wird im allgemeinen am sichersten einige Tage nach Regen und nach der Ernte (mit der Stoppel) vorgenommen; durch Regen gewinnt, durch Trockenheit verliert das Aussehen des Bodens; wer verkaufen will, sieht es gerne, wenn bald nach Regen die Besichtigung stattfindet, wer kaufen will, thut gut daran, mehrmals die Besichtigung vorzunehmen und dazu einmal wenigstens die trockene Zeit und einmal die nach Regen zu wählen. Wiesen und Weiden werden am besten nach längerer Zeit heiteren Wetters, aber nicht zur Zeit von Dürre, und einige Wochen nach dem Schnitt beurteilt; es darf weder die Beurteilung des Graswuchses, sowohl Ober-, als Untergras, noch die des Bodens fehlen; unter starker Beschattung sieht dieser besser aus, als er ist, ganz ohne Beschattung schlechter. Maulwurfshügel eignen sich zur Bodenbeurteilung nur, wenn sie nicht frisch aufgeworfen sind. Bei größeren Flächen bietet der Herbst den Vorteil längere Zeit anhaltenden schönen Wetters, und ist die Sonne nicht mehr mächtig genug, um vollkommen den Boden auszutrocknen.

Die erste Befichtigung muß dazu dienen, einen allgemeinen Eindruck zu gewinnen, dieser folgt die eingehende Prüfung jeder Parzelle in der Art, daß sie mehrfach nach verschiedener Richtung begangen wird, um sich zu überzeugen, wo Abweichungen vom allgemeinen Zustand vorkommen; diese sind abzugrenzen und für sich zu bonitieren.

Zur Prüfung des Bodens dienen Probeflöcher, Ausgrabung bis auf das Grundwasser, Beachtung des Wasserstandes darin in seinen Veränderungen, die mechanische Analyse mittelst Siebapparat, die Prüfung der Grabenränder (Wassererhebung), das Studium des Abfärbens, der Bröcklichkeit und Zerreiblichkeit der Schollen, des Thongeruchs, der Plastizität und anderer Eigenschaften, die Feststellung der Bestandesmischung, die Prüfung der Steine in Bezug darauf, ob sie angeschwemmt sind oder nicht (abgerundet, abgeschliffen), die Feststellung des Ursprungs des Bestandes — Formation und Formationsglieder —, das vorhandene Unkraut (üppiges, schlechtes, charakteristisches Wachstum), den Zustand etwaiger Bäume bez. der Wurzeltiefe und Wurzelausbreitung, das vorhandene Gewässer (besonders für Wiesen) hinsichtlich von Beimischungen (Eisen u. j. w.), der mitgeführte Schlick (Aufsangen in Böchern) u. dgl. mehr.

In Bezug auf die Farbe des Bodens ist zu bemerken, daß Humus, organische Substanzen, Stalldüngerreste, Kompost, andererseits aber auch Kiesel- und Thonschiefer, Melaphir und Basalt dunkle, schwärzlich, bis schwarzgraue und schwarze Färbung bedingen, daß unter Beschattung der Boden dunkler aussieht und ebenso in feuchtem Zustand, schwarz auch der an Eisenoxydul reiche Boden unter Luftabschluß (Untergrund) ist, an der Oberfläche aber rötlichbraun werdend; Eisen und Mangan (heller) bedingen rötliche Färbungen, an Hornblende reiche Gesteine gelblichbraune, Eisen und Phosphat, Mergelarten und Keupergebilde die bläulichen; gelblich-schwärzlich-hellgrau sind magere Thon- und arme Heide-, dürre Kalk- und Dolomitböden, weißlich hell bis ganz weiß Kreidegebilde, Quarzsande, kaolinige Verwitterungen von Rot-Todt-Liegendem, überhaupt magere Bodenarten, Letten u. s. w. In Wasser eingerührt färbt jeder humöse Boden bräunlich-gelb, bald aber klärt sich das Wasser und humöse Reste sind an der Oberfläche; Rot-Todt-Liegendes trübt braun- bis blutrot auf lange Zeit, Thon trübt stark, fällt aber

bald zu Boden, worauf das Wasser hellgraulich, weißlich auf einige Zeit bleibt, während es beim Lehm chokoladefarbig getrübt wird und längere Zeit so bleibt. Die Mergelarten zeigen starke Blasenentwicklung unter Wasser und zerfallen rasch zu feinem Pulver, das Wasser klärt sich bald und bleibt dann hell.

Wichtig ist es, 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 sind.

Alle bemerkenswerten Vorkommnisse sind besonders zu verzeichnen; ein Feldmesser mit Flurkarte wird zu diesem Zweck sehr dienlich sein und Vermessung muß stattfinden, wenn solche noch fehlen sollte.

2. Die Abschätzung des Ackerlandes.

Vom Begriff des Ackerlandes auszuschließen sind:

- a) alle Grundstücke, welche in einer Neigung über 15° liegen,
- b) alle, welche dem Eisgange ausgesetzt sind,
- c) diejenigen, welche, besonders während der Vegetationszeit, längere Zeit mit stehendem Wasser bedeckt bleiben,
- d) solche, welche im Frühjahr zu spät abtrocknen,
- e) solche in zu einseitiger Mischung,
- f) solche in zu großer Entfernung,
- g) solche, welche durch die Nähe von Wohnorten, sei es durch die Rücksicht auf ihre Brauchbarkeit als Bauplatz oder als Gartenland, oder als Straße u. s. w., zu hochwertig im Preise stehen.

Für Ackerland können zur Beurteilung als genügend gelten: die Bestandesmischung (Bodenart), die Mächtigkeit von Krume und Untergrund, der Untergrund speziell, der Zusammenhalt der Krume, die Absorptionsfähigkeit, die Feuchtigkeitsverhältnisse, die Bearbeitungsfähigkeit, die Bestellung, der Kraftzustand, die Beschränkung im Anbau, der Meliorationsaufwand, die modifizierenden Einwirkungen.

Als Zahl der Abstufungen sind 10 als zweckmäßig zu betrachten.

Erstens: Die Bestandeesmischung (Bodenart).

Maßgebend ist hierzu die Erfahrung, daß eine Pflanze nur dann gut gedeihen kann, wenn ihr alle zum Aufbau notwendigen Bestandteile in genügender Menge zu Gebote stehen, und die weitere Erfahrung, daß die Wirksamkeit der Nährstoffe im Boden abhängig ist von dem Zutritt der Luft, also vom Verhältnis des Skeletts (Föckerungsmittel, Sand, Kies, Geröll u. s. w.) zur Feinerde (Thonerde).

Die Bodenarten erhalten ihr für die Pflanzenzucht charakteristisches Gepräge durch die Art und Weise, wie die Hauptgemengteile (Thon, Sand u. s. w.) mit einander vermischt sind, d. h. inwieweit der eine oder der andere derselben überwiegend oder vorherrschend vor den anderen vertreten ist, also dem Boden mehr oder minder seine Eigentümlichkeiten aufprägt, sodaß die der anderen Hauptgemengteile nicht oder nur im geringen Grade zur Geltung kommen. Mit Rücksicht darauf empfiehlt sich folgende Abstufung:

Klasse I. Alle Bestandteile sind vertreten, keiner vorherrschend (Marschboden).

Klasse II. Der Humus überwiegt in etwas.

Klasse III. Der Kalk überwiegt — (Kalk- oder Thon-Mergelboden).

Klasse IV. Der Thon überwiegt — (Lehmboden-Gruppe).

Klasse V. Der Sand überwiegt — (lehmige Sandboden-Gruppe).

Klasse VI. Der Thon herrscht vor — (Thonboden-Gruppe).

Klasse VII. Der Kalk herrscht vor — (Kalkboden).

Klasse VIII. Der Humus herrscht vor — (Torf-Humus-Bruchboden).

Klasse IX. Der Sand herrscht vor — (Sand-Kiesboden).

Klasse X. Bodenarten, in welchen einzelne Bestandteile ganz fehlen oder doch zu sehr zurücktreten.

Zweitens: Die Mächtigkeit von Krume und Untergrund.

Neben der direkten Messung kommt noch in betracht, ob die Krume und mit welchen Schwierigkeiten sie vertiefbar ist oder nicht, und deshalb sind als Abstufungen die folgenden zu zeichnen:

Klasse I. In Krume und Untergrund durch die tieftestgehenden Wurzeln nicht erreichbar.

- Klasse II. Mit dem Spaten in der Krume nicht erreichbar.
 Klasse III. Reichlichste Spatentiefe und gut im Untergrund.
 Klasse IV. Gewöhnliche Spatentiefe, im Untergrund gut.
 Klasse V. Nur 8—10 cm tiefe Krume, aber leicht vertiefbar.
 Klasse VI. In gleicher Tiefe, aber schwer vertiefbar.
 Klasse VII. 5—8 cm tief, aber leicht vertiefbar.
 Klasse VIII. Desgleichen, aber schwer vertiefbar.
 Klasse IX. 8—10 cm tief und nicht vertiefbar.
 Klasse X. 5—8 cm tief und nicht vertiefbar (unbedingter Bifangbau). *)

Drittens: Der Untergrund.

Bisher wurde in bezug auf den Untergrund nur angegeben, ob derselbe gleichartig mit der Krume oder nicht, arm oder reich, durchlässig oder nicht, warm oder kalt u. s. w. ist. Der Untergrund muß aber in betracht gezogen werden, einmal in bezug auf den Gehalt an Pflanzennährstoffen und zum anderen in bezug auf seine physikalische Beschaffenheit mit Rücksicht auf die Krume. Der Untergrund kann an sich sehr gut (z. B. aus Thon bestehend), aber für die Krume nachteilig, und an sich arm (z. B. Sand) und doch für diese günstig sein. Daher ergeben sich als Abstufungen:

- Klasse I. Reich an Nährstoffen und physikalisch verbessernd.
 Klasse II. Desgleichen, aber in physikalischer Hinsicht indifferent.
 Klasse III. Einseitig gemischt, physikalisch verbessernd.
 Klasse IV. Einseitig gemischt, physikalisch indifferent.
 Klasse V. Arm an Nährstoffen, aber physikalisch verbessernd.
 Klasse VI. Arm und physikalisch indifferent.
 Klasse VII. An Nährstoffen reich, aber physikalisch verschlechternd.
 Klasse VIII. Einseitig gemischt und physikalisch verschlechternd.
 Klasse IX. Arm und physikalisch verschlechternd.
 Klasse X. In Bestand und physikalisch schädlich.

*) Das Messen muß mit Vorsicht nach Ebung der Oberfläche geschehen; der Untergrund giebt sich durch andere Färbung und größere Festigkeit zu erkennen.

Viertens: Zusammenhalt der Krume.

Der Zusammenhalt der Krume (Kohäsion, Adhäsion, Bündigkeit, Kohärenz, Porosität u. s. w.) ist bedingt durch die Zusammensetzung des Bodens, durch die Bearbeitung und Düngung, durch Drainage u. s. w. Der Grad des Zusammenhalts ist so maßgebend für die Wahl der zu bauenden Pflanzen, die Bestellungsweise (Bearbeitung und Düngung) und die Kosten des Anbaues, daß man fast auf dieses Merkmal allein die Klassifikation stützen kann. Als Abstufungen sind zu betrachten:

Klasse I. Zu jeder Zeit leicht bestellbar; gut zerreiblich und bröcklich; Feinerde zu Skelett in erwünschtem Verhältnisse.

Klasse II. Zu jeder Zeit bestellbar; zerreiblich und bröcklich, aber schon schwach krustierend; Feinerde schon im Überschuß.

Klasse III. Bestellung bei gutem Wetter leicht ausführbar; zerreiblich und bröcklich, aber schon schwache Schollenbildung; Schollen jedoch noch leicht von selbst zerfallend; die Feinerde ungünstig gemischt.

Klasse IV. Derb; Bestellung noch ungehindert; schwer zerreiblich, aber noch bröcklich; stärkere Schollen, welche nur nach und nach zerfallen; Skelett im beginnenden Überschuß.

Klasse V. Fest; Bestellung zeitweise gehindert; nicht zerreiblich, schwer bröcklich; bleibende Schollen mit körnigem Ansehen.

Klasse VI. Leicht, schüttig; keine Schollenbildung; Feinerde zurücktretend; durchlässig.

Klasse VII. Krustierend; Bestellung nicht gehindert, aber Luft absperrend; Feinerde und Feinkies zu innig verbunden.

Klasse VIII. Zäh; Bestellung nur bei günstiger Witterung möglich; nicht zerreiblich und nicht bröcklich; Schollen in glänzenden Schnittflächen, nicht von selbst zerfallend; Feinerde zu sehr überwiegend.

Klasse IX. Locker; Feinerde fehlend; sehr durchlassend.

Klasse X. Lose.

Fünftens: Die Absorptionsfähigkeit.

Die neueren Untersuchungen über die Absorptionsthätigkeiten im Boden lassen dieses Merkmal als ein höchwichtiges erscheinen;

es kommt in betracht in bezug auf die vermöge der Mischung der Bestandteile, der Bearbeitung und Düngung dem Boden verliehene Fähigkeit, Gasarten und Wasserdampf aus der Luft anzuziehen und zu verdichten, sowie in bezug auf die Absorption einzelner Nährstoffe aus der Bodenlösung unter Ausscheidung (Verdrängung) anderer; letztere ist hochwichtig wegen der Zurückhaltung der Pflanzennahrung und in bezug auf die Auslaugung, sowie wegen der Schwierigkeit, die tieferen Schichten ausgiebig zu düngen mit den in der Krume zurückgehaltenen Nährstoffen. Die Abstufungen hier sind:

Klasse I. Die wichtigeren Nährstoffe werden vollständig gebunden; es fehlt nicht an zum Austausch geeigneten Basen; hinsichtlich Luft und Wasserdampf zu jeder Zeit günstig.

Klasse II. Nachlassend in der einen oder der anderen Richtung.

Klasse III. Absorptionsfähigkeit nach allen Richtungen noch günstig, aber hinsichtlich der Nährstofflösungen nur durch Spezialdünger gesichert.

Klasse IV. Erschwerte Verbreitbarkeit der Bodenlösungen; gehinderter Luftzutritt.

Klasse V. Gehinderte Verbreitbarkeit; Luftzutritt und Wasserdampfabsorption schwierig.

Klasse VI. Nährstoffverluste bei mangelnder Feinerde.

Klasse VII. Gehinderte Thätigkeit, weil gegen Luft und Wasserdampf ganz gesperrt.

Klasse VIII. Bei überschüssiger Feinerde reichlichste Absorption, aber geringeres Wachstum wegen Luftabspernung und Überschuß von Feuchtigkeit; nur bei Lockerung und Drainage gut im Erfolg.

Klasse IX. Bei mangelnder Feinerde zu viel Luftzutritt, zu wenig Bindung der Nährstoffe.

Klasse X. Feinerde ganz zurücktretend; Nährstoffverluste; mangelnde Wasserdampfabsorption.

Sechstens: Die Feuchtigkeitsverhältnisse.

Die Unterscheidungen in feuchten und nassen, trockenen und dürren Boden, genügen keineswegs zur Tagation. Der Landwirt legt nicht nur Wert darauf, zu wissen, ob sein Boden feucht oder nicht sei und bleibe, sondern auch darauf, welche Mittel er anzuwenden hat, um etwaige Übelstände zu beseitigen. Der zugleich für

die Wärme bis zu gewissem Grade maßgebende Feuchtigkeitszustand eines Feldes erfordert entweder eine Regulierung (Zufuhr, Abfuhr) oder nicht, und die Regulierung kann sehr kostspielig sein und nicht. Die Ursache überschüssiger Feuchtigkeit ist leicht zu beseitigen oder nur schwer oder gar nicht; die Trockenheit ist korrigierbar oder nicht. Es kommt also stets darauf an, ob ein Boden, so wie er ist, der Korrektur bedarf oder nicht, und auf die Größe der Kosten für eine etwa nötig werdende Korrektur. Deshalb ergeben sich als Abstufungen die folgenden:

Klasse I. Regulierung nicht notwendig.

Klasse II. Bei starkem Regen saßt der Boden das Wasser nicht völlig, bei anhaltender Trockenheit absorbiert er nicht genug (Wasserfurchen — Lockerung).

Klasse III. Dauernde Vernässung bei anhaltendem Regen; (Beetbau — Versenkung).

Klasse IV. Maßgallen an einzelnen Stellen; Korrektur leicht.

Klasse V. Das ganze Feld ist naß oder doch feucht; ein Kopfstrang oder einfache Ableitung (Versenkung) genügt.

Klasse VI. Volle Drainage geboten, aber noch nur in einfachem System und mit weit auseinander liegenden Strängen.

Klasse VII. Desgleichen, aber mit enger liegenden Strängen.

Klasse VIII. Kompliziertes System mit Vorflutregulierung.

Klasse IX. Desgleichen und mit Herstellung künstlichen Gefälles.

Klasse X. Zu trocken, aber durch Vertiefung der Krume und Lockerhaltung korrigierbar.

Darüber hinaus liegen die nicht korrigierbaren, also als Ackerland nicht brauchbaren Grundstücke, sowohl die zu trocknen, als die zu nassen.

Siebentens. Die Bearbeitungsfähigkeit.

Auf diese sind maßgebend: die Neigung, die Entfernung, die Zerstückelung der Felder, die Feldwege, die Reinheit des Bodens, das Bodenmaterial (bündig, locker u. s. w.), die Feuchtigkeitsverhältnisse und zwar insofern, als sie die Bestellung behindern oder doch erschweren können und nicht. Am besten beurteilt man den Boden nach der Tagesleistung der Gespanne beim gewöhnlichen Pflügen und nimmt Pferdegespann zur Grundlage; für Ochsgespanne sind 66%

dieser Leistung zu rechnen; Kuhgespanne können mit bis 70% in Rechnung kommen; da sie aber in der Regel nur halbe Tage lang arbeiten, so reduziert sich die Leistung auf 35%. Als Abstufungen ergeben sich auch noch die für die Gesamtzahl der Hektare, welche auf je ein Gespann zu rechnen sind. Die Abstufungen sind:

Klasse I. Tagesleistung pr. Pferdegespann = 70 Aren; 26 Hektaren pr. Gespann.

Klasse II. Tagesleistung pr. Pferdegespann 65 Aren; 24 Hektaren pr. Gespann.

Klasse III. Tagesleistung pr. Pferdegespann 60 Aren; 22 Hektaren pr. Gespann.

Klasse IV. Tagesleistung pr. Pferdegespann 55 Aren; 20 Hektaren pr. Gespann.

Klasse V. Tagesleistung pr. Pferdegespann 40 Aren; 18 Hektaren pr. Gespann.

Klasse VI. Tagesleistung pr. Pferdegespann 30 Aren; 16 Hektaren pr. Gespann.

Klasse VII. Tagesleistung pr. Pferdegespann 25 Aren; 14 Hektaren pr. Gespann.

Klasse VIII. Tagesleistung pr. Pferdegespann 20 Aren; 12 Hektaren pr. Gespann.

Klasse IX. Tagesleistung pr. Pferdegespann 15 Aren; 10 Hektaren pr. Gespann.

Klasse X. Tagesleistung pr. Pferdegespann 10 Aren; 8 Hektaren pr. Gespann.

(Die letzten Bodenklassen können nur mit 4 und mehr Pferden bearbeitet werden.)

Achtenz. Die Bestellung.

Die Beurteilung bezieht sich dazu darauf, in welchem Zustand die Bearbeitung des gegebenen Feldes gehalten werden muß, und inwieweit Kosten dadurch entstehen, sowie die Wahl der Bestellung eine unfreiwillige wird. Die Abstufungen sind:

Klasse I. Jede Kulturart ist möglich, keine geboten.

Klasse II. Keine Sämereien erfordern längere Bodenvorbereitung nach der Vorfrucht.

Klasse III. Hackfruchtbau zeitweise geboten.

Klasse IV. Für keine Sämereien oder edlere Pflanzen ist Drillkultur geboten.

Klasse V. Längere Bodenvorbereitung für alle Pflanzen außer nach Hackfrüchten und Futtergewächsen geboten.

Klasse VI. Bestellung im Erntejahr für feinere Sämereien und edlere Pflanzen nicht mehr möglich; — Halbbrache geboten.

Klasse VII. Drillkultur noch nicht ausführbar.

Klasse VIII. Halbbrache für alle Pflanzen geboten.

Klasse IX. Zeitweise Jahresbrache geboten.

Klasse X. Volle Instandsetzung geboten.

Neuntens: Der Kraftzustand (Reichtum).

Die zu irgend einer Zeit im Boden befindliche Menge von Nährstoffen und die Assimilationsfähigkeit derselben bilden die Begriffe Reichtum und Kraftzustand, von welchen nicht nur die Höhe der Ernten, sondern auch die Wahl des Düngersystems abhängig ist. Man kann deshalb abstufen:

Klasse I. Weder voller Ersatz, noch Düngungsmethode geboten.

Klasse II. Überreich an organischen Nährstoffen bei gutem Bestand an Mineralstoffen. Bloße Zerstörung des Überschusses sichert auf Jahre hinaus gute Ernten.

Klasse III. Organisches zurücktretend; stickstoffhaltiger Dünger, Strohdünger oder Gründüngung oder Lockerung geboten.

Klasse IV. Stalldünger genügt noch allein für Mittelernten; Zugaben von Mineraldünger für Maximalerträge geboten.

Klasse V. Voller Ersatz auch zur Erzielung von Mittelernten notwendig.

Klasse VI. Voller Ersatz nicht mehr genügend für Erlangung befriedigender Ernten; ein Spezialdünger im Überschuß ist außerdem nötig (Kalk, Humus oder dergleichen).

Klasse VII. Vollster Ersatz und ein Spezialdünger im Überschuß sichern gute Erträge nicht mehr; Absorptionskorrektur oder mehrere Spezialdünger geboten.

Klasse VIII. Erdmischung zur Erlangung von Maximalerträgen geboten.

Klasse IX. Erdmischung auch für Erlangung von Mittelernten geboten.

Klasse X. Gute Ernten überhaupt nur durch vollsten Ersatz

nebst Spezialdünger verschiedener Art und Erdmischung möglich.

Behntens: Die Unbaubefchränkung.

(Klassifikation nach den Hauptfrüchten.)

Weizen, Roggen, Hafer oder Gerste, nach Schönleutner u. A. noch Luzerne, Esparsette und Kottlee, können nicht genügen, um das auszudrücken, was der Landwirt in bezug auf die Unbaubefchränkung urteilt; dazu kommt auch noch in betracht, ob der Boden sich für alle klimatisch anbauwürdigen Pflanzen und Saaten eignet oder nicht. Wir stufen ab:

Klasse I. Boden, auf welchem man bei rationeller Behandlung, ohne besonderer Kunstmittel zu bedürfen, von allen im herrschenden Klima anbauwürdigen Pflanzen lohnende Erträge gewinnen kann.

Klasse II. Die Ernten sind nicht mehr für alle Pflanzen gleich sicher oder die Erträge nicht mehr gleich lohnend, weil nur durch Aufwendung größerer Kosten zu erlangen.

Klasse III. Die besseren Handelspflanzen geben überhaupt keine lohnenden Erträge mehr.

Klasse IV. Auch die besseren Futterpflanzen bleiben rätlicherweise ausgeschlossen.

Klasse V. Die besseren Weizenvarietäten und die Gerste sind nicht mehr sicher im Anbau.

Klasse VI. Die Gerste bleibt rätlicherweise ausgeschlossen.

Klasse VII. Der Weizen bleibt ausgeschlossen.

Klasse VIII. Bodenarten mit unsicheren Haferernten.

Klasse IX. Auch die Roggenernten sind nicht mehr sicher.

Klasse X. Lupinenboden.

Elftens: Meliorationsaufwand.

Eine genaue Abstufungskala kann hierzu noch nicht gegeben werden, da der heutige Stand der Kulturtechnik solche Berechnungen noch nicht mit Sicherheit anstellen läßt. In vielen Fällen wird aber eine solche Berechnung zum Teil wenigstens angestellt werden können. Boden bester Brauchbarkeit bedarf der Melioration nicht; alle anderen Bodenarten könnten nur speziell mit dem betreffenden Aufwand berechnet werden. (Drainage, Erdmischung, Rajolen, Kalken u. s. w.)

Zwölftens: Modifizierende Einwirkungen.

Als solche kommen alle diejenigen in betracht, welche Ab- und Zuschläge bedingen. Dahin gehört unter Umständen die Lage, soweit sie nicht schon Berücksichtigung gefunden hat (Nord-, Ost-, West-, Südseite, Berg-, Thalland, die Nähe von Fluß oder See, die Umgebung von Wald), die Lage zu Dorf oder Stadt (Diebstahl, höherer Wert, besserer Absatz, Gelegenheit zum Düngerkauf u. s. w.), alles Dinge, welche jedoch mehr für die Reinertragsberechnungen, als für die Kapitalwertsermittlungen des Bodens von Einfluß sind. Die Meereshöhe kann auch noch besonders in betracht gezogen werden, doch wird auch deren Einfluß schon zur Genüge in den oben erwähnten Merkmalen berücksichtigt sein. Die Entfernung vom Gehöfte ist ebenfalls mehr für den Reinertrag maßgebend, hat aber auch Einfluß auf den Kapitalwert, weil sie die Wahl der anzubauenden Pflanzen mit bestimmen hilft.

3. Die Abschätzung der Wiesen.

Die Wiese, bei welcher die Kreszenz gegeben ist, kann hinsichtlich ihres Gebrauchswertes zutreffend genug beurteilt werden durch: Krume, Untergrund, Lage, Bestand, Kultur Meliorationsaufwand und Heuertrag. Es dürfte ferner genügen, bei Wiesen nur 5 Klassen anzunehmen, weil für diese Zahl die charakteristischen Merkmale scharf genug angegeben werden können.

Auszuschließen von dem Begriff Wiese sind:

- 1) Gelände, welche nicht, resp. so lange sie nicht in ihren Wasserverhältnissen reguliert (be- und entwässert) werden können und doch Überfluß oder Mangel an Wasser haben,
 - 2) solche mit über 20 Grad Neigung,
 - 3) solche mit zu bindigem Boden,
 - 4) solche mit zu steinigem oder kiesigem Boden,
 - 5) solche mit zu flacher Krume,
 - 6) solche mit Boden von gar keiner oder selbst nur ungenügender Absorptionsfähigkeit (Flugsand, Kies u. s. w.),
- ferner je nach Umständen — für den Einzelnen
- 7) solche in zu großer Entfernung.

Die für Wiesen maßgebenden Kriterien können nur mit Rücksicht auf die Anforderungen, welche die Grasnarbe an dieselbe stellt, gezeichnet werden. In allen hier anzuführenden Merkmalen kann, wenn es sich um die Klassifikation der Wiesen handelt, nur das maßgebend sein, was der Graswuchs verlangt, oder das, was man für Anforderungen an eine gute Wiese stellen muß. Als Wiesen sind nur solche Grasflächen in betracht zu ziehen, deren Heuertrag im Ganzen nicht unter eine, die Kosten noch reichlich deckende, Menge heruntergeht. Wässerungsanlagen sind für sich abzuschätzen und ebenso die allenfalls vorhandenen Bäume am Rande der Wiesen oder zum Schutz gegen Eisgang, Weiden, Busch u. s. w.

Die Abstufungen sind für:

Erstens: die Krume.

Klasse I. Angeschwemmt, porös, frisch, warm, reich, rein.
(Lehmmergel, Kalkmergel — Gersteboden I. Kl.)

Klasse II. Angeschwemmt, locker, rein, vermögend nachlassend in Frische.

(Sandmergel, Mergel- bis Kalkboden — Roggenboden I. Kl.)

Klasse III. Angestammt, gebunden, feucht, kühl, überreich an Mineralstoffen, aber verschlossen, nachlassend in Humus.

(Thon — Thonmergel — Weizenboden).

Klasse IV. Angestammt und angeschwemmt, kalt, überfeucht, überreich an Humus, ärmer an Mineralstoffen.

(Moor-Torfboden=Charakter).

Klasse V. Alle anderen noch als Wiese brauchbaren Gelände mit ungünstigeren Verhältnissen, welche aber immer noch in Feuchtigkeit regulierbar, nicht lose und nicht bündig, absorptionsfähig und nicht nur einseitig gemischt sein müssen.

Zweitens: der Untergrund.

Klasse I. Mäßig gebunden; Bearbeitung leicht; reich an Nährstoffen.

Klasse II. Mäßig gebunden; Bearbeitung leicht; ärmer an Nährstoffen.

Klasse III. Gebunden; Bearbeitung schwierig; nährstoffreich.

Klasse IV.	{	Gleichartig mit der Krume und deshalb indifferent;
		Ungleichartig, aber nur physikalisch verbessernd.

- Klasse V. { Gleichartig und deshalb verschlechternd;
 { Ungleichartig aber indifferent.

Drittens: die Lage.

Klasse I. Eben; ausreichende und nur befruchtende, leicht zu regulierende Verieselung oder Überflutung auf natürlichem Wege.

Klasse II. Eben; Überflutung nur zeitweise. Nicht sicher in Bezug auf die Bereicherung — oder wie I aber mit Unebenheiten.

Klasse III. Eben; Überflutung nur durch künstliche, aber noch wenig kostende Leitung; Wasser vorhanden, gut.

Klasse IV. Das vorhandene oder zu beschaffende Wasser ist nicht reich genug an Nährstoffen, deshalb Düngung geboten; Kunstbau notwendig oder doch Wasserabfuhr oder Wasserzuleitung.

Klasse V. Uneben; Wasserregulierung, voller Kunstbau und Düngung geboten.

Viertens: der Bestand.

Klasse I. Nur wenige und nur gute Gräser vorherrschend. Süßes, kleereiches, weiches, feines Gras. Gut in Kräutern; Unkraut fein.

Klasse II. Bestand mehr gemischt oder auch in den vorherrschenden Gräsern ungünstiger; Gras noch klee reich, fein, in Kräutern aber schon gröber.

Klasse III. Vorherrschende Gräser fehlen, der Bestand ist sehr gemischt; das Gras klee haltig, mässig, zum Teil hart, untermischt mit hartstenglichen Kräutern und Unkraut; dieses unschädlich.

Klasse IV. Sehr gemischter Bestand; klee leer, mässig; harte Gräser und hartstengliche Kräuter vorherrschender, reicher an Unkraut.

Klasse V. Die härteren Gräser und Kräuter überwiegen, die feineren und die Kleearten treten zurück; Unkraut zum Teil auch schädlich.

Fünftens: Kulturzustand.

Klasse I. Fehlerfrei.

Klasse II. Vernachlässigt in der Unterhaltung (Fehlstellen, Maulwurfshügel, Gestrüpp).

Klasse III. Desgleichen in den Wasserleitungen.

Klasse IV. Desgleichen in der Planierung und hinsichtlich der Verrentung.

Klasse V. Vernachlässigt in Allem, auch in Bezug auf die Düngung.

Sechstens: Meliorationsaufwand.

Klasse I. Gar nicht geboten.

Klasse II. Nur in Bezug auf die Vernachlässigung.

Klasse III. Umbruch mit guter Bearbeitung, neuer Ansaat oder Impfung und Durchdüngung genügt.

Klasse IV. Wasserregulierung in einfacher Art erforderlich; Umbruch wie oben geboten.

Klasse V. Vollständiger Umbau notwendig.

Siebentens: Heuertrag.

Klasse I. 10000 kg (und mehr) Normalheu pro ha.

Klasse II. Bis 7500 kg Normalheu.

Klasse III. Bis 5000 kg Normalheu.

Klasse IV. Bis 3000 kg Normalheu.

Klasse V. Nicht unter 2000 kg Normalheu oder 4000 kg Heu geringster Güte.

Dieser Bezeichnung liegt die Annahme zu Grunde, daß, wenn Normalheu den Wert = 100 hat, dann Heu zweiter Qualität den von 87,5, Heu dritter Qualität den von 75 und Heu vierter Qualität den von 50 haben wird, so daß auf 100 Normalheu zu rechnen sind: 125 von Heu zweiter Qualität, 150 von Heu dritter und 200 von Heu vierter Qualität. Es ist bei Klasse V ein Ertrag von nur 2000 kg Normalheu vorgesehen und kann deshalb bis 4000 kg Masse geringster Qualität geerntet werden. Die Angaben beziehen sich auf die ganze Ernte, also auf alle Schnitte (Heu und Grummet); Wiesen mit geringerem Ertrag, als oben angenommen, werden zweckmäßiger nur als Weide genutzt oder umgebrochen. Früher war man mit geringeren Ansprüchen zufrieden.

Die Wiesen müssen hinreichenden Ertrag liefern, um als solche belassen zu werden. Vielleicht läßt sich auch definieren, daß die Wiese aufhört, wenn nur ein Schnitt, also nur Heu, ohne Grummet, gewonnen werden kann; es wurde jedoch vorgezogen, die Menge des Ertrages zur Beurteilung der Grenze zu wählen, weil oft einmahdige Wiesen nur deshalb nicht zwei Schnitte gewähren, weil sie zu hoch, also in zu kurzer Vegetationsdauer, liegen. An sich kann eine solche Wiese aber sehr gut sein, sodaß der eine Schnitt weit über 2000 kg ergiebt, und noch eine gute Weide bleibt.

4. Die Abschätzung der Weiden.

Unter Weiden können hier nur solche Flächen verstanden werden, deren Areszenz, soweit sie hierzu in betracht kommt, nur mittelst Abweiden durch Vieh nutzbar wird. Indem hier einerseits Arbeits- und Kapitalaufwand zur Hervorbringung des Produktes in der Regel gar nicht entsteht, andererseits aber nur der natürliche Graswuchs zur Beurteilung kommt, und höchstens noch der geringe Aufwand für Antrieb und Schutz des Viehes, ist die zu erwartende Ertragshöhe hinreichend zur relativen Wertbestimmung. Nach bisherigem Verfahren schätzte man den Ertrag der Weiden entweder direkt (Anzahl der kg Gras, bezw. Heu) oder indirekt in der Art, daß man die Fläche, welche zur Ernährung eines Stückes Vieh während der möglichen Weidezeit erforderlich ist, zu ermitteln suchte. Da nun ferner, abgesehen von der Schweinemast in Waldungen, die in betracht kommenden Tiere alle von dem auf den Weiden wachsenden Grase entweder ganz oder nur teilweise sich ernähren, und man nach Lebendgewicht die erforderliche Menge von Gras für jede Tiergattung leicht berechnen kann, andererseits aber ebenso weiß, wie viel weidendes Vieh von jeder Art an Flächenraum vermöge seiner Benutzungsweise mehr in Anspruch nimmt, als zur absoluten Ernährung nötig wäre, so schätzt man gerne nach nur einer Viehart und reduziert entsprechend für anderes Vieh. Am gebräuchlichsten ist die Schätzung nach sogenannten „Ruhweiden“, worunter also die Fläche zu verstehen ist, welche zur Ernährung und zum Bewegungsraum einer Kuh von durchschnittlichem Gewicht während der Weidezeit erforderlich erachtet wird; man nimmt dann ferner an,

daß einer Kuhweide gleich kommen in bezug auf Ernährungs- und Bewegungsraum die Fläche für:

- $\frac{2}{3}$ Pferde vom Mittelschlage,
- $1\frac{1}{2}$ Fohlen von 1—3 Jahren,
- $\frac{3}{4}$ Zugochsen vom Mittelschlage,
- 2 Stück Jungvieh von 1—2 Jahren,
- 3—4 Stück Jungvieh bis zu einem Jahre,
- 10—12 Schafe vom Mittelschlage,
- 8—9 Stück Schweine,
- 24 Stück Gänse.

In den Alpen rechnet man nach „Kuhrechten“, Kuh-Sommerung oder Stoß, deren Unterabteilungen Klöben oder Füße heißen, wovon 4 auf 1 Stoß gehen.

Es wird dort gerechnet als Bedarf für:

- ein zweijähriges Rind $\frac{3}{4}$ Stoß = 3 Füße,
- ein einjähriges Rind $\frac{1}{2}$ „ = 2 „
- ein Kalb $\frac{1}{4}$ „ = 1 Fuß;

oder:

- ein 4 jähriges Pferd mit Fohlen = 3—4 Kühe,
- ein 3 „ „ = 3 Kühe,
- ein 2 „ „ = 2 „
- ein 1 „ „ = 1 Kuh,
- ein 2 „ Rind = $\frac{2}{3}$ „
- ein 1 „ „ = $\frac{1}{2}$ „
- 1 Kalb = $\frac{1}{3}$ Kuh,
- 2 ältere Schweine = 1 Kuh,
- 1 Schwein = $\frac{1}{6}$ Kuh,
- 4 Ferkel = $\frac{1}{6}$ Kuh,
- 1 Ziege oder Schaf = $\frac{1}{7}$ Kuh,
- 6 Schafe oder Ziegen verschiedenen Alters = 1 Kuh.

Die bei den bekannteren Reduktionen auf „Großvieh“ gebräuchlichen Zahlen sind hier nicht ganz anwendbar, weil es nicht bloß darauf ankommt, wie viel für Lebendgewicht an Gras erforderlich ist, sondern auch darauf, wie viel die weidenden Tiere Raum in Anspruch nehmen. Wendet man bei Rindvieh das sog. Tüderu an oder läßt man die Tiere nur im beweglichen und täglich zu verändernden Hürdenversschlag fressen, so daß jede Fläche der Weide nach gehörigem Abfressen sich, bis sie wieder an die Reihe kommt,

genügend erholen kann, so wird selbstverständlich weniger Areal gebraucht, als da, wo das Vieh frei Tag und Nacht auf der Weide sich bewegt. Ebenso ist der Bedarf geringer, wenn noch Beifutter gegeben wird. Die Vergleichung der Kuhweiden mit der Weide für Schweine und Gänse ist nicht zu empfehlen, da beide Tiergattungen von Weidefutter nicht allein leben können und nur solche Flächen überwiesen erhalten, auf welchen anderes Vieh nicht ernährt zu werden pflegt. Eine richtige Wertsbestimmung wird man jedoch mit der Schätzung nach Kuhweide, Schafweide u. s. w. nicht gewinnen, da dadurch nur in immer noch willkürlich genug bleibender Weise das Flächenmaß, welches man für erforderlich hält, aber nicht auch die Kreszenz und alles das, was hinsichtlich der Mühe für Auftrieb u. s. w. angewendet werden muß, seinen Ausdruck erhält. Es findet ferner niemals für die einzelnen Viehgattungen der Weidegang zu gleicher Zeit statt; oft hütet man erst mit dem Großvieh und dann mit Kleinvieh; endlich aber kommt noch in betracht, daß eine wirklich rationelle Fütterung mit dem Weidefutter allein nicht gesichert ist, so daß es in Erwägung aller dieser Verhältnisse zweckmäßiger erscheint, nur die Kreszenz zur Grundlage der Schätzung zu machen. Da, wo man ortsüblich allgemein nach Kuhweiden rechnet (Alpen z. B.), mag man sich mit dem Gewohnheiten genügen lassen, und hat die Taxation dann ja ohnehin keine Schwierigkeit mehr.

In früherer Zeit spielte sie eine weit wichtigere Rolle als heutzutage; vor Einführung der Stallfütterung gab es Gerechtsame aller Art und wurden auch die Felder regelmäßig beweidet, so daß man sehr verschiedene Arten von Weide unterscheiden mußte.

Die Wertschätzung der Weide auf Brachäckern, Stoppelfeldern und Wiesen (Vor- und Nachhut), sowie die der Saat, wenn solche abgehütet werden soll, und die der Weide, welche man im Gebiete der Feldgraswirtschaften als regelmäßige kennt („wechselnde Weide“), ist nur dann erforderlich, wenn man Futteretats entwerfen will, oder wenn es sich um Entschädigungen handelt oder um Gerechtsame; die Grundstücke an sich finden entweder als Ackerland oder als Wiese ihre Wertschätzung, wenn man nur ihren Verkehrswert oder Preis bestimmen will.

Nur dann, wenn ein Grundstück weder als Wiese, noch als Ackerland, sondern dauernd nur als Weide benutzt wird, bedarf man

der besonderen Abschätzung, und eine solche wird auch dann notwendig, wenn es sich darum handelt, das Weidegras von Grundstücken zu bestimmen, welche zwar dauernd oder doch periodisch eine Reihe von Jahren hintereinander beweidet werden können, aber doch zu anderer Nutzung bestimmt sind, wie z. B. der Wald.

Die wertvollsten Weiden bilden die sog. Fettweiden in Gebirgstälern und im Marschland, von welchen man weiß, daß sie zwar auch als Wiese benützt werden können, doch aber als Weide einen höheren Gewinn erzielen lassen und zum mindesten auf viel bequemere Weise genützt werden; ihnen zunächst können in den höheren Gebirgen die sog. Matten oder Alpen, Grundstücke mit vortrefflichem Graswuchs, aber in solcher Lage, daß die Heuerwerbung entweder nicht möglich oder doch nicht rätlich ist, kommen. Auf großen Gütern hat man die sogenannten Außenweiden, Grundstücke, welche man nur ihrer Entfernung wegen zur Weide liegen lassen muß; sie können ebenfalls sehr wertvoll als solche sein, d. h. aus vorzüglichem Boden bestehen und hohen Grasertrag haben. Anderwärts wieder gewähren oft Grundstücke, welche im Frühjahr und Sommer, abgesehen vom Winter, zu sehr der Überschwemmung ausgesetzt sind oder nicht genügend abtrocknen oder nicht beackert und regelmäßig bestellt werden dürfen (Vorland an Deichen, Sumpf, Bruch, Moor u. s. w.), ebenfalls nur durch Beweiden einen Ertrag; dieser kann aber ein sehr hoher sein. Hier kommt jedoch, wie bei der Abschätzung des Ertragnisses der Vor- und Nachhut auf Wiesen, in betracht, daß man durch Beweiden niemals die ganze Pflanzzeit gewinnt, weil man ja zeitweise nicht auftreiben darf oder kann. Schon zu Anfang des Jahrhunderts wurde in besonders entworfenen Vegetationskalen das prozentische Verhältnis des Graswuchses in den einzelnen Monaten der Vegetationsperiode festzustellen versucht. Meyer, „Grundsätze zur Verfertigung und Beurteilung richtiger Pachtanschläge“, Hannover 1869, nimmt z. B. an, daß der:

Mai	12%	September	9 1/3%
Juni	36 "	Oktober	6 1/3 "
Juli	11 "	November	6 1/3 "
August	18 "		

des gesamten Graswuchses hervorbringen.

Anderere berechnen:

bis Ende April	2%	bis Ende August	87%
" " Mai	27 "	" " September	98 "
" " Juni	57 "	" " Oktober	100 "
" " Juli	77 "		

v. Weckherlin nahm an:

für April	1½%	für August	10 %
" Mai	20 "	" September	8 "
" Juni	35 "	" Oktober	4 "
" Juli	20 "	" November	1½ "

Auch hierfür kann es eine allgemein gültige Skala nicht geben, da Klima und Boden wesentliche Unterschiede bedingen müssen und besonders auf solchen Grundstücken, welche öfters und lange mit Wasser bedeckt sind, sodaß die Monate ganz anders [inbezug] auf die Vegetationsmasse sich verhalten werden, wie auf solchen, welche vom Frühjahr bis Herbst, abgesehen von Wetterschaden, nicht mehr auf längere Zeit unter Wasser stehen.

Da, wo die obigen Skalen zutreffen, ist es leicht, den Wert z. B. der Vor- oder Nachhut auf Wiesen zu bestimmen; kennt man deren Ertrag und weiß, wann und wie lange gehütet werden darf, dann läßt sich der Grasertrag berechnen. Kann ein Schäfer z. B. bis Mitte Mai hüten und vom 1. Oktober an weiden, so hat er nach v. Weckherlin für die Vorhut 11,5 % und für die Nachhut 5½ %, nach Anderen aber für jene bis 15 und für diese bis 13 % des Graswuchses zu erwarten. Giebt eine Wiese nun pro ha 5000 kg Heu und Grummet (Kl. III nach unserer Taxation), so sind diese entweder als Gesamtertrag aufzufassen, und dann könnten der Vorhut 11 bis 15 % und der Nachhut 5 bis 13 % davon zukommen, oder die 5000 kg sind nur als der Teil des Graswuchses zu betrachten, welchen man gemäht und getrocknet hat, und es geben außerdem noch die Vor- und Nachhut die ihnen zugeschriebenen Prozente, welche man freilich nicht gewinnt, wenn man diese nicht ausübt. Im letzteren Falle sind die 5000 kg Ernte, da die Hut 16 bis 28 % betragen kann, 84 oder nur 72 % des ganzen Graswuchses und dieser beträgt also in Summa beinahe 6000 oder 7000 kg, sodaß für die Hut 1900 bis 1100 kg oder 1050 bis 1950 kg zu rechnen sind. In der Regel wird man jedoch zu dem durch die Taxation geschätzten Ertrage nur den nach der Ernte noch gewinnbaren Graswuchs hinzuzählen dürfen, da bei Ausübung der Vorhut die Kreszenz um

so viel kleiner würde, und Vorhut überhaupt nur noch selten inbetracht kommt, während die Nachhut auf allen Wiesen, welche nicht Kunstbauten darstellen, nicht viel schaden kann.

Bei brüchigen und sumpfigen Weiden muß der Wert der Gut mit Rücksicht auf die Futterqualität beurteilt werden; man darf nur Gen IV. Klasse in Anschlag bringen.

Am schwersten ist die Waldweide zu beurteilen, da hier Gras sehr verschiedener Qualität inbetracht kommt und außer dem Gras auch noch Anderes zu berücksichtigen ist. (Kräuter, Wachholder- sprossen, Beerensträucher, Laub u. s. w. — zum Teil sehr gesund und nahrhaft.) Oft wird der Wald auch mit Rindvieh behütet, und für Ziegen kommt fast nur die Weide aus mit Buschwerk und Gestrüpp bewachsenen Berghängen vor.

Auch hier ist jedoch nur das Futterquantum, welches (mit Rücksicht auf die Qualität) vom Vieh gefressen werden kann, zu schätzen. Beschattet wachsendes Gras wird gegen unbeschattet wachsendes gleicher Art zu bis 10 Prozent geringwertiger gerechnet; im Wald wachsen aber außerdem nur die mittleren und geringwertigeren Gräser. Nach Büschel wird im Durchschnitt der ganzen Waldfläche pro ha im Nadelholz 36 bis 120, und im Laubholz 70 bis 220 kg, auf Normalheu reduzierter, Heuwert als Ertrag gerechnet und angenommen, daß wenigstens bei größeren Komplexen 65 bis 75 Prozent der Waldfläche behütet werden können. Am besten geschieht das mit Rindvieh in Heerden von 50 bis 80 Stück unter Obhut eines Hirten und eines Gehülfsen, und unter Mithilfe von Hunden. Wegen des möglichen Verlaufs kommt auch noch das Glockeninventarium vor.

Bei täglichem Eintrieb sind, volle Ernährung und Außenbleiben bei Tag und Nacht vorausgesetzt, 5—10 ha pro Kuhweide zu rechnen, bei bloßem Eintrieb am Tage bis zur Hälfte weniger, je nachdem im Stalle gut oder schlecht gefüttert wird. Die Weidezeit wird für Rindvieh auf 24—27 Wochen, für Schafe auf 28—31 Wochen, für Schweine, welchen man vorzugsweise die Stangenhöhen, Brüche und Maßschläge überweist, auf 27—30 Wochen begrenzt; von dieser Zeit kann nur die Hälfte und auch nur bei den besten Waldungen als genügend für volle Ernährung gerechnet werden. Als Weidezeit gelten ferner pro Tag höchstens 10—11 Stunden, bei weiter Entfernung aber kaum 8—9 Stunden. Man taxiert auch den Ertrag nach dem Verhältnis der sog. Ackerweide, d. h. solcher außerhalb

des Waldes auf Feldern, und giebt an vom Waldboden, senferein oder unbestanden, für

Buche und Eiche pro Kuhweide	0,38 bis 3 ha
Erle	" " 0,35 " 8,2 "
Birke	" " 0,60 " 8,2 "
Niederwald	" " 0,60 " 4,1 "
Fichte	" " 0,60 " 16,4 "

und, je nach Bodengüte und in gleicher Reihenfolge, 800 bis 6400, 600 bis 6400, 600 bis 3600, 1000 bis 5200, 600 bis 5200 und 100 bis 3000 kg Heuertrag.

Im Ganzen folgen sich inbezug auf Ertragshöhe: der Niederwald, Plänter- und Mittelwald, der Hochwald, erzogen durch Pflanzung, und derselbe, erzogen durch Saat (geringsten Ertrag); im Hochwalde ist älterer und jüngerer Bestand am ertragreichsten; Schonungen und Blößen schätzt man nur für mittelmäßig. Die Schonzeit ist für Pferde am längsten, für Schafe am geringsten zu bemessen; für ausreichend erachtet werden: bei Niederwald: Weichholz 4, Hartholz 6—8, bei Hochwald: Nadelholz 12—18, Laubholz 15—20 Jahre. Einzelne Bäume verlangen mehr, andere geringere Schonzeit; im Winter, sowie mit Ziegen, darf gar nicht eingetrieben werden. Halbe Mastjahre (für Schweine) geben: die Eiche alle 3—6, seltener 8—12, die Buche 4—7, selten 10—30 Jahre; Mastjahre überhaupt sind für Eiche und Buche alle 2—6 Jahre. Die Mastnutzung bei Buche ist von 60—90, bei Eiche von 80—100 Jahre. Die Summe des Mastfutters für Schweine ist: 4.4 bis 6.6 hl Eicheln und 5.5 bis 9.9 hl Bucheckern bei einer Mastzeit von 7—12, seltener 9—10 Wochen. Den jüngeren Schweinen überläßt man die Nachmast, etwa halb so lange dauernd. Je üppiger „die Erdmast“ (Insektenlarven, Schwämme u. s. w.), um so kürzere Zeit erfordert die Mast. Der Durchschnittsbesatz ist ein Mastschwein auf 1 bis 2 Hektaren Wald, in älteren Beständen auf $\frac{1}{2}$ bis 1 H., die Wertsziffer der Eicheln zu Roggen = $2\frac{1}{2}$ bis 3, die der Eicheln geringwertiger. Die Größe der Herden kann bis 700 Stück gehen. Außer dem Hirten ist ein Gehilfe erforderlich bei Herden von über 300 Stück und dann einer für jedes weitere Hundert. Die „Saubuchten“, d. h. die Einzäunungen für die Nacht, müssen aus sehr festem Pflanzenzaun gemacht werden.

Für den Weidegang außerhalb der Waldungen rechnet man in Gebirgen und in kälteren Regionen 100–120 Tage, in den besten Lagen 180 bis 200 und in mittleren etwa 150–180 Tage Zeit; bei Schafen sind 20–30 Tage mehr zu rechnen.

Fettweiden geben den höchsten Ertrag. Rechnet man, daß in 100 Tagen durchschnittlich 1 kg Zuwachs von größerem Vieh erzielt werden kann, so ist 100 kg Lebendgewicht das Resultat der Mast, welche hier fast mühelos erlangt wird. Deren Äquivalent wäre bei Stallfütterung mindestens pro Tag 18 kg Heu bester Art, also in 100 Tagen 1800 kg; auf sehr guten Fettweiden liefern 0,3 bis 0,4 Hektare dieses Resultat.

Aus den gegebenen Darstellungen ist ersichtlich, daß jede Schätzung der Weiden aller Art auf die gemutmaßte Höhe des Grasertrags sich stützen muß und daß hierzu die Reduktion auf Normalheu anwendbar ist.

Außer dem Grasertrag ist zu berücksichtigen: das Vorhandensein von gutem und genügendem Wasser (Quellenbohren, Brunnen-Wasserleitung), der Schutz vor rauhem Wind, die Möglichkeit, bei größter Sonnenhitze Schatten zu finden (Bäume, Hecken), die Einfriedigung oder sonstige Abgrenzung, die Entfernung, die Höhe der Kosten für Auftrieb, Aufsicht u. s. w. Seltener erforderliche Arbeiten sind: das Ebenen von Maulwurfshügeln und Ameisenhaufen, das Zerstören der Exkremente der größeren Tiere, die Entfernung von Unkraut und Gestrüpp, die Korrektur von Raßgallen und Sumpfstellen, die Unterhaltung der Einfriedigungen, die etwaige Ansaat bloß gelegter Stellen und die Sorge für zweckmäßige Benutzung der Weide. Die Mehrzahl der Arbeiten kann von den Hirten besorgt werden; auf Fettweiden und Koppeln überläßt man das Vieh sich selbst. In den Alpen wird auch schon Dünger verwendet.

Man taxiert nun in Abstufungen des Ertrages und des Aufwandes oder der Unnehmlichkeiten, welche ein Weideland bietet, und kann alle Arten von Weiden auf diese Art mit berücksichtigen, soweit es sich um ständige Weide handelt. Andere klassifizieren auch abstuftend; Fettweiden, gute bis geringe Rindviehweide, Schafweide (mittel, schlecht und gering) oder nur: sehr gute, gute u. s. w. Kuh- und ebenso Schafweide.

Besonders abgeschätzt werden muß der etwaige Baumbuchs (Hozwert), die Einfriedigung, die Anlage von Schuppen zum Schutze

gegen Unwetter, von Brunnen, von Saubuchten u. s. w. Auszuschließen vom Begriff Weide sind alle als Ackerland oder Wiese höher nutzbaren Gelände und die, welche das Abhüten nicht lohnen.

Zweckmäßig wird man wie folgt unterscheiden:

Erste Klasse. Geeignet für jede Viehgattung. Durch Graben oder Hecke vollkommen sicher abgegrenzt. Beste Lage. — Reichliches und gutes Trinkwasser vorhanden. Ausbesserung der Grasnarbe nicht notwendig. Fett-Marschweiden, mindestens 8000 kg Heu pro ha.

Letzte Klasse. Nur geeignet für Schafe. Bei trockener Witterung im Ertrag höchst unsicher; trockenes, kalkhaltiges Bergland, oder Sand- und Kies- Geröllboden, steil, hoch oder abgelegen. Verbesserung nicht möglich oder nicht lohnend. 400 — 600 kg pro ha als Heuertrag.

Die zahlreichen Abstufungen zwischen den Extremen können nur nach lokalen Verhältnissen mit Sicherheit gemacht werden. Bloß gab 12 Klassen an von 500 kg bis herunter zu 12,5 kg Heu pro Morgen, also etwa 2000 bis 50 kg pro ha. Die Abstufungen für die Klassen sind bis jetzt nirgends gezeichnet worden; sie haben zu erfolgen mit Rücksicht auf:

- a) die Abminderung des Ertrages,
- b) die ungünstigere Lage,
- c) den größeren Aufwand für Beaufsichtigung,
- d) den etwaigen Mehraufwand für Beschaffung und Erhaltung von gutem Trinkwasser,
- e) den Aufwand für Beschaffung und Erhaltung von Schutz gegen Sonnenbrand oder rauhen Wind,
- f) den etwaigen Aufwand für Erhaltung des Graswuchses,
- g) die etwaigen Meliorationsarbeiten,
- h) die Ausgabe für Dünger.

Im Übrigen stellt hier die Preszenz das natürliche, ohne Weiteres zu gewinnende, Erträgnis dar, für dessen Aneignung anderweitiger Aufwand oder Sorgfalt und Kunst nicht erforderlich sind, und also die einfache Ertragsberechnung zulässig ist. Außer dieser könnte der Geldwert auch leicht dadurch gefunden werden, daß man berechnete, mit welchen Kosten ein derartiges Grundstück zur Wiese oder zum Ackerland umgewandelt werden könnte. Da,

wo das überhaupt nicht möglich ist, wie z. B. auf trocknen Bergweiden, kann nur nach dem Ertrag geurteilt werden.

Nach den gebräuchlichen Klassen mit der Grundlage der Berechnung des Ertrags in Kuhweiden sind die relativen Wertzahlen für 6 Klassen in absteigender Reihe.

24 — 12 — 8 — 4 — 2 — 1.

5. Die Abschätzung der Gärten.

Die Gärten aller Art wurden bisher am wenigsten richtig abgeschätzt, meist nur als Ackerland mit etwas Zuschlag.

Leider giebt es noch zu wenig Vorarbeiten für richtige Wertschätzung von Gärten; jedenfalls sind alle derartigen Grundstücke entgegengesetzt wie die Weiden zu beurteilen, da bei ihnen der Kulturaufwand, welcher hier ganz fehlen kann, die Hauptsache ist und außerdem nur noch die Lage eine sehr wichtige Rolle spielt.

Graßgärten (Baumstücke, Baumgärten), sind am leichtesten zu beurteilen. Deren Wert setzt sich zusammen aus dem Werte des Bodens (Wiese), dem der Bäume und Baumpfähle, dem der etwaigen Wegeanlagen und Umfriedigungen, also aus Werten, welche nicht viel Schwierigkeiten für die Schätzung bieten.

In ganz ähnlicher Weise ist der Kapitalwert von Baumschulen, Pflanzgärten, Saatschulen und ähnlichen Anlagen zu beurteilen; Bodenwert plus Bauminventar, plus Wegeanlagen und Einfriedigung bestimmen den Gesamtwert.

Luxusgärten, Parkanlagen, Wildgärten, Jasanerien u. dgl. Grundstücke dagegen sind, wenn schon in ähnlicher Weise, doch aber insofern viel schwerer zu beurteilen, weil in ihnen Anlagekosten repräsentiert sind, für welche es vielfach an Anhaltspunkten für die Wertschätzung fehlt. Obschon solche Grundstücke niemals Gegenstand der Tage für wirtschaftliche Berechnungen sein können, weil sie stets nur der Privat- und nicht der Wirtschaftskasse zur Last zu schreiben sind, so muß doch im Allgemeinen gezeigt werden, wie man hinsichtlich der Taxation zu verfahren hat, da ja sehr oft solche Anlagen mit in den Kauf genommen werden müssen. Wie viel Jemand dafür bezahlen will, ist persönliche Sache.

Der von Manchen hervorgehobene Umstand, daß Parks und Lustgärten nicht nur keinen Nutzen bringen, sondern auch noch Kosten

verursachen, kann nicht im Mindesten es rechtfertigen, deren Kapitalwert nicht oder nur oberflächlich bestimmen zu wollen.

Die Unbilligkeiten der gegenwärtigen Grundsteuerveranlagungen treten nirgends sichtbarer hervor, als gerade bei Lustgärten dieser Art. In ihnen kann ein ganz enormes Kapital repräsentiert, von Ertrag aber niemals die Rede sein, und die bloße Taxation der Flächen nach den Klassen für Feld, Wiese u. s. w. würde nicht entfernt genügen, wenn man den Kapitalwert bestimmen will, und viel zu viel erbringen, wenn die Ertragsberechnung maßgebend sein soll.

Wildgärten sind noch am leichtesten zu taxieren; hier hat man es mit wirklichem Wald oder wirklichen Wiesen oder doch Weiden zu thun, und nur die Umzäunung und die etwaigen Baulichkeiten für Wildhüter, die Schuppen für das Wild, die Schießstände, das Wild selbst u. s. w. treten noch hinzu. Wird um des Wildes willen der Wald nur sehr schonend benutzt, so hat das nicht den mindesten Einfluß auf die Bestimmung des Kapitalwertes. Dieser bleibt, auch wenn das Kapital gar nicht benutzt wird, so wie Geld, welches nutzlos im Kasten liegt, an seinem Werte dadurch nicht verliert.

Lustgärten und Parks dagegen können nicht in gleicher Weise beurteilt werden; selbst wenn sie größere Wald- und Wiesenflächen enthalten, sind diese doch mit Rücksicht auf Geschmack und Liebhaberei angelegt und enthalten also Holzarten u. s. w. von besonderem Werte, sowie auch stets einen gewissen Kapitalaufwand für Erziehung (Gruppierung, Schnitt u. s. w.). Die Grasflächen können schon eher so wie andere beurteilt werden, obschon auch hier mancherlei Besonderheiten beliebt sind. Wege, freie Plätze, Alleen, Brücken, Grotten, künstliche Anhöhen, Blumenbeete, Teiche, Wasserfälle, Springbrunnen u. dgl. Anlagen müssen stets besonders geschätzt werden, und diese sind es gerade, welche die Hauptziffern des eingewendeten Anlagekapitals repräsentieren, da sie alle da, wo und wie sie angebracht sind, großen Aufwand an Arbeit und Kapital erfordert haben und alljährlich beträchtlichen Aufwand notwendig machen.

In den Parks angebrachte Gebäulichkeiten sind als solche zu taxieren (Treibhäuser, Gärtnerwohnungen, Tempel u. s. w.). Gleiches gilt von den Umfriedigungen, welche auch für sich zu schätzen sind.

Der Grund und Boden kommt also am wenigsten inbetracht und stets nur plus Kulturaufwand.

Klassifikationsstufen können hier nicht angewendet werden; die Schätzung selbst kann nur mit Zuziehung von Forstbeamten, Technikern und Gärtnern erfolgen; Zahlenangaben lassen sich dafür gar nicht geben; verlangt werden muß nur, daß möglichst der in der Anlage fixirte Geldwert festgestellt werde.

Gemüsegärten kommen, wenn auch oft nur in sehr bescheidenem Grade, für jedes Landgut inbetracht, und diese sind als nutzbare Grundstücke für die Wirtschaft zu schätzen.

Auszuschließen vom Begriff Nutzgarten sind:

- a) alle zu entfernt vom Gehöfte liegenden Grundstücke, wenn nicht eine besondere Gärtnerwohnung in oder daran liegt,
- b) alle, welche nicht durch Umfriedigung geschützt sind oder geschützt werden können,
- c) alle, welche der Überschwemmung, Versandung u. s. w. ausgesetzt sind,
- d) alle, welche den rauhen Stürmen zu sehr ausgesetzt sind,
- e) alle, deren Herstellung als Gartenland nicht lohnt,
- f) alle, in zu großer Entfernung vom Wasser, wenn Zuleitung fehlt,
- g) alle, innerhalb der Linie, in welcher Spätfrost zu stark vorkommt.

Da es zur Zeit noch nicht möglich ist, Klassifikationsstufen zu zeichnen, so kann auch hierzu nicht mehr geschehen, als darauf aufmerksam zu machen, welche Merkmale inbetracht zu ziehen sind. Gartenfeld bleibt selbstverständlich dabei ausgeschlossen, da hierfür nur die etwaige Bodenmelioration inbetracht kommt. Unter Garten wird hier stets eine speziell zur Zucht von Gartenpflanzen, besonders Gemüsen, und etwa noch von Obst, eingerichtete, umfriedigte, mit Haupt- und Seitenwegen, Wasserleitungen u. s. w. versehene und dauernd zu genannter Nutzung bestimmte Anlage verstanden.

Für Anlagen derart sind maßgebend:

- a) Boden und Untergrund; Tiefe, Reinheit, Frische und doch Wärme, Lockerheit oder doch Porosität, leichte Bearbeitung, reiche Dungkraft und reicher Bestand an allen für die Pflanze wichtigen Nährstoffen, besonders auch an Humus, sind unerläßliche Anforderungen.

b) Lage, Neigung, Umgebung. Für Gartenkultur ist die wagerechte oder die nur mäßig geneigte Fläche am erwünschtesten und wird deshalb da, wo solche nicht von Haus aus gegeben ist, oft im Terrassenbau das Areal angelegt. Die Neigung ist nach Ost und Süd am besten, die nach Westen geht noch an, die nach Norden aber kann bei uns nicht empfohlen werden. Erwünscht ist die Nähe von brauchbarem (nicht zu kaltem) Wasser und noch besser die Anbringung von Wasserleitungen mit Sammelbassin. Flußwasser hat den Vorzug und kann oft durch Dampfmaschinen oder Windrad beschafft werden. Der Garten muß über der durch Fröste leicht gefährdeten Thalsohle liegen; gegen erkältende Nord- und oft auch gegen trocknende Ostwinde muß Schutz gegeben sein, sei es durch Anbringung des Gartens an der Wand von hohen Gebäuden oder durch Schutzmauern oder durch Schutzbäume außerhalb, wobei auf hohe, dichtbelaubte Bäume und auf dichtes Unterholz zu sehen ist, z. B. Hecke von Tannen und dahinter Kiefern u. s. w.

Inbezug auf das Gehöfte kann der Garten nicht nahe genug liegen; bei entfernterer Lage muß mindestens der Gärtner mit Personal in oder am Garten Wohnung haben, und empfiehlt sich, wenn thunlich, die Lage der Wohnung so, daß Alles leicht übersehen wird.

c) Umfriedigung. Jeder Garten muß irgend eine vollkommen abschließende Umzäunung haben; diese muß gegen Eindringen von Dieben so gut wie gegen Geflügel, Hunde und größeres Vieh schützen. Am besten sind Mauern, welche auch am wenigsten Land wegnehmen; man legt oft selbst innerhalb der Gärten noch Mauern mit Mischen an, um feineres Obst besser reifen zu lassen und gegen Frost empfindliche Pflanzen schützen zu können. Bretterzäune stehen in zweiter Linie, solche von Pfosten mit Querlatten, Draht zc. in dritter. Hecken können den Dienst ebenso gut thun, wenn sie gut unterhalten werden, und sogar noch (Maulbeerhecke) Ertrag bringen, sowie den nützlichen Vögeln Schutz geben, wogegen aber auch leichter Ungeziefer aller Art, (besonders Schnecken) und Unkraut sich unter denselben ansammeln. Vor den Hecken müssen jedenfalls genügend breite Wege angelegt und gut unterhalten werden.

d) Einteilung. In jedem Garten muß mindestens ein Hauptweg der Länge nach angebracht werden, und dieser muß entsprechend breit sein, — bei kleinen Gärten für Schiebkarren und Handwagen,

bei großen für Fuhrwerk genügend. Am besten ist es, in der Mitte ein Wasserbassin anzulegen und um dieses herum den Weg gehen zu lassen, sowie von da an im Kreuz. Bei nur einem Hauptweg sind entsprechend Seitenwege anzulegen und zwar so, daß die dazwischensliegenden Quadrate für die Beete gleichmäßig und nicht zu groß sind, so daß Erde und Mist leicht zu verteilen und von den Wegen aus überall hin die Spritzen zurichten sind.

Wird Schlageinteilung beliebt, so sind die Quadrate, bezw. Beete, zu nummerieren und durch Pfähle mit Nummerblatt auszuzeichnen. Man liebt solche Anlagen, bei welchen, wenn Obstbau mit betrieben wird, die höchsten Bäume nach Norden stehen und von da ab die Gewächse so sich folgen, daß keines das andere beschattet, so daß Erdbeerpflanzen u. s. w. den tiefsten Stand nach der Sonne zu haben.

Einfassungen der Beete mit Pflanzen sind weniger mehr beliebt; jedenfalls müssen die Nutzpflanzen solche sein, welche nicht beschatten, nicht auslaufen und keine Ausläufer treiben. (Schnittlauch, Sauerampfer, Majoran u. s. w.) Beliebt sind Einfassungen durch Kordonzuchten an niedrig laufendem Draht. Besondere Plätze zur Kompostbereitung, Erdmischung und Düngerzubereitung dürfen nicht fehlen.

e) Wege. Hauptwege sind bis $3\frac{1}{2}$ m, Seitenwege $1\frac{1}{4}$ bis $1\frac{1}{2}$ m und die Wege zwischen den Beeten $\frac{1}{3}$ m breit. Die Beete selbst wählt man nicht über $1\frac{1}{2}$ m Breite. Alle Wege, welche die Quadrate umfassen, müssen aus gutem Material gefertigt werden; am besten ist Steinkohlenschlacke; kleine Ziegelstücke mit Kies darüber liefern auch noch trocken bleibende, sich leicht wölbende Wege.

f) Wasserleitungen, Bassins u. s. w., oder Brunnen und ähnliche Anlagen dürfen nicht fehlen. Leitung für Gülle ist ebenfalls erwünscht und sehr oft aus den Stallungen leicht anzubringen.

g) Mistbeete, kalte und warme Häuser, Wohngebäude, Spaliere für Obst, Laubgänge u. s. w. sind für sich zu beurteilen.

Es ist also stets Bodenwert (nach gärtnerischen Gesichtspunkten), Anlagenwert und Pflanzenwert, soweit ausdauernde Gewächse betrifft, besonders abzuschätzen und Rücksicht auf Fehlendes oder Über-

flüssiges zu nehmen. Hopfenberge sind nach Bodenwert wie Ackerland und plus Pflanzen-, Stangen- u. f. w. Inventar zu schätzen.

6. Die Abschätzung der Obstanlagen.

Bei allen Grundstücken, welche vorzugsweise dem Obstbau dienen, ist ähnlich wie bei den Gärten, der Boden, das Inventar an Obstbäumen, die Umfriedigung, sowie jede andere noch vorhandene Anlage (Wärterhaus, Obstbarre u. f. w.) jedes für sich abzuschätzen, hier also nur davon zu reden, wie der Wert der Obstbäume zu berechnen ist.

Der Wert eines Obstbaumes wird von den Sachverständigen sehr verschieden geschätzt; er besteht aus den Kosten der Anpflanzung (0,50 bis 2,0 Mk.) und dem Zuwachs, welcher verschieden für die Zeit bis, während und nach der vollen Tragbarkeit berechnet wird, (von da ab nur Holzwert) unter Berücksichtigung der Sorte und des zu erwartenden Ertrags, wobei allenthalben mittlere Zahlen zu Grunde zu legen sind.

Anweisungen zur Abschätzung giebt es in verschiedenen landw. Werken (z. B. von v. Papst, Schlipf u. f. w.) und von F. J. Dochnahl-Neustadt a. S., Dietrich-Waldeck, E. R. Fischer-Stettin, St.-R. Mertens-Beine, Sterzing-Stettin und Andern.

Berf. hatte das Ersuchen an den Direktor Lucas-Reutlingen gerichtet, in der „Georgika“ eine Abhandlung darüber zu veröffentlichen; dieser Aufforderung wurde entsprochen (S. u. Literatur) und zwar mit einem System, welches genau den vom Verf. angewendeten Grundsätzen für die Abschätzung der Grundstücke entspricht. Es wurden als zur Beurteilung erforderliche Merkmale bezeichnet:

1. Klima, 2. Lage, 3. Boden, 4. Standort, 5. Allgemeiner Zustand und 6. Alter des Baumes, 7. Wert der Sorte, 8. Tragbarkeit, 9. Marktwert der Sorte, 10. Nutzmaßlicher Durchschnittsertrag der nächsten 5 Jahre.

Für 1—10 giebt es als Abstufungen: a) vorzüglich gut = 5, b) sehr gut = 4, c) gut = 3, d) mittelmäßig = 2 und e) gering oder schlecht = 1; die gewählten kleinen Zahlen

werden summiert und die Summe dieser Bonitierungs-Zahlen giebt den Klassencharakter und deren Wert. Der Kapitalwert des Baumes als Obstbaum wird ohne Holzwert, dann der Holzwert und darauf die Summe des Taxationswertes bestimmt.

Unterschieden wird:

- a) der Wert des Obstes für ökonomische Zwecke: Tafel, Handel, Wirtschaft.
- b) der Zustand der Bäume: zu tief gesetzt, moosig, gipfel-dürr, nicht ausgeputzt, normal.

Zu 1. Unter Klima wird gesagt, daß man nicht von „Obst-Klima im Allgemeinen“ reden kann, für feines Obst die Mainlinie oder die Linie für Weinbau als Grenze gilt, für gutes Wirtschaftsobst Mitteldeutschland und für gewöhnliches Obst ganz Deutschland bis zur Ostsee, wenn nicht viel rauher Wind, Spätfröste, Nässe und Trockenheit zu sehr einwirken, paßt. Höhenlagen und Nordhänge können oft wegen der Spätfröste, Wasserflächen für Zwetschgen wegen der Nebel geboten oder erwünscht sein, Nässe ist aber immer verderblich. Mittagsseite oder Osthang sind im Norden und in den Höhenlagen, Schutzwände oder schräge Neigung bei ungünstigerer Lage geboten. Im Allgemeinen sind Kirschen in der Höhe, Äpfel in der Mitte, Nußbäume am Fuße der Berge, Birnen und Pflaumen in der Ebene zu pflanzen. Das Klima ist stets entscheidend für die Wahl der Sorten, doch giebt es bis zu 500 m Meereshöhe bauwürdige Sorten für ganz Deutschland.

Inbezug auf die Witterung nimmt Lucas nach württembergischen Erfahrungen an, daß in 40 Jahren 15 recht gute, 15 mittlere und 10 geringe vorkommen.

Zu 2. Zur Lage ist zu unterscheiden: Schutz gegen rauhen Wind, Exposition nach der Sonne, lustig oder (durch Wald z. B.) abgeschlossen (vermoost), eben oder bergig, Hang oder nicht, Größe der Neigung, Himmelsrichtung, Nähe von Straßen (Chausseestaub), von Gewässern (Nebel), von Wald, und Wiesengründen (Spätfrost), Nähe bewohnter Orte (Diebstahl, leichte Überwachung, geringere Kosten).

Zu 3. Der Standort hat die Klassen:

- a) nahe und geschützt (vor Diebstahl) = 5
- b) ziemlich nahe gelegen und geschützt = 4
- c) ziemlich nahe, aber nicht geschützt = 3

d) entfernt und geschütt = 2

e) entfernt und nicht geschütt = 1.

Zu 4. Der Boden muß zwar frisch, kann aber noch trocken sein, wenigstens in der Krume; Nässe, Bündigkeit und Kälte, schüttig lockerer, higer, loser Kies- und Grundboden sind gefährlich. Steinig kann der Boden sein, und Kalkgerölle eignen sich sogar vortrefflich für Obst. Der Untergrund muß für die Wurzeln in großer Tiefe gut durchbringbar sein, kann aber selbst aus bröckelndem Gestein bestehen. Reiner Fels, Nässe, Letten, Kies, Eisenstein, Serpentin, torfiger Humus im Untergrund u. s. w. sind der Ruin der Bäume, welche dann gipfeldürr werden, vermoosen oder überhaupt absterben. Die Wallnuß braucht Schutz, und kann sehr leichten Boden vertragen, der Apfel die Frische bis selbst Nässe, wenn diese nur nicht aus stehendem Wasser kommt, die Birne am ehesten trockenen bis mageren Boden, die Pflaume und Zwetschge Nässe und Magerkeit, die Kirsche leichten, trockenen (Kalk-) Boden, aber nicht Nässe, die Sauerkirsche selbst Dürre, die Süßkirsche aber nur Mittelboden.

Die Bearbeitung und die Bestellung des Bodens werden nicht berücksichtigt. Die Bodenscheibe muß immer frei bleiben, am besten aber läßt man, auch auf Feldern, die Reihen frei von den dort gebauten Pflanzen. Ungünstiger Boden kann durch Ausgraben von Böchern und Ausfüllen mit Dünger und guter Erde zum Obstbau verwendbar werden.

Zu 5. Die Zahl der Bäume, resp. die Dichtigkeit des Bestandes, wird auch nicht berücksichtigt, sollte aber mehr beachtet werden als geschieht; zumal in Grasgärten vor den Wohnungen sieht man oft eher Obstwäldungen, als Obstanlagen, wie sie sein sollten. An Dimensionen erfordern:

die Wallnuß mindestens 12 Mtr. = 144 Qu.-Mtr.

Hochstämme „ 10 „ = 100 „

Mitteltstämme „ 6 „ = 36 „

Pyramidenbäume „ 3 „ = 9 „

Spalierobst „ 3—4 „ = 9—16 „

Zwergobst „ 1—1½ „ = 1—2½ „

für Kernobst muß man 3,75, für Steinobst 1 Kubikmeter ausgraben, wenn man Hochpflanzungen machen will.

Auf 1 ha können stehen: 70 Wallnußbäume oder 100 Hochstämme oder 300 Mittelstämme oder 1100 Pyramiden- oder 5000 Zwergebäume.

Der allgemeine Zustand der Bäume betrifft die Haltung und Pflege (Ausputzen, Schnitt, Reinigung der Rinde, Kräftigkeit der Triebe, Vermoosen, Bedecktheit mit Flechten und Wülsten, schlechten Trieben u. s. w.).

Zu 6. Das Alter der Bäume wird unterschieden, wie folgt:
 noch nicht tragend: Kernobst bis 10, Steinobst bis 6 Jahre alt,
 tragbar zunehmend: " 34, " 14 "
 volltragend: " 60, " 35 "
 tragbar abnehmend: " 80, " 40 "
 nicht mehr tragbar: " ? " ? "

Klassifiziert wird:

a) Kernobst 35—65, Steinobst 21—35 Jahre alt,
 b) " 26—34, " 15—20 "
 c) " 20—25, " 35—40 "
 d) " 66—80, " 11—14 "
 e) " 11—19, " 5—10 "

Zu 7. Der Wert der Sorte (Tafel-, Wirtschafts- und Mostobst). Zur Beurteilung dient, ob die Sorte passend ist oder nicht.

Zu 8. Der Marktwert der Sorte. Klassifiziert wird:
 a) = sehr gesucht und hochgültig, b) = gut und gesucht, c) = ziemlich gut, d) = mittelmäßig und e) = gering oder sonst wertlos.

Zu 9. Die Tragbarkeit ist zu beurteilen nach der Menge des Fruchtfaßes und nach Erfindigungen; Klassen sind:

a) = sehr reichtragend, b) = gut tragend, c) = ziemlich gut tragend, d) = mittelmäßig tragend, e) = schlecht oder unsicher tragend.

Zu 10. Der mutmaßliche Durchschnittsertrag für die nächstfolgenden fünf Jahre nach Maßgabe der vorhergegangenen fünf Jahre und nach dem allgemeinen Zustand des Baumes wird bestimmt nach den Klassen zu:

a) = 150 kg = 7,5 Mark	} als Mittelpreis für Deutschland.
b) = 100 " = 5 "	
c) = 50 " = 2,5 "	
d) = 20 " = 1,0 "	
e) = 10 " = 0,5 "	

Anderere Angaben sind, abgesehen von ungewöhnlichen Erträgen:

Äpfel und Birnen	0,9—9	Mark,
Kirschen . . .	1—3	"
Zwetschgen . . .	4—6	"

Der Holzwert, ist nur lokal zu beurteilen; zum Teil sehr gesucht, zum Teil nur zum Verbrennen brauchbar, wird je nach Sorte, Zustand des Baumes, Standort u. s. w., das Holz der Obstbäume sehr verschiedenartig zu veranschlagen sein.

Der Kapitalwert, ergibt sich aus der Summierung der Ziffern für die einzelnen Merkmale.

Um daraus den Kapitalwert finden zu können, ist eine Schätzungsskala entworfen worden für Kernobst, in welcher unter den angegebenen Preisverhältnissen die Summe der Bonitierungszahlen (schwankend zwischen $10 \times 5 = 50$ bis $10 \times 1 = 10$) in der Art in Mark ausgedrückt werden, daß jede Zahl auch die Zahl Mark bedeutet und nur für Kernobst die Zahl Mark verdoppelt wird; bei 37 als Ergebnis der Summierung der Bonitierungszahlen erhält man also $37 \times 2 = 74$ als den Marktwert des Baumes von Kernobst, wozu noch der Holzwert zu zählen ist. In der dazu geschriebenen Instruktion für die Boniteure ist noch bemerkt, daß für Bäume in noch nicht tragendem Alter (nach Maßgabe der Kosten der Pflanzung, des Baumes u. s. w.) zu rechnen ist:

bis Ende des 1. Jahres Kernobst 2 M., Steinobst $1\frac{1}{2}$ M.

"	"	"	2.	"	"	2	"	"	2	"
"	"	"	3.	"	"	3	"	"	3	"
"	"	"	4.	"	"	4	"	"	4	"
"	"	"	5.	"	"	5	"	"	5	"
"	"	"	6.	"	"	6	"	"	6	"
"	"	"	7.	"	"	7	"	"		
"	"	"	8.	"	"	8	"	"		
"	"	"	9.	"	"	9	"	"		
"	"	"	10.	"	"	10	"	"		

Für Kirschen- und Walnußbäume ist die Hälfte der betreffenden Zahl der Schätzungstabelle als Wert zu berechnen und bei den Zwetschgen- und Pflaumenbäumen $\frac{1}{4}$ dieser Zahl. Der jährliche

Reinertrag ergibt sich aus dem fünfprozentigen Zins des ermittelten Tagwertes abzüglich 20 Pfg. als durchschnittlichem Aufwand für die Baumpflanze pro Jahr.

7. Die Abschätzung des Reblandes.

Für das Rebland, Weingärten, Weinberge, fehlt es fast ganz an Anleitungen zur Abschätzung, obschon diese nach ähnlichen Gesichtspunkten, wie die Schätzung von Gärten, möglich ist. Man muß den Bodenwert, die in der Regel großen Kosten der Anlage (Zahl der Reben, Pfähle, Lauben, Spaliere, Terrassen, Mauerwerk, Treppen, Umfriedigung u. f. w.) besonders für sich abschätzen, dann aber, und darüber lassen sich keine Vorschriften geben, noch die Vorteile der Lage berücksichtigen.

Nach Dünkelberg, „Das Nassauische Weinland“, Wiesbaden, 1867, gelten im Rheingau für 1 ha im Durchschnitt 3100 Mark (außerhalb 1360 Mark), für beste Lagen aber 5285 und 6857 Mark als Grundwert, 3900 Mark als Anlagekosten, 7618 Mark als Kulturkosten, 170 Mark für die erforderlichen Kellereigeräte und einschließlich sonstigem Inventar 15456 Mark als Preisätze und davon im Durchschnitt 29% für den Grundwert.

Die Lage (Sonnenbestrahlung, Windschutz, Erreichbarkeit für die zur Herbstreife nötigen Nebel u. f. w.) ist bezüglich des Ertrags und der Güte (Bouquet, Zuckergehalt) so einflußreich, daß am Rhein, je nachdem die Berghänge liegen, großartige Unterschiede oft in ganz kurzen Entfernungen mit ganz gleichem Bodenmaterial gezahlt werden. v. Bartsch hat Preise bis zu 63850 Mark pro ha in seiner Taxationslehre erwähnt und als Unterschiede im Preis für Rebland 1:100.

Schliff veranschlagte bei Stuttgart 3,8 ha mit 486,84 Mark Brutto- und 321,32 Mark Reinertrag zu 4642,40 Mark Kapitalwert, H. Verdolle („D. L. Presse“, Nr. 90. 1879) die Preise in den Reichsländern bis zum Kriege zu 5000 bis 6000 Mark, nach dem Kriege, verwahrloßt, zu 2000 Mark und die Kosten der Wiederinstandsetzung zu 5000 Mark, bei etwa 1000 Mark Bodenwert oder 14% des ganzen bei vollständigem Kulturzustand. Als Besatz rechnet man am Rhein 10000 bis 12000 Stöcke auf 1 ha, als Ertrag 0,5 kg Trauben pro Stock, also pro ha 2500 bis

3000 kg zu 75% Saft, in Württemberg 9,0 bis 26,8 hl zum Preis von 6,8 bis 74,8 Mark; von Pabst giebt 11,9 bis 40 hl, je nach Güte der Sorten, an und für die verschiedenen Weine Preise von 10,43 bis 352,17 Mark; daß feinste Marken am Rhein mit Zehntausenden bezahlt werden, ist bekannt und darum eine Schätzung im Allgemeinen gar nicht möglich.

In Nassau wurden von 1875 bis 1880 pro ha 4,6 bis 46,5 hl geerntet.

Außer Boden, Lage, Anlagekapital, Besatz (Sorte), kommt noch für die Abschätzung die Schwierigkeit der Bearbeitung inbetracht (steiler Hang und ebene Lage, Benutzung von Schiebkarren und Handwagen zur Erde- und Düngerbewegung gegen Tragen auf dem Rücken u. s. w.), die Notwendigkeit zeitweiser Aufbringung von frischem Verwitterungsmaterial, sowie die Dauer der Anlage und die Häufigkeit und Dauer der Zwischenutzung nach dem Umroden bis zur Neupflanzung.

Der Versuch, ein passendes Klassifikations-Schema zu entwerfen, ist noch nicht gemacht worden und dazu kommt, daß je nach den Jahrgängen rasch in die Höhe gehende und fallende Preise bezahlt werden, weil dann viel und wenig Nachfrage nach Rebland sich zeigt. Eine Klassifikation hätte weniger Wert als die für andere Grundstücke.

Schübler rechnete 32% reiche, 21% mittlere und 47% geringe Ernten.

8. Die Abschätzung von Holzungen.

Gehölze aller Art gehören zwar auch nicht selten zu den Bestandteilen von Landgütern und zum mindesten sind doch Alleen und einzelne Bäume des Waldes, Buschwerk u. s. w. wohl immer vorhanden, die Abschätzung der Holzungen gehört aber nicht in das Gebiet der Landwirtschaft. Der Landwirt muß vorkommenden falls einen Forstmann zu Rate ziehen und deshalb können auch nur aus forstwirtschaftlichen Werken Angaben gemacht werden. Die landw. Literatur enthält nichts über diese Art der Abschätzung oder nur so dürftige Angaben darüber, daß es nicht lohnt, darüber zu sprechen.

Birnbaum's landw. Taxationslehre. 2. Auflage.

9

Auch unter den Forstwirten giebt es keine Einhelligkeit bezüglich der Waldwertberechnung (Forstabschätzung, Forsttaxation, Betriebs-, Ertrags-Regulierung, Forstsystemisierung, Waldertragsermittlung, Waldertragsregelung, neuerdings Forsteinrichtung genannt).

Der Wert des Waldes setzt sich zusammen aus dem Boden, dem Holzvorrat oder Holzkapital, auch Bestand genannt, und den Nebennutzungen; die Hauptnutzungen — Holz, Rinde, Wurzeln — werden unterschieden in: a) Abtriebs-Haubarkeits-Nutzungen, Erträge von zur Verjüngung bestimmten Beständen und Anfall durch Naturereignisse, welche die Verjüngung bedingen, b) Zwischennutzungen von Durchforstungen, Läumungs- und Reinigungshieben, Räumungen, Aufforstungen und von dünnen Bäumen, Wind- und Schneebruchhölzern u. s. w.

Der Forstwirt schätzt den Kapital-Zeitwert der Holzmasse mit und ohne Bodentwert und berechnet den Holzwert der verschiedenen Bäume und Pflanzungen mit Hilfe besonders ausgearbeiteter Tabellen nach dem Alter und der Beschaffenheit, aber auch den wahrscheinlichen Zuwachs und den bis zur Zeit der Abschätzung gehabt Aufwand. Er kann den Boden nach der Beschaffenheit des Holzbestandes beurteilen und bedarf keiner besonderen Klassifikation zur Bodenschätzung, zumal große Unterschiede im Kapitalwert nicht vorkommen.

Der Zuwachs ist Massen-Quantitäts-Zuwachs und Qualitäts- oder Theurungs-Zuwachs infolge steigender Preise. Weiserprozent drückt das Verhältnis von Zuwachs zu den Kosten und dem Bodentkapital aus. Normalvorrat ist der vorhandene Bestand mit normalem Altersklassenverhältnis und Zuwachs, normaler Hiebsatz dessen nachhaltige Holznutzung, periodischer Hiebsatz die Summe des während eines gewissen Abschnitts der Umtriebszeit bei jährlichem oder aussehkendem Betrieb erfolgenden Ertrags.

Zur Abschätzung geht man von einem Normalwald, Nichtwald, Idealwald, mit normalem Zuwachs, normalem Altersklassenverhältnis und normalem Holzvorrat aus; dieser dient also wie das Mustergrundstück oder der Normalboden zur Vergleichung der abnormen Flächen, d. i. des wirklichen Waldes, wie er vorkommt.

Man berücksichtigt: a) die Standortsverhältnisse (Klima, Terrain und Boden) in den Abstufungen ausgezeichnet = 10, Abstufung = 0,9; sehr gut = 0,8 und 0,7, gut = 0,6 und 0,5, mittelmäßig = 0,4 und 0,3, schlecht = 0,2 und 0,1, b) die Bestandesverhältnisse, mit gleichen Klassen unter Zuhilfenahme von Ertragstafeln (Altersabstufung, Bonitätsklasse, Holzmasse Haupt-Zwischenbestand, Masse (fm.), Sortiment, Massenzuwachs, Normalvorrat, Nutzungsprozent, Faktoren der Massenermittlung, Qualitätszuwachs, c) die bisherigen Erträge und Kosten, d) dazu noch die allgemeinen und die besonderen Verhältnisse (Ab- und Zuschlag).

Das eigentlich Charakteristische und auch das Schwierige der Waldbeschätzung ist demnach die Bestimmung des Holzwertes, wozu der Grundsatz gilt, daß der Käufer für nachhaltig zu benutzende Wälder nur das Kapital bezahlen soll, welches zum angenommenen Zinssatz (4% bei Block) gleiche Rente giebt.

Uneinig ist man darüber, ob Zinsezinsen, „Mittelzinsen“ (nach Cotta), ein um etwas niedrigerer Zins, wie sonst ($\frac{1}{2}$ % unter dem landüblichen Satz) oder von Zeit zu Zeit ein etwas höherer Satz (Hartig alle 20 Jahre $\frac{1}{2}$ % mehr) zu Grunde gelegt werden sollen.

Pfeil ist der Ansicht, daß Private, welche nicht zur Nachhaltigkeit des Betriebs verpflichtet sind, feststellen sollen, bei welcher Art der Bodenbenutzung der größte Reinertrag erzielbar sei; ist das für andere Kulturarten der Fall, so soll der Betrag der Kosten der Umwandlung ermittelt und vom Holzerlös abgezogen werden, ist aber die Holzerzielung vorteilhafter, dann soll:

- a) jedes Waldstück für sich abgeschätzt werden, soweit Boden und Bestand Verschiedenheiten zeigen,
- b) der Bodenwert ermittelt werden: Kultur- und sonstige Kosten- und Holzwertberechnung für die Zeit der Nutzung in Geld nach Marktpreis unter Anwendung von Zinsezinsen,
- c) das schon benutzbare Holz nach Wert bestimmt werden: Trennung der Sortimente und der Nußholzsorten, Abzug von 20—25 % für innere Fehler u. s. w. nach

9*

Beurteilung, Schätzung durch erprobte Kenner, Besichtigung und Beurteilung der Bäume, Messen der Bäume, Auszählen nach Modellstamm, Augenmaß, Probeflächen, summarische Abschätzung der anzunehmenden Holzmasse nach ha,

- d) als Minimal- (Kauf-) Preis soll der gesamte Bodenwert, der Wert aller Holzbestände und der Wert der Nebennutzungen, abzüglich aller Kosten und Ausgaben gelten.

In der neuen Ausgabe der „Mitteilungen“ von A. Bloch konnte Verf. 18 verschiedene Methoden der Abschätzungen zusammenstellen, von dem mühsamen Auszählen und Klassifizieren der Stämme an bis zur Massenschätzung, dem Abschätzen nach Probeflächen bis zu den komplizierteren, nur für Forstwirte verständlichen und interessanten.

Da es allwärts in Deutschland Staatswaldungen giebt und für diese die Ergebnisse der Bewirtschaftung, Ankauf und Verkauf von Wald u. dgl. veröffentlicht werden, so kann jeder Landwirt, im Falle er Gehölze in nennenswerter Größe mit übernehmen muß, leicht sich Auskunft verschaffen und auch gewissenhafte Forstbeamte zur Abschätzung und zum Rat über die Bewirtschaftung gewinnen. Von Seiten des Staates wird auch gerne den Beamten die Verwaltung der Privatwaldungen gestattet, unter Umständen sogar diese verlangt, wenn die Erhaltung des Waldes im öffentlichen Interesse liegt.

Nach den Angaben über die Staatsforstverwaltung im Königr. Sachsen, welche als vorzüglich gilt, ist dort pro ha zu rechnen: Ertrag 4,9 fm Drehholzmasse, 76 % Nutzholz, von Reifig 8 % Nutzholzreifig; Preis pro fm Drehholz 13,77 Mk. (für 1884); Nebennutzungen: 2,2 % der Gesamteinnahme, Ausgabe 32,6 % davon; Reinertrag 9,5 Mk. pro fm, 44,68 Mk. pro ha; Kapitalverzinsung 2,59 % (1733,52 Mk. pro ha).

Eingehendere Mitteilungen können nicht gemacht werden.

9. Die Abschätzung von Auland und Hsland.

Dem zur Zeit der Abschätzung vorkommenden, nicht nutzbaren Lande gar keinen Wert beizumessen, ist nicht immer thunlich, da

eine Melioration vielleicht möglich ist oder darin befindliche Steine u. s. w. verwertbar werden können oder unter der Oberfläche eine Schicht mit nutzbarem Wert sich befinden kann. In Preußen wird unter Ödland jedes Grundstück verstanden, welches nicht durch Wachstum von Pflanzen Nutzungen giebt: Sand-, Mergel-, Lehm-Gruben u. s. w., anderwärts unter Ödung (Lehden) das unbenutzt liegende Land. Flächen der Art sind genau zu untersuchen und wenn eine Nutzbarmachung möglich erscheint, nach den Kosten dafür zu beurteilen. Der künftige Kapitalwert abzüglich dieser Kosten und geeigneter Zuschlag wegen der Unsicherheit der Berechnung würde der zeitgemäße Wert sein. Kann aber voraussichtlich an eine Verwertung vorderhand und für längere Zeit nicht gedacht werden, dann ist sehr viel weniger, bis selbst gar nichts unter Umständen zu rechnen.

10. Die Abschätzung von Wegen, Hofraum u. s. w.

Der Baugrund, der Hofraum zwischen den Gebäuden, zusammen unter Hof, Hofraithe verstanden, die privaten Wege, Dämme, Raine, Gräben u. dgl. Grundstücke mit allen dazu gehörenden Anlagen, als Pflasterungen, Brunnen, Wasserleitungen, Brücken, Durchlässe u. s. w. stellen Werte dar, welche in der Anlage und in der Unterhaltung Geld gekostet haben und Ausgaben verursachen, aber doch nicht ohne Berücksichtigung bleiben dürfen. Bei der Frage nach der Abschätzung derartiger Werte zeigt sich sichtbar, wie irrig es ist, Ertragstagen zu Grunde zu legen; mit dem Prinzip der Ertragstagen kommt man zum negativen Wert, während der positive doch vorliegt, oder doch zum vollen Ignorieren derartiger Grundstücke, wie bei den meisten Schriftstellern geschieht.

Auch hierfür setzt sich der Wert aus Boden und Anlagekosten zusammen und diese letzteren können recht beträchtliche sein.

Die Hofräume mit Zubehör (auch Dungstätten), welche bei räumlich großer Ausdehnung auch Anlagen mit Pierpflanzen, Rasenflächen, Wasserbassins, Springbrunnen u. s. w. enthalten, sowie deren Umfriedigung mit Eingangsthoren werden meistens mit unter den Gebäuden verrechnet und hier in der Regel wie an-

grenzender (bester) Boden abgeschätzt, besteuert und nicht besteuert. Auch diese Art der Abschätzung ist ungenügend. Man muß nicht nur den Bodenwert berücksichtigen, denn dieser kann größer und kleiner geworden sein durch die Benutzung zum Gehöfte, weil die Pflasterung, die Ebnung u. s. w. viel Kapital erfordert haben und andererseits das angrenzende Land durch gute Kultur wertvoller geworden ist.

Genauere Wertermittlungen sind nicht schwierig, wenn sie richtig angestellt werden. Da, wo die Wege ein bedeutendes Kapital zur Anlage erforderten, muß darauf gesehen werden, Nutzen zu gewinnen, außer dem durch das Befahren und Begehen; das kann durch Bepflanzen mit Nutzbäumen in einfachen und doppelten Reihen und Anlage von Schafweide dazwischen geschehen; da, wo solche Anlage schon vorgefunden wird, ist dann auch die Schätzung der Bäume vorzunehmen, sind diese aber als schädlich zu betrachten — Pappeln — dann muß deren Holzwert und der Betrag der Kosten für Ersatz mit besser nutzbarem Holz veranschlagt werden. Es kann auch für alle hierher zu rechnenden Gelände nicht schwer fallen, die Abschätzungen richtig vorzunehmen; vergessen dürfen sie nicht werden.

11. Die Abschätzung von Fossilien.

Dahin gehören alle nutzbaren Grundstücke, bei welchen der Nutzen in der Ausbeute von durch die Natur gebotenen mineralischen und pflanzlichen Werten besteht, also Steinbrüche, Thon-, Sand-, Kies-, Lehm-, Mergel-, Gyps-, Traß-Lager u. dgl., Torfstiche, Kohlen u. s. w.

Für die Abschätzung aller derartiger Grundstücke ist maßgebend:

- a) Der kubische Inhalt des in betracht zu ziehenden verwertbaren Materials, soweit er durch direkte Messung der räumlichen Ausdehnung und der Mächtigkeit oder durch Schätzung mit Hilfe von Bohrversuchen festzustellen ist.
- b) Die Güte des Materials selbst, also z. B. bei Torf der Brennwert, bei Steinen die Brauchbarkeit als Bau- oder Pflastersteine und deren Härte oder Bearbeitungsfähigkeit zu Quadern, Säulen, Platten u. s. w., bei Thon und Lehm

die Brauchbarkeit zu Ziegeln, Töpferwaren, Drains, Wasserleitungsröhren u. s. w., bei Mergel, Gyps und Kalk der Dungwert u. s. f.

- c) Die Lage inbezug auf die Kosten der Abfuhr.
- d) Die Schwierigkeiten der Gewinnung, bei Torf also die Trockenlegung und Trockenhaltung, bei Steinbrüchen u. s. w. die Zugänglichkeit, die Mächtigkeit und die Art des Abbaues, welcher entfernt werden muß oder durch welchen Stollen oder Wege angelegt werden müssen, die Härte des Materials und die Notwendigkeit von Schutzbauten, z. B. zur Abfuhr von Wasser oder gegen Nachrutsch u. s. w.
- e) Der Aufwand für Betriebseinrichtungen und Betriebsbauten.
- f) Das Vorhandensein von Aufsehern und Arbeitern, welche mit der Gewinnung vertraut sind, bezw. die Kosten für Heranziehung von auswärts.
- g) Die Preise des Materials in der Gegend, bezw. die Absatzgelegenheit nach auswärts.
- h) Die Brauchbarkeit des Materials im eigenen Betrieb.
- i) Die Möglichkeit der Anlage von Maschinen, Bahngelassen und anderen, die Gewinnung oder den Transport erleichtern- den Mitteln.

Alle Werke der Art enthalten ein Material, welches durch die Ausbeutung erschöpft wird, mit Ausnahme etwa des Torfes, welcher unter Umständen wieder erzeugt werden kann; sie repräsentieren also einen Kapitalwert, welcher nach Maßgabe des Betriebes von Jahr zu Jahr geringer wird und bei welchem sogar in der Regel der möglichst rasche Verbrauch im Interesse des Besitzers liegt und zum Mindesten doch die Rentabilität durch die Lebhaftigkeit des Absatzes oder Verbrauchs bedingt ist. Auch hier hat man deshalb die Tage dadurch festzustellen gesucht, daß man die Kosten der Gewinnung mit den Einnahmen balanzierte. Es sind jedoch die Höhe der Kosten für die Gewinnung und die Einnahme niemals sicher zu berechnen, weil von zu vielen einwirkenden Verhältnissen bedingt (geänderter Preis, veränderter Lohn, Anwendung neuer Maschinen, Höhe des Absatzes u. s. w.) Für die Schätzung zu irgend einer Zeit kann nur der Materialvorrat auf der einen, und der durchschnittliche Kostenbetrag, welcher bis dahin bezahlt worden ist, auf der anderen Seite, beides berechnet nach Kubikmetern, maßgebend sein, so daß nur auf

Grund örtlicher Erfahrungen und unter Zugrundelegung der bis dahin erzielten Durchschnittspreise eine sichere Taxe erfolgen kann. Berücksichtigt muß jedoch bei manchen Werken der Art auch noch werden, daß mit zunehmender Ausbeute die Kosten der Gewinnung sich erhöhen. Ob ein Lager oder ein Steinbruch u. s. w. eine größere Ausdehnung hat, als festzustellen ist, hat auf die Taxe ebensowenig Einfluß, als die nicht auszuschließende Möglichkeit späteren Verlustes durch Verschüttung, Überschwemmung, Verwerfen der Schichten u. s. w. Es ist nur das zu schätzen (zu bezahlen), was zur Zeit mit Sicherheit beurteilt werden kann; künftiger Verlust oder Gewinn muß außer Acht bleiben.

Auch diese Art von Schätzung, selbst wenn sie nicht bergmännische Werte betrifft, muß lokalen Sachverständigen überlassen werden oder kann doch nur mit Rücksicht auf lokale Verhältnisse erfolgen. Klassifikationstabellen hierzu giebt es nicht.

Ausgenutzte Torflager u. s. w. sind darnach zu schätzen, mit welchem Meliorationsaufwand sie zu Acker oder Wiese oder Weide oder Wald umgewandelt werden können.

12. Die Abschätzung von Wasserkräften.

Dahin gehören alle stehenden Gewässer: Sumpf, Teich, Tümpel, Weiher, und Bäche und Flüsse wenigstens inbezug auf Berechtigungen. Vielfach stehen den Müllern gewisse Vorrechte zu, so daß entweder das Wasser gar nicht zu Rieselungen oder anderen wirtschaftlichen Zwecken gebraucht werden darf, oder die Erlaubnis des Müllers dazu gehört. Im Falle das Wasser beliebig benutzt werden darf, wird dasselbe trotzdem zum Gegenstand der Schätzung, wenn es sich darum handelt, eine so gebotene Wasserkraft zu verwerten, oder eine Anlage dazu schon vorhanden ist, oder wenn eine solche für Schafwäsche, Flachsröste und ähnliche Zwecke gemacht werden soll oder schon eingerichtet ist, oder auch, wenn Berieselungsnutzung stattfinden soll. Die Größe einer Wasserkraft ergibt sich aus der Menge des in bestimmter Zeit abfließenden Wassers, und diese wird aus dem Querprofil und der mittleren Geschwindigkeit berechnet. Diese nimmt nach unten ab und ist in der Mitte gewöhnlich 20 Prozent geringer, als an der Ober-

fläche. Flüsse, welche eine gewöhnliche Geschwindigkeit von 56 bis 57 m pro Minute haben, können bei Hochwasser eine solche bis zu 250 m erlangen, was bei Anlage von Triebwerken zu berücksichtigen ist. Jede Benutzung der Art setzt besondere Anlagen voraus, Wehre, Schleusen, Ableitung in Seitenkanäle u. s. w., zum Mindesten aber doch die Anbringung von Schöpfträdern und Wasserschnecken mit Windrad oder anderem Triebwerk, kurz also einen Kapitalaufwand, welcher vorher zu veranschlagen ist, wenn ein bis dahin unbenutzt gebliebenes Wasser nutzbar gemacht werden soll. Da, wo das schon geschehen ist, wird die schon fixirte Kapitalanlage und der Vorteil, welchen sie bringt, zu berücksichtigen sein. Bei einer Geschwindigkeit von 9 bis 12 m treibt die Kraft des Wassers Schlamm, bei 12 bis 20 m feinen Sand, bei 20 bis 30 m groben Sand, bei 60 bis 90 m Kies und Steine von 2 bis 5 cm Durchmesser, bei 120 bis 280 m Steine von 30 bis 60 cm Durchmesser, bei 620 m und mehr Steine bis zu einem halben kbm Inhalt. Die Wasserkraft hat erhöhten Wert in der neueren Zeit gewonnen.

Flüsse bringen die Vorteile erleichterten Verkehrs, aber auch die Gefahren der Überschwemmungen und bedürfen kostspieliger Schutzbauten oder der Anlage von Schutzplantagen mit Weiden, welche dann besonders zu veranschlagen sind. Allgemeine Regeln darüber zu geben, ist nicht thöricht. Auch hier können die Vorteile und Nachteile nur lokal beurteilt werden, unberücksichtigt darf aber das Alles bei Kauf und Verkauf nicht bleiben.

Sümpfe, Moore, kleine Teiche oder dgl., kommen meist nur in Anschlag, insofern sie nutzbar gemacht werden können. Dienen Wasserflächen der Art zur regelmäßigen Gewinnung von Schilf und Rohr oder Wildgeflügel, so muß besondere Veranschlagung stattfinden. Fischteiche sind entweder solche, welche nur als Teiche zu benutzen sind, oder solche, welche abwechselnd auch anderweitig nutzbar gemacht werden, sei es als Wiese oder als Ackerland. Die letzteren sind dann in der Regel zu mehreren vorhanden und bedingen die regelrechte Teichwirtschaft. Für diese sind diejenigen Teiche am vorteilhaftesten, welche leicht abgelassen oder wieder gefüllt werden können und nach dem Ablassen rasch abtrocknen, so daß sie also dann bald bestellt werden können. Die Güte des Bodens kommt hier wesentlich mit in Betracht, während da, wo nur einzelne Teiche eine

andere als etwa Fisch- und Rohrnutzung und solche für Wassergeflügel nicht geben, die Bodenbeschaffenheit ziemlich gleichgiltig ist. Nur dann, wenn ein solcher Teich lediglich infolge einer undurchlassenden Unterlage aus Sammelwasser gebildet wird und deshalb einen steigenden und fallenden Wasserspiegel zeigt, kann die Bodenbeschaffenheit insofern in betracht kommen, als sie von Einfluß auf die Umgebung ist und je nach Umständen der Korrektur bedarf.

Die Klassifikation der eigentlichen Teiche ist bisher ebenfalls noch nicht sehr gefördert worden; die bisherigen Versuche zur Veranschlagung sind sämtlich auf Reinertragsberechnungen gestützt; als relative Abstufungsskalen mögen sie immerhin verwendbar sein, bis Besseres geboten wird. Schlipff gedenkt der Teiche gar nicht, da in Süddeutschland solche Anlagen seltener sind. v. Flotow in „Abschätzung der Grundstücke“ hat folgende Klassen:

1. Kl. Gute Teiche, d. h. solche, welche sehr guten, fetten, thonigen oder lehmigen Grund, sehr nahrhaften, warmen und weichen Zugang, freie, sonnige Lage und hinreichenden Wasserstand haben, auch keiner Wassergefahr ausgesetzt sind. — Wert = $\frac{1}{8}$ geringer als Kl. III der Felder.
2. Kl. Mittelmäßige Teiche, d. h. solche, bei welchen die angegebenen Eigenschaften in geringerem Grade vorhanden sind oder welche schon zuweilen von großen Wassern leiden. Wert = $\frac{1}{2}$ der Klasse III der Felder.
3. Kl. Geringe Teiche, d. h. solche, bei welchen eine oder die andere dieser Eigenschaften von entgegengesetzter Beschaffenheit ist. Sie werden nur $\frac{2}{3}$ geringer als die dritte Felderklasse geschätzt.
4. Kl. Schlechte Teiche, d. h. solche, bei welchen alle Eigenschaften von entgegengesetzter Beschaffenheit sind. Sie werden um $\frac{4}{5}$ niedriger als die III. Felderklasse geschätzt.

Die Schätzungen beziehen sich incl. der Streu- und Rohrnutzung, der Weide und etwaiger Gräzerei, aber excl. solcher Grasflächen, welche zwar an den Teichen liegen, aber vom Wasserspiegel niemals berührt werden.

Der Schätzung der Teiche durch Vergleichung mit Ackerfeld kann nicht das Wort geredet werden. Die vier Klassen und deren Beschreibung sind auch in der „Geschäftsanweisung“ für Sachsen zu Grunde gelegt, doch findet hier dann die einfache Reinertragschätzung

ung statt und wird noch betont, daß die klimatischen Abstufungen wie bei Ackerland, aber mit dem Unterschied angenommen sind, daß die Abzüge erst bei 226 m Höhe beginnen. Zur Beurteilung des Wertes hervorzuheben ist:

- a) Der Flächengehalt des Wasserspiegels und der der Rohr-, Schilf- und Grasnutzung.
- b) Die Lage.
- c) Die Art des Wasserzuflusses, die Abflußgelegenheit und die Brauchbarkeit des Wassers, besonders auch inbezug auf die Temperatur im Sommer und das Zufrieren im Winter.
- d) Die Möglichkeit und Leichtigkeit der Trockenlegung.
- e) Die Reinheit von Schlamm, Buschwerk, Schilf u. s. w.
- f) Der Zustand der Dämme, Rinnen, Ständer, Schleusen und der Wasser- Zu- und Ableitungen.
- g) Die Möglichkeit und Häufigkeit der Überschwemmung, bezw. die des Vertrocknens oder doch Wassermangels im Sommer.
- h) Die Brauchbarkeit des Bodens zu Acker oder Wiese und dessen Güte.
- i) Die Einteilung der Teiche in Streich- oder Laichteiche, Streckteiche für 1—2jährigen Besatz und Haupt- oder Setzteiche für die Fische vom 2. Jahre an, und die Art der Anlage inbezug auf deren Verbindung unter einander.
- k) Die etwaigen Servituten, als z. B. das Weiderecht, das Recht, das Wasser benutzen zu dürfen, das Recht, an der Nutzung zu partizipieren, und ähnliche, Anderen zustehende, Rechte, deren Wert besonders zu berechnen ist und als zu tragendes Passivum in Abzug von dem Schätzungswert kommt.
- l) Die Notwendigkeit besonderer Schutzanlagen gegen Überschwemmung, Diebstahl, Einfrieren u. s. w. (Winterteiche oder Winterhaltungen).
- m) Die Absatzgelegenheit für den Verkauf der Fische.
- n) Die Größe und Art des möglichen Besatzes.

Eine richtige Klassifikationskala auf Grund dieser Beurteilungsmerkmale zu entwerfen, muß Verf. Sachkundigeren überlassen.

Aus den Angaben in Geschäftsanweisungen, Werken über Fischzucht und solchen über Taxation von Landwirten ergeben sich

als Kapitalwert-Schätzungen pro ha 230 bis 7050 Mark; die Schlesische Landschaft hat in ihren Abschätzungsgrundsätzen 3 Klassen zu 352,52, 235 und 117,50 Mark pro ha.

II. Die Taxation von Baulichkeiten.

Das Gebäudekapital stellt auf Landgütern einen nicht unerheblichen und noch immer in nicht seltenen Fällen einen zu großen Teil des Wertes dar; es findet sich Überflüssiges oder es fehlt Manches, die Bauten sind zweckmäßig und nicht, gut und schlecht gebaut, passend und nicht angeordnet, Neubau und nicht, gut und schlecht unterhalten, luxuriös gebaut und nicht, Arbeit ersparend und überflüssig Arbeit kostend, kurz, es giebt sehr viel beachtenswerte Punkte, auf welche bei der Wertfeststellung geachtet werden muß.

Dazu gehört auch die Erkundigung über die Größe der Neubau- und Unterhaltungs-Kosten, über die vorhandenen Bauhandwerker und deren Berechnung für ihre Leistungen, über die Beschaffung von Baumaterialien aller Art und über die Preise dafür.

Kann der Landwirt sich nicht selbst die Beurteilung zutrauen, dann muß er im Falle der Befichtigung eines Gutes zum Zwecke der Erwerbung einen Bauverständigen mitnehmen, immer aber muß er doch selber prüfen, um auch das Gutachten kontrollieren zu können.

Sind auf einem Gute Luxusbauten vorhanden, so muß auch für diese gelten, daß der Betrieb damit gar nicht belastet werden darf, sondern nur das Privatkonto; giebt es Überflüssiges, dann ist der Verkauf auf Abbruch angezeigt und entsprechend der Aussichten für den Erlös die Tage zu machen; es kann selbst vorkommen, daß gar nichts für Einzelnes gezahlt werden darf.

Fehlt es andererseits an Baulichkeiten oder sind bedeutende Reparaturen und Neueinrichtungen, Umbauten u. s. w. notwendig, dann wird man gut daran thun, durch einen Sachverständigen einen Kostenaufschlag fertigen zu lassen und den Betrag dieser Kosten mit bei der Abschätzung zu berücksichtigen, d. h. entsprechend geringer zu rechnen.

Ist die ganze Anlage mehr oder minder feuergefährlich oder so, daß bei einem Brande die Böscharbeit erschwert ist, muß also eine höhere Versicherungsgebühr bezahlt werden, dann ist der Betrag des Unterschieds gegen durchschnittliche Sätze anderwärts zu kapitalisieren und diese Summe von der Taxe in Abzug zu bringen.

Liegt das ganze Gehöfte unpassend, zu entfernt von den meisten Grundstücken, zu weit vom Wasser, von der Straße, zu hoch über den Grundstücken, zu sehr dem Wetter ausgesetzt u. s. w., dann ist auch das zu berücksichtigen.

Abgeschätzt werden kann nur der Zeitwert, das Baukapital nach Alter der Anlage, nicht der Nutzungswert; zu berücksichtigen aber ist alles, was diesen Wert beeinflusst.

Der Wert besteht aus dem Werte der Grundfläche, plus Baukosten, abzüglich dem Abnutzungswert, sei es bei guter oder bei schlechter Unterhaltung, und abzüglich der notwendigen Herstellungskosten zur Veretzung in den brauchbaren Zustand, wenn es daran fehlen sollte.

Die Kosten für Baulichkeiten werden nach Maßgabe der Grundfläche berechnet und in die für die Baumaterialien und die Arbeitslöhne, einschließlich Honorierung des Baumeisters für Fertigung der Pläne und Ausführung, unterschieden; man veranschlagt auch nicht selten die Banfuhren besonders; hat der Landwirt, z. B. als Pächter, diese selbst zu leisten, dann muß er nach angemessenem Satze verfahren, d. h. sich den Spanntag berechnen. Man veranschlagt den Unterbau, jedes Stockwerk und das Dach (mit Bodenraum) besonders und diese Scheidung ist wichtig für die Berechnung der in Ansatz zu bringenden Mietzwerte behufs der Buchführung.

Ausführliche Anleitungen zu allen Schätzungen über Baulichkeiten auf dem Lande finden sich in dem angeführten Werke von Engel, auf welches verwiesen werden muß.

Daraus hervorzuheben ist, daß in Mark für 1 qm Grundfläche angegeben werden: Villen und herrschaftliche Wohnhäuser auf dem Lande zu 66 bis 172,5, Amtshäuser zu 60 bis 96, Pächterhäuser zu 35 bis 46,5, Arbeiterhäuser zu 21 bis 28, Brauereien und Brennereien zu 40 bis 65, bei über 2 Etagen für jede 20 Mk. mehr, Speicher und Mühlen

zu 43,5 bis 51,00, Remisen und Schuppen zu 14 bis 20,5, Scheunen zu 12,75 bis 26,00, Stallungen für Pferde und Rinder zu 21,80 bis 25,50, für Schafe und Schweine zu 12,70 bis 23,00, für Federvieh zu 17,80 bis 45,50, Spritzenhaus zu 22,80 bis 23,00, Bad- und Waschhaus zu 21,25 bis 25,50, Ziegelöfen zu 58,20, Badöfen zu 86,00, Stallungen für Gesindewohnungen zu 17,80 bis 20,25, Ziegelschuppen zu 7,80, Brunnenkessel, 3,3 m tief, 1,57 bis 1 m im Lichten, pro m zu 80,00, Hofmauern zu 13,00, Aborte zu 22,3, Brunnen-schächte zu 335,00, 3,3 m tief, 1,57 m weit, pro steigenden Meter, Pumpenrohre, pro Stück zu 42,00, 6,3 m lang, kiesen, Bretter- und Staketzaun, 1 qm hoch, pro m 6,40, Pflaster, pro qm 3 bis 10,00, Trottoirplatten 6 bis 13,00, je nach Material.

Massivbau mit Bruchstein, Ziegel, natürlichen oder künstlichen Steinen dauert bei Wohnhäusern 100 bis 225 Jahre, bei Stallungen 100 bis 170 Jahre, bei Scheunen und Schuppen 150 bis 180 Jahre, bei Brauerei, Brennerei 80 bis 100 Jahre, Holzbau halb so lange bei 10 bis 20 % geringeren Kosten; Betonguß-, Pisé-, Kalksand-, Luftziegelbau, zu halben Kosten des Massivbaues, stehen in der Dauer zwischen diesem und dem Holzbau und bis zu $\frac{1}{4}$ von jenem.

Ein Wirtschaftshof im Massivbau zu 60000 Mark und 225 Jahre Dauer wird einem Fachwerkbau zu 30000 Mark mit der Dauer von 45 Jahren gegenübergestellt; dieser erfordert in dieser Zeit also 5 mal Neubauten, zusammen zu 150000 Mark Baukosten; mit Zins und Zinseszinsen wird aber für jenen in 225 Jahren 810000 und für diesen 540000 Mk. Ausgabe berechnet, also eine Ersparnis von 180000 Mark im Ganzen.

Block rechnete für die Jahresausgabe an Zins, Reparaturen und Feuerversicherung 6—10 % vom Wert des sämtlichen Bruttovertrags oder nach Roggenwert im Durchschnitt 8,8 % vom Baukapital oder im Einzelnen, je nach Massivbau und nicht, für:

Wohnhaus: Instandhaltung 0,25—0,375 und 1,0—1,33 pCt.,
Abnutzung 0,166—0,5 und 1,20 pCt.

Stallungen: Instandhaltung 0,5—0,666 und 1,166—1,5 pCt.,
Abnutzung 0,66—0,75 und 1,60 pCt.

- Scheunen u. s. w.: Instandhaltung 0,166—0,333 und 0,75—1,0 pCt.,
 Abnutzung 0,33—0,42 und 0,70 pCt.
- Brauerei, Brennerei: Instandhaltung 0,5—0,666 und 1,166—1,5 pCt.,
 Abnutzung 0,66 bis 0,75 und 1,60 pCt.
- Brückenbauten: Instandhaltung 0,25—0,333 und 0,75—2,0 pCt.,
 Abnutzung 0,33 und 1,75—3,00 pCt.
- Röhrenleitungen: Instandhaltung 0,75—3,00 pCt.,
 Schleusen: Instandhaltung 0,75—3,00 pCt.,
 Abnutzung 2,25—4,50 pCt.

oder summarisch ohne Zins, aber mit Feuerversicherung für:

- massive Wohn- und Stallgebäude 0,66—0,75 pCt.,
 nicht massive 1,66—2,66 pCt.,
 massive und nicht massive Bauten aller Art 1,66—1,5 pCt.

Die Beträge für Versicherung ergeben sich überall aus den Sätzen der Gesellschaften. Da, wo es Landesbrandkassen giebt, dient deren Abschätzung der Bauten als gute Grundlage.

Es empfiehlt sich für Zwecke der Veranschlagung die Gebäude in Klassen zu trennen und zwar mit

- I. Klasse. Neubau und wie Neubau,
- II. Klasse. Gut erhalten in halber Dauer des Neubaus,
- III. Klasse. Schlecht erhalten in halber Dauer des Neubaus,
- IV. Klasse. Alter Bau, gut erhalten,
- V. Klasse. Alter, Bau, schlecht erhalten.

Die Amortisation oder die Abnutzung läßt sich auch direkt berechnen.

Ein Bau von 200 Jahren Dauer zu 12000 Mark kann nach Ablauf dieser ein verwertbares Material von 1000 Mark haben und sind also $\frac{11\,000}{200} = 55$ Mark jährlich zu amortisieren; im 80. Jahr ist der Bau, gut erhalten, zu 7600 Mark zu schätzen; da aber die Abnutzung Anfangs eine geringe und zuletzt eine große ist, so müssen die Jahresbeträge entsprechend geändert werden, Anfangs bis auf 30 Mark, zuletzt bis 80 Mark, z. B. und passend in den Zwischenzeiten von 50 : 50 Jahren. Vgl. d. Beispiele im dritten Abschnitt.

III. Die Taxation von Vieh.

Inbezug auf das Vieh wird der Landwirt in der Regel ohne wesentliche Schwierigkeiten die Abschätzung des Wertes bewirken, da er stets ein- und verkaufen muß und weiß, wie er zu verfahren hat, um Schätzungen zu machen. Die Werke über Tierzucht geben Auskunft darüber und enthalten auch Bonitierungsstellen für Zuchtvieh.

Behufs der Vermögensaufnahme muß berücksichtigt werden, in welchem Grade sich der Wert der Tiere verändert, gute Haltung vorausgesetzt.

Alles Jungvieh nimmt zu an Wert bis zu einem gewissen Alter, dem der Erreichung des Vollwerts; dieser bleibt eine längere oder kürzere Zeit sich gleich und dann beginnt die Zeit der Abnahme, Anfangs wenig bemerklich, dann immer sichtbarer und zuletzt rapid bis zur Reife für den Abdecker.

Es entspricht den neueren Aufgaben der Tierzucht, unser Vieh überhaupt nicht alt werden zu lassen, mit Ausnahme von Zugpferden, welche man so lange als möglich benutzt und bei welchen man also mit der Amortisation zu rechnen hat, d. h. den Wert von Jahr zu Jahr geringer rechnen muß.

Spannochsen werden nicht so lange behalten, daß Abnahme stattfindet; sie kommen vor der Zeit der Abnahme zur Mast und nehmen dadurch an Wert zu; alles Mastvieh muß nach Gewicht und Mastungszustand beurteilt werden.

Zuchtvieh von hohem Wert oder hoher Leistungsfähigkeit behält man so lange als möglich; die Abnutzung kann hier aber doch schon inbetracht kommen, selbst wenn das Tier nicht über die Zeit verringerter Leistungsfähigkeit behalten wird.

Rugvieh wird so lange behalten, als die Nutzung noch befriedigt; (Milch z. B.). Durchschnittlich nimmt man an:

Pferde nehmen bis an das 6. Jahr zu, bleiben bis zum 10. Jahr im Vollwert und nehmen ab vom 10. Jahre an.

Milchvieh nimmt bis zum 4. und noch im 5. Jahre zu, und vom 6.—7. Jahre an ab, die Zunahme ist Anfangs sehr bedeutend und kontrollierbar nach Gewicht, Aussehen u. s. w., später bis zur Befruchtung im 2. bis 3. Jahre ist die Zunahme langsamer, nach der Befruchtung bedeutend und nach dem ersten Kalbe

noch steigend bis zum Vollwert, je nach der Zeit der ersten Befruchtung im 3. und 5. Jahre; die Dauer des Vollwertes ist 2 bis 3 Jahre, die Abnahme dann 1 bis 2 Jahre gering und dann größer.

Schafe und Ziegen nehmen zu bis zum 2. und 3. Jahre, bleiben im Vollwert nur kurze Zeit und kommen meistens nicht so weit, daß bedeutende Abnutzung anzunehmen wäre; noch weniger ist das der Fall bei Schweinen, welche am raschesten den Vollwert erlangen und meistens im Vollwert verbraucht werden. Kleinvieh wird ebenfalls nur selten bis über den Vollwert behalten; dafür giebt es immer nur Gruppenschätzung, welche auch bei Jungvieh zulässig ist, für andere Tiere muß aber die Einzeltaxe stattfinden. Bienenstöcke werden mit der Bienenwohnung (Korb oder Stock) geschätzt und als Völker.

Für neugeborene Kälber giebt es im Nordwesten (Oldenburg, Hannover, Holstein) sogar Marktwert, da „müchterne“ Kälber Verkaufsware sind; es giebt Preise bis zu 18 Mark. Der Wert von Kälbern und Fohlen nach der Geburt wird sonst nur selten veranschlagt; man berechnet die Mehrkosten der Haltung der Muttertiere gegen gelte bleibende und das Sprunggeld oder den Anteil an den Kosten der Vattertiere.

Als ungefähre Anhalt zur Schätzung können folgende Prozentsätze vom Vollwert gelten:

nach der Geburt	Pferde	6 bis	12 %	Rind	5 bis	10 %
beim Absetzen	"	13 "	20 "	"	15 "	
zu Ende des ersten Jahres	"	30 "	37 "	"	30 "	
zu Ende des zweiten Jahres	"	54 "	55 "	"	50 "	
zu Ende des dritten Jahres	"	70 "	71 "	"	90 "	
zu Ende des vierten Jahres	"	85 oder	100 "	" i. v. J.	100 "	
im fünften Jahre			100 "			

Hat ein Arbeitspferd 10 Dienstjahre und nach diesen noch einen Verkaufswert von 100 Mark, so ist, wenn es im Vollwert 600 Mark gekostet hatte, 500 Mark Abnutzung auf etwa 8 Jahre zu verteilen, also im Durchschnitt jährlich 62,5 Mark. Für das erste Jahr der Abnutzung genügen aber 30 Mark, dann kann man 50—80—100 rechnen u. s. w., bis der Wert der 100 Mark erreicht wird; sein Pferd weiter herunter kommen lassen, wird nicht leicht ein Landwirt.

Hochwertige Zuchtthiere, für welche Zehntausende bezahlt werden, entziehen sich jeder Beurteilung und Luxustiere, wie sie auf Ausstellungen vorkommen, kann man überhaupt nicht schätzen, weil der Liebhaberwert zu groß ist. Aller Sport hat mit der landw. Abschätzung nichts mehr zu thun.

IV. Die Taxation von Geräten und Maschinen.

Zu dieser Art von Abschätzungen bieten die Kataloge der Verkäufer und der Industriellen die besten Anhaltspunkte; bei Übernahme von Gütern ist aber mit großer Vorsicht das vorhandene Material zu prüfen, weil nicht selten durch Anstrich und andere Mittel veralteten Geräten ein besseres Aussehen gegeben wird. Vieles kann in Wusch und Bogen abgeschätzt werden; größere und wertvolle Maschinen sind nach Alter und mit Rücksicht auf etwa inzwischen erschienene bessere Konstruktionen zu prüfen. Am besten wird es immer sein, das ganze Inventarium an Geräten und Maschinen selbst zu beschaffen, wenn die Übernahme nicht stattfinden muß, also das vom Vorgänger vorhandene Inventarium der Art diesen versteigern zu lassen und dann bei der Versteigerung das zu erstehen, was man brauchen kann. Muß aber alles übernommen werden, dann darf für veraltete Konstruktionen nur wenig über den Materialwert angenommen bleiben.

Geräte und Maschinen zur jährlichen Vermögensaufnahme sind mit Abnutzungsbetrag zu veranschlagen.

Kein Landwirt wird diese Wertfeststellungen schwierig finden; hier gilt das in der Einleitung Bemerkte bezüglich der Bildung der Preise nach eigenem Urteil.

Vergl. auch darüber das im dritten Abschnitt Gesagte.

V. Die Taxation von Vorräten.

Um vorhandene Vorräte von denjenigen Gegenständen, wie sie auf Landgütern vorkommen, preiswürdig bei Vermögensaufnahmen zu veranschlagen, ist auf das über die Inventur Gesagte — s. S. 12 ff. — zu verweisen.

Der Inhalt von größeren Haufen wird gemessen, gewogen oder nach dem Raume bestimmt, worüber in jedem landw. Kalender sich Auskunft findet, oder mittelst Probeentnahme bestimmt oder nach den späteren Aufzeichnungen in gut geführten Registern einfach aufgeschrieben mit dem Vorbehalt der Korrektur in dem Gewinn- und Verlust-Konto. Die Preisbestimmung kann nur mit Tagespreis erfolgen, wenn man von Marktpreisen ausgehen will; handelt es sich aber um selbst gewonnene Erzeugnisse ohne Marktpreis, zu welchen man entweder die Erzeugungskosten oder eigenes Ermessen anwendet, dann darf ebensowenig an Gewinn als an ein Wechseln der Preise gedacht werden; sie werden zu dem Preisansatz nach der Ablieferung (Ernte z. B.) das ganze Jahr hindurch gebucht. Gekaufte Waren müssen mit Einkaufspreis und Unkosten angesetzt werden und dazu ist eine Kalkulation notwendig, halbfertige Erzeugnisse, z. B. halbreifer Käse im Käsekeller, sind nach Ermessen zu taxieren, Lebensmittel im Haushalt in Pausch und Bogen.

Eine Preis-Kalkulation kann oft vorkommen, z. B. für Getreide auf dem Boden bei längerer Lagerung, weil das Getreide an Gewicht verliert und Aufbewahrungskosten zu berechnen sind.

Am vorteilhaftesten ist der Verkauf gleich nach der Ernte, zu welcher Zeit es auch meistens annehmbare Preise giebt; wird mit Rücksicht auf den Verdienst der Arbeiterfamilien von sofortiger Herstellung zur Marktware und von Dampfdreschmaschinen kein Gebrauch gemacht, dann ist der Mindererlös zu Lasten der Arbeitskosten zu rechnen; die Leistung der Leute wird um diesen Betrag teurer.

Im I. Band der neuen Bearbeitung der „Mitteilungen“ von A. Block hat Verf. eine Anzahl von dahin einschlagenden Berechnungen gegeben; davon soll nur hervorgehoben werden, daß für Weizen berechnet wurden in einem bestimmtem Fall:

- a) Erzeugungspreis für 100 kg beim Ausbruch auf dem Felde 13,62 Mk., beim Ausbruch in der Scheune 14,34 Mk.
- b) Gewinn gegen Marktpreis beim Verkauf vom Felde weg 8,62 Mk., von der Scheune weg 7,86 Mk., vom Kornboden weg 6,72 Mk.

Am Jahreschluß kann der Vorrat nur nach den Preissätzen berechnet werden, wie diese gebucht sind: Erzeugungskosten oder

Schätzung für selbst erzeugte Ware und Marktpreis plus Unkosten für gekaufte Waare, z. B. Saatgut, nicht selbst erzeugtes Getreide, Futter u. s. w. Den gleichartigen Gegenständen verschiedene Preise zu geben, wenn nicht die Führung getrennter Haufen nötig ist (für Saatgut), ist nicht empfehlenswert.

Bei nicht genügendem Anbau kann z. B. Hafer mit 12—14—16 Mk. erzeugt worden sein und für 18 Mk. mit Unkosten angekauft.

Die Buchung ergab nach Menge und Kosten für die eigene Ware im Durchschnitt 15 Mk.; giebt es nun noch einen Rest von eigener und gekaufter Waare zu ziemlich gleichen Teilen, dann ist dieser anzusehen mit $\frac{15 + 18}{2} = 16,5$ Mk.

Berechnungen der Art können auch vorkommen, wenn selbst erzeugter Roggen und Weizen mit Kaufgut gemischt werden muß, um backfähiges Mehl zu erhalten.

Wollte ferner ein Landwirt irgend eine Frucht zu durchschnittlich 18 Mk. behufs Spekulation auf besseren Preis liegen lassen, dann muß er in Aufschlag bringen:

Ansatz für 100 kg 18,00 Mk.

Kapitalzins 1 Jahr 5 pCt.

Verlust 1 Jahr 4 pCt., zusammen 1,62 Mk.

Aufbewahrungskosten für 100 kg 1,20 Mk.

Zusammen 20,82 Mk. für nur 96 kg.

Der Selbstkosten-Preis für 100 kg ist also nach Jahres= schluß fast 21,70 Mk.

VI. Die Taxation von Pflanzen und Pflanzenteilen.

Abgesehen von Bäumen aller Art, Bierpflanzen, Topf= gewächsen und anderen im Gartenbetrieb vorkommenden Gewächsen, für welche die Preisermittelung nicht schwierig wird und bei welchen zum Teil eine Veranschlagung in Bausch und Bogen zulässig ist, kommen als häufigste Fälle der Abschätzungen, welche hierher zu rechnen sind, vor:

a) das Saatinventar, wie es bei Gutsübernahmen zu vergüten ist, d. h. also die Summe der bereits gemachten Bestellungen in den verschiedenen Stadien der Entwicklung.

Es wurde bereits erwähnt, daß da, wo es gute Buchführungen giebt, aus diesen sofort ersichtlich sein muß, welcher Aufwand dafür gemacht worden ist.

Zu den Vorteilen guter Buchführung gehört auch der, in allen diesen und ähnlichen Fällen, ohne Streit befürchten zu müssen, die erforderlichen Nachweise stets zur Hand zu haben.

Fehlt es an solchem Nachweis, dann muß nach Augenschein geurteilt werden; eine solche Beurteilung bringt es aber mit sich, daß leicht mancherlei Ausgabe-Berechnung bezweifelt wird; ein daraus etwa sich ergebender Schaden ist dann selbstverschuldet.

Man kann es nach der Saat unmöglich dem Felde ansehen, ob z. B. infolge ungünstiger Witterung 2 bis 3 mal so viel Pflugarbeit, wie bei gutem Wetter nötig war, ob pro ha 600 oder 1000 kg eines Kunstdüngers verwendet wurden, ja oft selbst nicht, ob eine solche Verwendung überhaupt stattgefunden hat.

Am meisten Schwierigkeit bot bis jetzt die Abschätzung des Anteils für die einzelnen Jahre bei den für mehrere Jahre bestimmten Düngungen; das, was die Agrikulturchemiker bis jetzt in dieser Beziehung ermitteln konnten, genügt nicht und deren Angaben widersprechen sich noch zu sehr. Der Landwirt wird in den meisten Fällen sich selbst die Schätzung zu machen haben; noch immer giebt es aber über Schätzungen der Art leicht Meinungsverschiedenheiten und damit langwierige und kostspielige Prozesse.

An Anleitungen zur Berechnung fehlt es aber doch nicht; die meisten Landwirte folgen wohl den von v. Wolff-Hohenheim gegebenen Ansätzen. Auskunft darüber giebt es in jedem guten Lehrbuch über Düngung, im „Handbuch für Landwirte“ von F. v. Kirchbach, in den „Mitteilungen“ von M. Block, in den Werken über Statistik u. s. w.

Ist eine Saat sehr beträchtlich herangewachsen, hat sie also einen über den Bestellaufwand gehenden Wert erreicht, dann ist zu verfahren, wie für

b) die Beurteilung der Reeszenz, nur mit dem Unterschied, daß es nicht üblich ist, dem abziehenden Besteller dafür außer den Kosten, viel zu vergüten; diese Beurteilung kommt also haupt-

fächlich vor beim Verkauf auf dem Halme und bei entstandener Beschädigung durch Wild oder Unwetter oder Zerstörung anderer Art.

In allen diesen Fällen ist Demjenigen, welcher die Kreszenz kaufen oder die Schädigung vergüten soll, der Aufwand dafür gleichgiltig; er bezahlt den Wert, nicht mehr und nicht weniger, ohne Rücksicht darauf, wie der Wert entstanden ist. Der Verkäufer, bezw. der Geschädigte, hat bei seinem Zuschlag zwar seine Auslagen zu berücksichtigen, kann aber damit allein nicht zufrieden sein, sondern wird auch den Zuwachs und zwar voll vergütet verlangen und außerdem in Erwägung ziehen, ob er die Kreszenz entbehren kann, bezw. was der Verzicht auf Selbstbenutzung, freiwillig oder nicht, für ihn bedeutet.

Der Ausgangspunkt für die Beurteilung muß die Schätzung der Vollernte nach Maßgabe des Standes der Saat, d. h. der Aussicht auf den wahrscheinlichen Ertrag — Schockzahl, Gewicht bilden; davon ist in Abzug zu bringen, nach der Dauer der Zeit bis zur Ernte ein angemessener Prozentsatz, unbekümmert um die noch mögliche Gefährdung durch ungünstiges Wetter. Der Erntewert darf nur loco Feldwert sein, also Wert ohne die Erntekosten, welche in diesem Falle der Käufer zu tragen hat, bezw. bei Schädigung ganz wegfällen; hierzu bildet der Wert der verbliebenen Sache einen weiteren Abzugsposten; nur der wirkliche Schaden ist zu vergüten. Vgl. im Ersten Abschnitt Nr. 7 und Einleitung S. 13.

c) Der Weidewert von Brache, Grasrainen u. s. w.; siehe darüber unter 4. im Zweiten Abschnitt.

d) Laub aus Waldungen. In manchen Gegenden wird auf das Laub zu Fütterungszwecken viel Wert gelegt und in futterarmen Jahren kann es vorkommen, daß man sich entschließen muß, zu diesem, an sich nicht sehr wertvollen Futter Zuflucht zu nehmen. In Weinbergen wird Futterwert durch Entblättern und Geizen gewonnen, vielfach aber nur dem Arbeiter überlassen; auch aus Hopfen und Mais gewinnt man durch Abblatten (Entfahnen) Futterwert und endlich kommt die Laubnutzung für Seidenzucht inbetracht, — Maulbeerblätter, bezw. Gezweig.

Zur Fütterung wird im Großen das Laub von Almen, Eichen, Linden, Hasel, Schwarz- Italienische und Balsampappel, Ahorn, Esche, Hainbuche, Espe, Weide, Akazie, Himbeerstrauch, seltener auch von Buche, Erle und Birke verwendet.

Die ausführlichsten Angaben darüber finden sich in Liebig „Die Reform des Waldbauens“, Prag 1845, zu welchen nur zu bemerken ist, daß der Landwirt dessen Enthusiasmus für die Laubfütterung nicht teilen wird.

Angegeben wird als Ertrag pro ha: bei Schindelholz im gewöhnlichen Umtrieb von 20 bis 30 Jahre alten Bäumen bei jedem Hieb 3916—5874 kg; im Unterholz des Mittelwaldes beim Abtrieb 1958—2937 kg; Wollen von 1,5—2 und 4,5—5,9 kg, pro Schock 90—120 kg; Trockenzeit 6—8 Tage; Kosten der Gewinnung 2—2,5 Lohnstage pro Schock.

100 kg trockenes Laub mit Gezweig geben 17,5 bis 20 kg ohne Zweige, 1 Schock giebt 24—35 kg. Der Futterwert kann hier noch immer annähernd genug in Heuwert beurteilt werden; man rechnet 1 kg Laub ohne Gezweig bei Pappel = 0,67, Ahorn und Esche = 0,75, Eiche, Linde, Hainbuche = 0,33, Erle, Hasel = 0,22, Birke = 0,8 kg Heu oder summarische 100 kg gutes Heu = 50 bis 80 Bund Futter = und 900 bis 1500 kg gestreiftes Laub.

a) Nebennutzungen anderer Art in Waldungen; f. darüber unter Abschätzung der Gehölze.

b) Streumaterial, aus Waldungen, Rohrbruch u. f. w.

Die gewöhnliche Annahme ist in Vergleichung mit Strohstreu 1 kg Stroh = 1,5 kg Moos-, 4 kg Nadel-, 6 kg Laubstreu, als Ertrag pro ha trockene Spreu (gering, mittelmäßig, gut): von Kiefer 460 bis 3300 kg, Fichte 1020—2820 kg, Buche 1960—4480 kg, Eiche 1400—2600 kg, Hainbuche wie Eiche, Linde wie Birke, Erle, 40—60jähriger Bestand, 1480—2260 kg, Birke, 60jährig, 920—1200 kg. — Niederwald zu 33—40, Mittelwald zu 60—80% des Ertrags vom Hochwald, in schon durch Streurechen geschwächtem Bestand 25—50% weniger, als Abzug bei unvollkommenen Beständen 25—33%, in alten grasreichen Beständen 40—44%. Die Abtrocknung von grüner Streu ist 25—40%, künstlich bewirkt bis 66%, von waldtrockener Streu 10—37%.

Ein Arbeiter fördert 250—700, eine Frau 200—300 kg im Tag, pro Stunde 38—43 und 32—38 kg. Die Kosten verhalten sich zum Werte beim Einsammeln wie 10—20%, durch Transport 33—68% vom Bruttoertrag. Im gewöhnlichen Verkauf nach Fudern gilt das Fuder gleich $\frac{1}{4}$ Fuder Stroh. In Hessen rechnet man 3

Wagen Nadel- und Heidestreu und 5 Wagen Laubstreu mit Fuhrlohn gleich 1 Fuder Stroh.

In der Neuzeit ist man mit Recht darauf bedacht, das Streurechen abzuschaffen oder doch nur sehr schonlich betreiben zu lassen, da es bessere Hilfsmittel für die Inkrastierung der Felder giebt; ganz kann man aber in manchen Gegenden die Streumutzung nicht beseitigen und für die Gärtner ist das Laub zur Kompostbereitung, zur Erdmischung, zu Treibbeeten und zum Schutz als Bodendecke über Winter unentbehrlich; der Gärtner kann die höchsten Preise für das Laub bezahlen.

VII. Die Taxation von Dienstbarkeiten und Gerechtsamen.

Für alle Nutznießungen aus Berechtigungen oder für die dadurch jemandem auferlegten Verpflichtungen kann es nur das Verfahren geben, den wirklichen Wert zu ermitteln, das heißt den Nutzungswert, abzüglich aller Kosten zur Erlangung und Erhaltung dieses Wertes. In der Einleitung wurde bereits darauf verwiesen, daß im dritten Abschnitt Beispiele dafür gezeichnet werden sollen, und daß die Ablösung überall leicht zu bewirken ist.

1) Bei Hütungsrechten im Wald, auf Fluren Anderer, auf Gemeindefland u. s. w. ist festzustellen, a) für welche Tiere die Weide sich eignet, b) wie lange geweidet werden kann, c) wie viel Stück des gangbaren Viehs in dieser Zeit aufgetrieben werden können, d) welchen Prozentanteil des erforderlichen Futters die Weide giebt, bzw. wie viel Weisfutter noch zu geben ist, e) wie hoch der Wert des gewonnenen Futters veranschlagt werden kann, zu berechnen aus den Kosten des vollen Futters, abzüglich denen des Weisfutters, f) wie sich der Dünger der Tiere verwerten läßt, g) welchen Einfluß der Weidegang auf das Wohlbefinden und den Ertrag der Tiere äußert. In Abzug kommt der Betrag für den oder die Hirten und für etwa zum Hüten nötiges Inventar (Hunde, Stroh, Sautucht u. s. w.).

Über die bei Ablösungen noch zu machenden Erwägungen s. im Ersten Teil unter b.

2) Für Holzrechte, Bezug von Holz aus fremden Waldungen, ist zu berücksichtigen: a) die zur Abführung erlaubte Holzmasse: Derbholz u. s. w., und deren Wert loco Wald bei Wertsteigerungen im Walde, b) die Kosten des Abholens oder wenn diese im Bietungspreis im Wald schon berücksichtigt werden, die Frage, wie hoch sich die Kosten für die Holzmasse anderwärts stellen und, soweit Brennholz betrifft, wie hoch sich eine andere Feuerung stellen würde.

3) Der Mühlbann, soweit solcher noch vorkommt. Zu berechnen ist, zu welchen Kosten (Anteil) der betreffende Müller das erforderliche Getreide vermahlt und in welcher Qualität er die Mehlsorten u. s. w. liefert im Gegensatz zum freiwilligen Vermahlen bei Anderen.

4) Das Krugrecht; zu berücksichtigen ist der Pachtvertrag, welcher aus einem derartigen Recht erzielt wird, da der Landwirt nicht selbst den Wirt machen kann.

5) Das Jagdrecht; in den meisten Ländern wird die Jagd von den Grundeigentümern selbst ausgeübt, bzw. die Ausübung verpachtet; es kann sich also nur um das Pachtgebot handeln und darüber giebt es keine allgemeinen Regeln, weil die Größe des Wildbestandes, die Art des Wildes und die Zahl der Jagdliebhaber und deren Jagdlust die Höhe der Gebote bestimmen. Zur Beurteilung des Wertes der Ausübung der Jagd auf eigenem Grund und Boden sind ähnliche Erwägungen maßgebend, doch kann nicht das volle Gebot, welches Andere geben würden, zu Grunde gelegt werden, da in diesem Gebot auch der Liebhaberwert liegt. Berechnet wird der Wert des bei schonlicher Behandlung der Jagd durchschnittlich erlegbaren Wildes. Die Kosten zur Ausübung der Jagd können außer Acht bleiben und als Äquivalent für das Vergnügen der Ausübung der Jagd gelten.

6) Belastungen durch Wegfrohnnde, Deichunterhaltung u. s. w. sind als Kommunalsteuern aufzufassen, also vom Einkommen zu bestreiten oder die Kosten sind ähnlich wie auf dem Besitz lastende Schuldzinsen zu betrachten.

VIII. Die Taxation von Nebengewerben und Zubehörungen.

Die Abschätzung von auf Gütern vorkommenden Nebengewerben und von Zubehörungen kann in keiner anderen Weise geschehen, wie die von den Vermögenswerten sonst; die Grundstücke, die Gebäulichkeiten, das Inventarium und die Vorräte zur Zeit der Aufnahme sind für sich abzuschätzen und daraus ergibt sich der Gesamtwert.

Wesentlich anders ist die Beantwortung der Frage, welchen Einfluß derartige Vorkommnisse auf den ganzen Betrieb äußern; diese Erwägungen gehören aber zum Nutzungsaufschlag und nicht zur einfachen Vermögensaufnahme.

Erst mit den weiteren Arbeiten nach der Taxe kommen diese Erwägungen zur Geltung und zwar in der Art, daß untersucht wird, ob die in derartigen Anlagen verwendeten und die etwa noch behufs schwunghafteren Betriebs anzulegenden Werte Nutzen gewähren, ob dieser Nutzen groß genug ist, und ob das verfügbare Kapital sonst noch groß genug bleibt, um die Landwirtschaft als eine nach den Verhältnissen richtige durchführen zu können. Fehlt es an Kapital, dann kann durch das Vorhandensein solcher Anlagen auch bei guter Rentabilität an sich doch Nachteil entstehen und zum mindesten nur die durchaus vorteilhafte Anlage beibehalten werden.

Notwendig sind alle Nebengewerbe u. s. w., welche den Betrieb selbst nicht unterstützen, in keinem Fall; die Vereinigung mehrfacher Unternehmungen kann Nachteile haben, wenn zu viel Kapital und Thätigkeit dafür verwendet werden muß, sodaß unter Umständen der Verkauf oder, bei angemessenen Geboten, die Verpachtung vorzuziehen ist. Wird doch selbst die Milchwirtschaft vielfach verpachtet, um mehr Zeit und Geld für den eigentlichen Betrieb übrig zu behalten.

Diejenigen Nebengewerbe aber, welche um des Betriebes willen eingeführt sind: Brennerei, Brauerei, Zuckerfabrik besonders, sind sämtlich nur noch im Großbetrieb vorteilhaft und mindestens wird das in der Zukunft der Fall sein.

Ihr Gedeihen hängt in hohem Grade von der Steuergesetzgebung ab; wenn diese bis jetzt noch im Deutschen Reich mit Rücksicht auf die Verbindung solcher Anlagen mit landwirtschaftlichen Betrieben geregelt worden ist, so unterliegt es doch keinem

Zweifel, daß die dadurch gewährten Begünstigungen nicht dauernd aufrecht erhalten bleiben. Die Exportbonifikationen werden zum mindesten fortfallen und die Anferlegung der Steuer als Fabrikatsteuer oder in einer dieser nahe entsprechenden Form kann auch nicht ausbleiben; diese Änderung bedeutet aber die Überlegenheit der Großbetriebe und der industriellen Anlagen, sodaß für den landwirtschaftlichen Betrieb im Kleinen keine guten Aussichten mehr vorhanden sind.

Bei der Unsicherheit inbezug auf die Gesetzgebung werden die Landwirte gut daran thun, sich für Anlagen der Art nicht zu sehr mit Kapital zu engagieren und vor Allem sollte sich Niemand verleiten lassen, bei einigen Jahren mit gutem Gewinn die Anlage über das natürliche Maaß auszudehnen; die letzte große Krisis für die Zuckersfabrikation war nur durch unsinnige Überproduktion entstanden und dazu hatten auch die Landwirte nicht wenig beigetragen.

Inbezug auf genossenschaftliche Molkereibetriebe scheint man ebenfalls schon zu weit gegangen zu sein.

Es ist bezüglich der Anlagen dieser Art stets geboten, nach der Tage weitere Kalkulationen anzustellen und diese mit Rücksicht auf die Zukunft, soweit sich das beurteilen läßt, vorzunehmen; die Feststellung der Werte bei der Vermögensaufnahme und bei Gutsübernahmen hat aber mit Erwägungen anderer Art nichts zu thun; sind die gesamten Werte festgestellt, dann ist das Geschäft soweit erledigt.

Ganze Güter werden nur durch Zusammenzählen der abgeschätzten Werte taxiert und das gilt auch für die Anlagen zu Nebenbetrieben.

Der Taxator hat mit der Zusammenstellung seiner Abschätzungen sein Amt beendet; wozu die Tage weiter bestimmt wird, geht ihn nicht mehr an; hat der Landwirt die Abschätzung selbst besorgt, dann muß er erwägen, welche weitere Ermittlungen er noch anstellen will. Im Falle eines beabsichtigten Kaufes kann er sein Gebot sofort stellen, wenn er sicher ist oder zu sein glaubt, daß seine Abschätzungen richtig waren.

Dritter Teil. Veranschlagungs-Beispiel.

I. Vorbemerkung.

Im Falle es sich darum handelt, ein ganzes Gut zu dem Zweck abzuschätzen, nicht nur den vorhandenen Wert festzustellen, sondern auch ein Bild über die zu erwartende Rentabilität der Geldanlage zu gewinnen, dann ist, gleichgültig zu welchem Zwecke das geschehen soll, der folgende Gang der dazu erforderlichen Arbeiten einzuhalten.

1) Die eingehende Besichtigung mit der Bildung des Urteils über den, den Verhältnissen und den Absichten entsprechenden, Wirtschaftsplan — Information genannt.

2. Die Abschätzung der vorhandenen Werte, Tagation.

3) Die Kalkulation über das erforderliche Gesamtkapital.

4) Die Gruppierung der Gesamtwerte, Inventur.

5) Die Einrichtung der Bücher.

5) Die Ausarbeitung des Nutzungsanschlages.

dazu: a) Die Prüfung des Plans durch die Stats.

b) Die Bestimmung der örtlichen Preise.

c) Die Bildung der Unterlagen für saldierende Konti.

d) Die Entwerfung der saldierenden Konti.

e) Die Bildung der Bilanz.

f) Die neue Inventur.

g) Die Korrektur im Falle nicht befriedigender Ergebnisse.

7) Die Verwertung der Ergebnisse.

a) Behufs Ankauf.

b) Behufs Pachtung.

c) Behufs Beleihung.

d) Die Steuerfragen.

Der gesamte Gang der in diesem erweiterten Sinne mit Abschätzungen verbundenen Arbeiten wird am zweckmäßigsten an einem Beispiel erläutert; die erforderlichen Unterweisungen können damit verbunden werden.

Zu dem gewählten Beispiele dient ein in Wirklichkeit, so wie gezeichnet, nicht vorkommendes Gut, welches aber aus wirklichen Verhältnissen gebildet worden ist.

Die Veranlassung dazu, einen Anschlag der Art auf Grund von nur wenigen Unterlagen auszuarbeiten, war die in den 60er Jahren an den Verfasser, damals Dozent an der Universität zu Gießen, gerichtet gewesene Anfrage, ob ihm die erbetene Unterstützung für Errichtung eines Landwirtschaftlichen Lehrinstituts in Verbindung mit der Universität in Form der Überlassung eines Theiles der benachbarten Domäne Schifferberg genehm sei und zwar unter der Voraussetzung, daß das abzugrenzende Gut als Musterwirtschaft eingerichtet und den Zwecken des Instituts dienstbar gemacht würde.

Die Verhandlungen hatten sich infolge von Bedingungen, welche dem Verfasser unerfüllbar waren, zerfallen; auf Grund der damals gewonnenen, allerdings nicht vollständigen, Unterlagen, hat aber Verfasser in den nachfolgenden Jahren für seine Vorlesungen den Anschlag immer mehr ausgearbeitet und dazu das Gut so wie er es sich gedacht hatte, gebildet.

Es entspricht also doch immerhin die Zeichnung, wie sie nachfolgend gegeben wird, der Hauptsache nach, der Wirklichkeit, nur mit dem Unterschied, daß die Abgrenzung und die als nützlich gedachte Umwandlung nicht stattgefunden hat.

Geblichen ist die verlangte gewesene Einrichtung als Mustergut mit genügendem Kapital und hinzugekommen ist die Aufnahme verschiedener Verhältnisse, welche geeignet waren, die Lehre von den Veranschlagungen besser zu erläutern.

Das Gut wird nun als zum freihändigen Verkauf stehend oder zur Verpachtung gedacht.

Gewählt hätte der Verfasser lieber ein mit der Wirklichkeit besser übereinstimmendes Gut und Verhältnisse aus der neueren Zeit; die jahrelangen, umfassenden Arbeiten zur immer vollständigeren Ausarbeitung des Anschlags hätten aber dann nicht gleich gut ersetzt werden können. Um zu zeigen, wie die erforderlichen Arbeiten, der Reihe nach, anzustellen sind, ist es an sich gleichgiltig, aus welcher

Zeit die Unterlagen stammen. Die maßgebenden Preise werden genau angegeben, sodaß Jeder leicht imstande ist, sich das Bild für die Gegenwart daraus zu gestalten.

Verfasser legt nur Wert darauf, zu zeigen, wie der von ihm empfohlene Gang der Arbeiten zur Gewinnung eines Urteils über die Rentabilität des in ein Gut verwendeten Kapitals einzurichten und wie dieses Urteil zu gewinnen ist; er konnte deshalb das Beispiel beibehalten; alle dafür erforderlichen Berechnungen sind gründlich angestellt und mehrfach durchgearbeitet worden.

Die Veröffentlichung in der neuen Auflage geschieht gegen die erste mit dem Unterschied, daß in der Information die Darlegung der allgemeinen staatlichen Verhältnisse, als der Gegenwart nicht mehr entsprechend, weggelassen und daß allenthalben jetzt mit Reichsgeld, =Maß und =Gewicht gerechnet wird.

Vollständig können die sehr umfangreichen Akten nicht mitgeteilt werden; es wird nachfolgend nur das gegeben, was zur Fortsetzung der Auseinandersetzungen im Ersten und im Zweiten Teil dieser Schrift notwendig ist.

II. Die Information.

Allgemeines. Soll ein Gut nicht nur der Tage unterworfen, sondern auch inbezug auf die Angemessenheit des Betriebs und die zu erwartenden geschäftlichen Ergebnisse geprüft und beurteilt werden, dann muß man sich zunächst ein möglichst getreues Bild von allen, auf den Betrieb einflußreichen Verhältnissen zu verschaffen suchen und sodann das Gut selbst in seinen Bestandteilen und Einrichtungen mit bezug auf diese Verhältnisse der Kritik unterziehen.

Dieser Teil der Veranschlagungsarbeiten ist die Information; zur bloßen Wertabschätzung ist die Beschligung und Prüfung sehr viel einfacher zu gestalten, weil dann die Kritik nicht nötig ist.

Es ist gebräuchlich, die Information in eine allgemeine und eine besondere zu trennen, die erstere für die äußeren Verhältnisse des Kreises, der Provinz und des Landes, die zweite für das Gut allein.

Zur Information gab es ausgearbeitete Muster mit Fragen über alle wichtigen Umstände — Informationspunkte —, auf welche der Prüfende die Antworten zu geben hatte; diese Muster haben den Vorteil, daß der Ungeübtere aufmerksam auf das gemacht wird, was er sehen und untersuchen soll; sie sind aber alle nicht mehr der Gegenwart entsprechend und in der neueren Zeit nicht mehr bearbeitet worden; daraus darf geschlossen werden, daß kein Wert mehr darauf gelegt wird.

Die Formulare haben den Nachteil, daß sie dem Prüfenden zu wenig Spielraum für eigene Arbeit lassen. Es wird deshalb die beschreibende Form vorgezogen und diese in der Art, daß die Beobachtungen nach passenden Gruppen geordnet und in jeder Gruppe mit den erforderlichen Bemerkungen versehen werden; die Kritik des Befundes schließt sich somit immer unmittelbar an die Darstellung an und damit erscheint das Ganze, auch wenn es nur zu eigenem Gebrauch gefertigt wird, wie ein vollständiges Referat, für welches maßgebend sein muß, daß jeder Leser, auch ohne das Gut gesehen zu haben, ein richtiges Bild davon gewinnen kann.

Zur Abkürzung werden im Nachfolgenden nur Anfangsbuchstaben zur Bezeichnung der Ortsnamen gewählt und ebenso wird das Gut selbst allenthalben nur mit Sch. bezeichnet.

Das Gut enthält als Bestandteile:

A.	Das Gehöfte mit Hofraum und Brauerei daneben ha	0,5375
B.	Den Haus- (Küchen-) Garten	„ 0,7631
C.	Den Obstgarten	„ 2,6250
D.	Den Hopfenberg	„ 2,5000
E.	Das Ackerfeld, in 8 Feldern von verschiedener Größe und Güte	zusf. „ 76,0625
F.	Die Wiesen, in zwei größeren Komplexen	„ „ 55,0000
G.	Die Ödungen (Basaltknuppen u. s. w.)	„ „ 5,0000
H.	Die Wege, Tristen, Teich u. s. w.	„ „ 7,5119

Im Ganzen „ 150,0000

Das Gehöfte enthält fast nur Neubauten, weil es erst angelegt worden ist; ein älteres Wohngebäude und ein älterer Scheunenbau mit Stallung, Schuppen u. s. w. bedürfen einiger Verbesserungen; die Bauten sind alle massiv, nach neuesten Erfahrungen eingerichtet und mit Ziegeldach bedeckt. Laufende Brunnen und

Wasserleitung giebt es, wo erforderlich, überall. Der Hof ist größtenteils gepflastert und an den Gebäuden laufen Trottoirplatten.

Von den Grundstücken sind B und C mit lebenden Hecken umfriedigt, das Gehöfte ist ganz abgeschlossen mit Gebäuden, guten Mauern u. s. w.

An Gerechtsamen sind dem Gute zugeteilt:

a) Ein Hutungsrecht in den angrenzenden ausgedehnten fiskalischen Wäldungen für Schweine (Masthut) und auf 625 ha fiskalischen und bäuerlichen Wiesen, Vor- und Nachhut, sowie auf Waldbläßen u. s. w. für Schafe, wodurch es nebst der Hut auf eigenem Grund und Boden möglich wird, 400 Masthammel und 150 Schweine aufzutreiben.

b) Ein Holzrecht in der Art, daß jährlich 30 Stücken hartes Holz zu 1,95 cbm und 2000 St. Weilen abgeholt werden dürfen, sowie das Beschoß und 30 große Fuder Laubholzwaldstreun nach Anweisung der Forstbeamten.

Als Lasten kommen inbetracht:

a) Der Mühlbann in der Art, daß alles Getreide in der benachbarten Mühle gemahlen und geschrotet werden muß gegen $\frac{1}{16}$, das Wasser des Mühlbachs ohne Erlaubnis des Müllers nicht benutzt werden darf und der Mühlbach innerhalb der Flurgrenze zeitweise gegen Überlassung des Schlichs gereinigt werden muß.

b) Die Wegfrohnnde für die landesherrliche Chaussee und die Bizinalwege, soweit sie die Flur begrenzen oder durchschneiden, in der Art, daß alle erforderlichen Fuhren zu leisten sind und der Grabenschlamm und die Erdbaufen gegen Überlassung abzuführen sind.

c) Die Unterhaltung der herrschaftlichen Fischteiche mit 1,25 ha Spiegelfläche nebst den dazu gehörenden Wasserleitungen gegen Überlassung des Schlammes, aber ohne Nutzungen sonst.

d) Der Kirchengewinn an die Kirche des Nachbardorfes H. mit 111,45 Mark in bar und 1800 kg Roggen.

An Landwirtschaftlichen Steuern sind (ohne die Biersteuer) zu zahlen:

Grundsteuer 771,71 Mark
Gebäudesteuer 391,81 „

1163,52 „

Brandkassenbeitrag 137,51 „

1301,03 „

Der Ertrag der Jagdpacht ist 176 Mk.

Von der Kaufsumme können in Hypothek stehen bleiben

in erster Stelle zu 4,5 pCt. Mk. 180 000

in zweiter Stelle zu 5,0 „ „ 90 000

Mk. 270 000

Das gesammte Inventarium, lebend und todt, und den Betriebsfonds muß der Käufer (Pächter) stellen.

Die Forderung ist Mk. 500 000 für den Ankauf und entsprechend beim Verpachten.

Diese Forderung soll auf ihre Berechtigung geprüft und dazu untersucht werden, wie das Gut am besten einzurichten und mit welchen Mitteln es dazu auszustatten ist.

B. Allgemeine Information. 1. Lage. Das Hofgut Sch. bildete einen Teil der Domäne Sch. und ist jetzt als selbstständige Flur ausgeschieden. Es ist dem Kreis-, Land- und Stadtgericht der Provinzial-Hauptstadt G. zugeteilt und fast frei von fremdem Lande.

Das Gut liegt $1\frac{1}{4}$ Stunde von der Stadt, an guter Chaussee, welche am Gehöfte und an der Nordseite der Grundstücke als deren Begrenzung sich hinzieht, ferner an einer Chaussee nach dem benachbarten Dorfe W., welche die Flur durchschneidet, was auch für die Vizinalwege nach den Dörfern St., G. und L. gilt, welche in Entfernungen von $\frac{1}{2}$ bis $1\frac{1}{4}$ Stunde liegen; an der Hauptchaussee liegt entgegengesetzt der Stadt in $\frac{1}{2}$ Stunde Entfernung das Dorf H., zu dessen Pfarrei das Gut gehört.

Geographisch ist die Lage $50^{\circ} 51'$ n. Br. und $26^{\circ} 51'$ ö. L.

Nach Süden begrenzt ein Bach die Flur, welcher im Gebiete des Gutes 8 m Gefäll hat; an demselben liegen zwei Mühlen, die obere 195, die untere 190 m über dem Meerespiegel; die am tiefsten liegende Stelle der Flur ist 185 m, die höchste 206 m hoch.

Das sanft abhängige, unregelmäßig hügelige Terrain ist gegen Nord, Nordost und Ost durch Wald und Berg geschützt, gegen Süd, West und Südwest offen; nach Nordost lehnt es sich an die ausgedehnten fiskalischen Waldungen und an den Berg. Die offene Südseite wird größtenteils vom Bach begrenzt, da nur wenige zu den Mühlen gehörende Parzellen diesseits und ungefähr in gleicher Größe einige Parzellen jenseits liegen. Vom Gehöfte aus, welches ziemlich an der höchsten Stelle liegt und an den beiden Chausseen

läßt sich fast die ganze Flur übersehen, da nur ein kleiner Teil der Felder nach dem Dorfe H. zu — östlich — hinter einem Waldschlag liegt.

2. Klima. Mittlere Temperatur $7,5^{\circ}$, Quellwärme $7,8^{\circ}$ R., atmosphärischer Niederschlag 0,625 m.

Die tiefsten Stellen leiden zuweilen an Frost und starkem Nebel; die übrigen Stellen sind vor rauhen Winden geschützt, die Umgebung des Gehöftes liegt vorzüglich: warm, sonnig, geschützt. Im allgemeinen ist das Klima das der äußersten Grenze des gedeihlichen Obstbaues. Mais kommt in niedrigen Sorten zur Reife; da die Winter aber oft hohe Kältegrade bringen (z. B. 27° R. im Jahre 1856), so ist der Anbau empfindlicherer Varietäten des Weizens und von Wintergerste und Winterhafer nicht mehr sicher. Hagelschaden ist selten, starke Regengüsse und Gewitter kommen vor, aber mit nicht gefährlichem Charakter. Die Waldungen geben Frische und Schutz.

3. Geognostisches. Das Thal ist Alluvialgebilde mit Unterlagen von Blätter Sandstein (Oberem Tertiär-Sandstein), Basalt mit Nephelin, Grauwackethonschiefer und Diabas, kalkreich überall da, wo Basaltverwitterung sich findet. In der Flur ragen einzelne öde Basaltkuppen (5 ha im Ganzen) hervor, die Hänge aber sind fruchtbar. Die Tertiärbildungen sind Schuttbildungen aus Blätter Sandstein und bestehen aus Sand, Sandstein, Konglomeraten und Geschieben. Vielfach findet man Gerölle von Basalt, Basaltkugeln, Basaltwacke u. s. w. auch im Thale. Bei W. bricht Braunkohle, bei L. kaoliniger Letten (umgewandelter Schieferthon) mit Braunkohlsteinlagern durch, bei G. wieder Basalt. Dieser bildet den Übergang zum Dolerit als schwarzer Basalt; eine Untersuchung gab als Resultat: 53,12 Kieselsäure, 6,14 Thonerde, 17,65 Eisenoxyd, 9,8 Kalk, 6,66 Magnesia, 1,33 Natron, 1,83 Kali, 0,86 Schwefelsäure, 1,93 Wasser; er liefert vortreffliche Pflaster-, Chaussée- und Fundamentsteine. An Phosphaten ist der Boden nicht arm. Das örtliche Berg-Gestein speziell ist reich an Olivin und Hornblende. Dolerit findet sich zwischen W. und Sch., bei G. ein Lager von kreideähnlichem Gebilde (30,9% Kalk, 18,4% Magnesia). Die Bodenschichten in der Umgebung bestehen hauptsächlich aus Lehm und Letten verschiedener Art und Farbe, aus Thon, Sand, Kohlen, bituminösem Schiefer. Nach Norden wiegt der Basalt, nach Süden

der Braunkohlenthon vor, nach Westen das Lettengebirge und Manganthon.

An vortrefflichen Bau- und Pflastersteinen fehlt es nicht; Kalk muß man 2—2½ Stunden weit holen, Ziegel werden überall in der Gegend und besonders in G. gut gefertigt, Lehmsteine auch in W.

4. Flora. Die Waldungen, meist aus Laubholz gebildet, worunter die Buche vorherrscht, und die südlichen Hänge der Berge tragen eine sehr mannigfache und meist üppige Vegetation; besonders gut entwickelt zeigen sich alle Arten von Klee und wildwachsenden Futterpflanzen, Waldmeister, Maiblumen, Veilchen, Erdbeeren u. s. w.; auf den Wiesen ist die Herbstzeitlose viel verbreitet.

5. Fauna. Der Wildbestand in Wald und Flur ist gut; aus ersterem brechen oft Rehe zum Schaden der Felder hervor. Wildschweine und Hochwild giebt es nicht; Ungeziefer in bedenklichem Grade zeigt sich nur selten; Füchse, Marder, Iltisse und Wiesel sind häufig, ebenso verschiedene Raubvögel, Raben, Dohlen, Krähen aber seltener wie in weiterer Umgebung. An Singvögeln ist kein Mangel.

6. Verkehrslage. Das auf dem Berge liegende ehemalige Johannerkloster ist ein beliebter Vergnügungsort und bietet sicheren Absatz für alle Volkereiprodukte, besonders im Sommer. Die benachbarten Dörfer haben nur kleine Grundbesitzer, welche die Domaniawiesen parzellenweise zu hohem Preise pachten, den Hauptverdienst aber in Fabriken oder im Tagelohn auf den Gütern finden. G. ist Knotenpunkt mehrerer Eisenbahnen — projektiert sind weitere Linien, auch mit Station in W., dicht an der Gutzgrenze gehend. G. und die Badeorte in weiterer Umgebung gewähren lohnenden Absatz für alle Gutserzeugnisse, besonders für frühzeitige Gemüse, Obst, Butter und Käse, Geflügel und Eier. Wöchentliche Wochen- und Getreidemärkte, sowie monatlich einen stark befahrenen Viehmarkt giebt es in G., den nächsten Wollmarkt in C. Für Bier und Obstwein ist G. selbst ein sicherer Konsumtionsplatz.

7) Staatliches. *) Die Bevölkerung ist fast ausschließlich protestantisch, nicht gerade intelligent, aber leistungsfähig und fleißig und im allgemeinen sittlich, seitdem gutes Bier den Branntwein

*) Davon wird nur das Wichtigere gegeben; in anderen Fällen müßten ausführlichere Darstellungen erfolgen.

verdrängt hat. G. hat über 20 Fabriken, meist für Tabak und Zigarren; Bergwerke und Schmelzhütten absorbieren viele Kräfte. Trotzdem fehlt es nicht an Arbeitern, zumal es im höheren Gebirge wenig Verdienst giebt. Die von B. beginnende Ebene ist ein rein landwirtschaftlicher Distrikt.

An Kreditinstituten fehlt es nicht, der Kleinhandel liegt aber noch fast ganz in den Händen der Israeliten, und werden ohne Agenten nur wenig Geschäfte gemacht.

Die Steuern sind mäßig; an direkter Steuer zahlt man für 1,7 Mk. Normalsteuerekapital (= 17 Mk. Einkommen) etwa 28,5 Pfg. oder 1,76 %. Das Steuerekapital beträgt pro ha:

Ackerland 34 Mark, die Grundsteuer 5,96 Mark.

Wiesen 20 " " " 3,60 "

Wald 3,40 " " " 0,63 "

Hofreithe 176,80 " " " 31,15 "

In der Provinz zahlt man im Verkehr ungefähr den 33fachen Betrag des Steuerekapitals für den Grund und Boden.

Die Biersteuer wird nach Kesselinhalt erhoben und zwar pro Liter mit 2,89 Mk.; da aber 35 % für einfaches Bier und für Hausbrunnen zurück gerechnet, also nur 65 % erhoben werden, so macht das nur 1,95 Mk. Fremde Biere werden versteuert; ebenso in G. viele Lebensmittel durch Oktroi.

Das Steuerverhältniß ist 6 Mk. direkte und 8,10 Mk. indirekte Steuer, in Summa 14,10 Mk. pro Kopf der Bevölkerung.

Die Marktpreise der letzten 10 Jahre in G. werden im Durchschnitt zu Grunde gelegt (s. n. VII. 2).

Die Handelsbeziehungen sind die des Zollvereins überhaupt, im Lande speziell sehr erleichtert.

Das Medizinalwesen ist gut; Ärzte, Apotheker, Tierärzte sind in G. zur Auswahl, die Taxen mäßig.

8) Landwirtschaftliches. Die Provinz hat gegenüber den anderen Provinzen den am wenigsten entwickelten Betrieb, besonders in der Umgebung der Stadt, deren Bürger von der Feldwirtschaft nichts mehr wissen wollen. Die starke Zerstückelung und der Mangel an Meliorationen hindern die Erzielung lohnender Erträge. Auch die Nachbargemeinden des Gutes leiden daran und haben zudem noch zu wenig Areal, so daß ein Teil der Domaine in Parzellenpacht gegeben wird. Man löst bis 280 Mk. pro ha Ackerland und

mehr für Wiesen; der Wald ist stark vertreten; Weinberge giebt es örtlich nicht.

Der Gesamtviehstand des Landes ist unzureichend: in Großvieh berechnet, ein Stück auf 1,8 ha Areal, auf 1000 Einwohner 3,62 Pferde, 46,26 Rinder, 54,66 Schafe, 17,10 Schweine. Die Viehzucht ist noch im allgemeinen zurück, die Schafzucht überwiegend. Pferde bezieht man meist von auswärts in allen Arten von Bastarden; das Landgestüt hat nicht viel Bedeutung. Der Rindviehbestand ist Vogelsberger mit 300—350 kg Lebendgewicht, beliebt als Zug- und Mastvieh; Schweizer und Allgäuer kommen vor, englisches Vieh nicht. Die Schafe sind meist Rhöner, englische seltener, die Schweine Landvieh und Bastarde mit englischem Blute.

Die herrschende Betriebsweise ist die verbesserte Dreifelderwirtschaft, meistens 3—9schlägig, gestützt auf Brennerie und Schäferie; vielfach herrscht noch Flurzwang. In weiten Fluren baut man nur Getreide, Klee, Kartoffeln, Runkeln, Kohlrüben, Wiedfutter, Rapsarten und Lein. An verbesserten Geräten und Maschinen fehlt es noch, nur die Dreschmaschinen sind gesucht; Drillkultur hat man nur vereinzelt und versuchsweise eingeführt; an Handelsdünger verbraucht die Provinz kaum 2500 t.

Trotz der Vortrefflichkeit eines sehr großen Teiles der Felder sind die Erträge im Ganzen nur gering zu nennen. Besonders auffallend ist der Mangel an Betriebskapital; man rechnet nur 200 Mk. pro ha im Durchschnitt.

An Tagelohn wird in der Umgebung des Gutes gezahlt: pro Mann 100, pro Frau 80—90 Pfg.; Knechte erhalten 120—135, Mägde 60—120 Mk. Lohn. Durchschnittliche Pachtpreise sind: 36—72 Mk. pro ha, in der Nähe der Städte bis 96 Mk., in der Umgebung des Gutes bis 100 Mk.

Die Agrargesetzgebung ist anerkennenswert, besonders in Bezug auf Meliorationen.

Folgerungen. Die Hebung der Viehzucht, besonders durch besseres Material, muß in erster Linie stehen, der Gebrauch guter Maschinen, der Futter- und Dungzukauf und vor Allem ein entsprechend großes Betriebskapital die Wirtschaft stützen. Dem rationellen Landwirt bieten sich günstige Aussichten, da es nirgends an Absatz fehlt, und die Lohnsätze noch im Ganzen mäßige sind. Die Schafzucht kann nicht mehr rentabel erscheinen, die Pferdezucht lokal

nicht ermöglicht werden; das Übergewicht muß die Rindviehzucht erhalten, und ein starker Viehstand die günstigen Bodenverhältnisse richtig ausnützen helfen. Brennerei kann nicht empfohlen werden; der direkte Kartoffelverkauf ist lohnender.

B. Besondere Information. 1. Grenzen und Umfriedigungen. Das Hofgut ist völlig arrondiert. Künstliche Umfriedigungen haben nur die Gärten am Gehöfte; dieses selbst ist ganz umschlossen und liegt am Fuße des Berges, an der Chaussee und oberhalb der Felder.

2. GröÙe, s. unter I.

3. Beschreibung der Grundstücke. Das Gehöft liegt frei, sonnig, hat gutes Wasser und Wasserleitungen. Die Brauerei steht abseits, das Wohnhaus frei, mit Gärtchen rechts und links und nach hinten, an einer der schmalen Seiten des Vierecks des Gehöftes und an höherer Stelle.

Der Hausgarten liegt seitwärts und hinter dem Gehöfte nach dem Walde zu und leidet etwas an Luftmangel. Der Boden ist vortrefflicher Basaltgrund, aber an einzelnen Stellen naß. Die Bearbeitung ist nicht schwer; Tiefgründigkeit und Reinheit bezeichnen die Krume und den Untergrund, soweit benutzt. Gemüse gedeiht vortrefflich, Obst schlechter, weil die Bäume leicht vermoosen. Die Körnerfrüchte leiden an Brand, Kartoffeln sind hier gar nicht zu bauen; Wildschaden findet statt.

Urteil: beschränkte Wahl der Gewächse, Luftmangel und überschüssige Feuchtigkeit, Korrektur aber leicht ausführbar, wenn schon nicht billig herzustellen.

Der Obstgarten liegt sonnig, frei, an der Chaussee, gegenüber dem Gehöfte, und ist von lebender Hecke umfriedigt. Der Boden ist äußerst fruchtbar, tiefgründiger Basaltverwitterungsboden. Regen- und Tauchenvasser können vom Gehöfte aus mit einfacher Leitung in einen kleinen Teich inmitten des Grundstücks gesammelt werden. Für Obst ist Boden und Lage als normal zu bezeichnen. Die Hälfte des Grundstücks ist mit 200 Zwetschgen- und 120 Kirschbäumen bepflanzt, alle volltragend, und hat Gras zwischen und unter den Baumreihen. Von der anderen Hälfte sind $\frac{3}{4}$ ha Kernobst (30 Birn- und 80 Apfelbäume) mit Zwischenutzung von Klee- und Wiedfutter, 0,375 ha Baumschule und 0,125 ha Beerenobstplantage. An der

Nordseite stehen 30 große Nußbäume. Breite Wegenanlagen durchziehen das Ganze der Länge nach und quer.

Der Hopfenberg ist ein dicht am Gehöfte liegender, sanft ansteigender Hang, sonnig und lustig liegend und geschützt gegen West- und Nordwind. Der Boden ist schwerer Lehmthon, zum Teil noch unerschlossen; Drainage ist nicht notwendig; die Bearbeitung kann überall auch mit Spannvieh geschehen; sie erfordert viel Aufwand. Für Hopfen ist der Boden normal zu nennen.

Das Ackerland ist in der Bonität und Lage sehr verschieden und zeigt zur Zeit 9 Stücke von verschiedener Größe, welche ordentliche Feldeinteilung nicht möglich machen. Es ist daher teilweise Regulierung mit Anlage erweiterter, als Grenzen der Felder und Triebwege dienender, Wege geboten.

a) Der Basaltacker, 15,125 ha, hat vortrefflichen Basaltgrund und überreichen Bestand an Mineralstoffen, zeigt aber noch mangelhafte Kultur. Die Bearbeitung ist mittelschwer, Drillkultur geboten. Lage und Entfernung sind normal. Drainage ist nötig, aber nur mit einfacher Leitung ausführbar.

b) Der Felsacker, 2,625 ha, ist geringer Basaltgrund mit viel blinden und kleinen Steinen, zum Teil naßgallig. Der Untergrund ist leutig. Hochliegend und trocken, bildet er die Umgrenzung der Kuppen und Ödungen, resp. die diesen entsprechenden Höhen und Senkungen. Volle Drainage, Rodung und teilweise Erdmischung sind geboten. Ein Teil ist für Anlage von Wegen verwendbar, wozu auch die auszulesenden Steine und Schuttmassen gebraucht werden können.

c) Der Kiesacker, 4,325 ha, hat armen, hüzigen, mageren, seichten Boden mit schwer zu bearbeitendem, leutigem Untergrund. Er liegt störend mitten in den Schlägen, diente bis jetzt nur zur Weide und muß vollständig rajolt und verbessert werden.

d) Der Sandacker, 1,25 ha, ist angeschwemmter Boden mit sandiger Krume und gutem Untergrund; er liefert gute Erträge und wird allein schon durch gutes Tiefpflügen verbessert.

e) Der Hungeracker, 22,625 ha, hat mageren Lehm, teils Lettenboden, liegt tief, naßgallig, hat wenig Gefälle, seichte, grandige, krustierende Krume, ist schwer zu bearbeiten, arm an Kalk, sog. Mistfresser. Der Untergrund ist leutig.

f) Der Lehmgrund, 8,9375 ha, ist mittlerer Lehm Boden, in der Krume dem vorigen ähnlich, aber besser gelegen, hängiger und im Untergrund besser. Er liegt dem Basalt näher und ist vermischt mit Verwitterungsgebilden desselben; er bedarf der Drainage, welche aber leicht ausführbar ist.

g) Der Teichacker, 10,1875 ha, hat Thonboden, liegt an der Chaussee und bildet einen sanften, von da angehenden Hang, welcher, soweit nötig, schon drainiert ist. Der Bestand ist gut, zum Teil noch unverwittert, das Feld schlecht bis jetzt bearbeitet und stark verunkrautet. Tüchtige Bearbeitung, starke Mistdüngung, viel Hackfruchtbau und dann Drillkultur sind notwendig.

h) Der Schwemmaker, 10,875 ha, hat guten Lehm, ist Anschwemmungsboden, ein wenig hügelig, in der Krume gut gemischt, im Untergrund wechselnder, bald mehr, bald weniger tief, meist aber doch tiefgründig und nur an einzelnen Stellen kiesig oder steinig in geraden, zur Weganlage geeigneten Strichen.

Von den Wiesen haben: a) Die Hainwiesen, 55 ha, sehr guten Alluvialboden; sie sind rieselbar aus Bach- und Drainanlagen, zum Teil drainiert, wo nötig war, zum Teil noch nicht und deshalb hier etwas überfeucht, aber leicht zu meliorieren. Der Graswuchs ist vortrefflich.

b) Die Teichwiesen, 20 ha, sind als Wiesen nur mittelmäßig; nicht wässerbar, trocken, am Waldrande (15 ha) ähnlich dem Hungeracker und werden deshalb am besten zu Ackerland gemacht; dazu ist Tiefkultur, Kalk-, Schlamm-, Chaussee-Erde-Auffuhr und starker Hackfruchtbau notwendig. Die übrigen 5 ha sind wässerbar und bleiben daher Wiese, bedürfen aber noch der Erdauffuhr, Planierung, Düngung und Einsaat von guten Gräsern.

Der Teich kommt bloß als Reservoir für die Drainage und zur Wiesenbewässerung in betracht; er giebt Schilfnutzung und dient dem Federvieh, auch zur Schafwäsche.

Die Ödungen, 5 ha, sind Basaltkuppen, teils lauter Stein, teils sehr steinig; sie sollten abgetragen, zum Teil planiert und zum Teil als Steinbruch benutzt werden.

Die Wege, 7 ha, sind Feldwege und tragen an den Rändern in doppelten Reihen tragbare Obstbäume mittleren Alters, unter welchen Kleeegrashutung angelegt ist. Die Fahrbahn ist gut, an den Seiten befinden sich wohlanggelegte Gräben, aus welchen das

Wasser sicheren Abfluß hat. Man zählt 600 tragende Zwetschen-, 400 tragende Apfel- und 300 tragende Birnbäume.

Urteil. Die Grundstücke können so, wie sie eingeteilt sind, nicht belassen werden; sie bedürfen zum Teil sehr beträchtlicher Verbesserungen, jedenfalls alle aber sehr guter Instandsetzung, welche längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Die Feldwege sind unzweckmäßig angelegt und machen den Eindruck, mehr willkürlich, als überlegt, entstanden zu sein. Die meisten Feldabteilungen sind sehr ungleichartig, obschon sich größere Stücke von ziemlich gleichartiger Beschaffenheit bilden lassen; die Wege gehen zum Teil durch das beste Land, während sie durch das schlechte geführt werden können. Eine neue Einteilung in eine geringere Zahl größerer Schläge ist leicht ausführbar, da es, der Hauptsache nach, nur drei Bodenverschiedenheiten giebt und für diese annähernd gleich große Stücke zu gewinnen sind, wenn die kleinen, dazu zu schlagenden Parzellen von minderer Güte entsprechend melioriert werden.

Für Meliorationen ist das Kapital leicht und zu guten Bedingungen zu erlangen.

Die hervorragenden Felskluppen müssen beseitigt, Vertiefungen ausgefüllt werden; das los zu sprengende Gestein kann für die neuen Beganlagen benutzt werden.

Die trockenen Wiesen sind mit zu den Feldern zu schlagen, die bleibenden Wiesen bedürfen nur geringer Verbesserungen; sie sind durchweg besser, wie die Felder.

Den Bodenbeschaffenheiten nach muß meistens Vertiefung, Ausgraben und Auslesen von Steinen, starke Mistdüngung und von Handelsdünger hauptsächlich Kalk angewendet werden.

Nach Feststellung des Betriebsplans läßt sich die gebotene Veränderung übersehen.

4. Die Gebäude. Diese lassen nur wenig zu wünschen übrig; es sind allenthalben die besten Einrichtungen nach den Erfahrungen der Neuzeit zur Anwendung gebracht worden und da es sich um eine ganz neue Anlage handelt, so sind nur unbedeutende Veränderungen zu machen.

Von sämtlichen Bauten liegen noch die Baukosten-Rechnungen vor, so daß dieser Teil des Gutswertes gar nicht mit abgeschätzt zu werden braucht.

Die Werte sind im Einzelnen laut Ausweis:	Mk.
Das Wohnhaus, älterer Bau, aber gut im Stande, Backsteinbau, mit Prinzipal- und Verwalter-Wohnung, Gefindestube, gutem Boden und Keller, umgeben mit kleinem Ziergarten	12 300,00
Der Pferde Stall für 18. Stück, hat gute Ventilation, Wasserleitung, Streuboden, Futterkammer, ist zweckmäßig eingerichtet, Neubau	6 635,25
Der Rindvieh Stall, mit Bodenraum, Neubau, für 36 Stück, gut eingerichtet, wie B.	11 451,75
Der Schaf Stall, für 200 Stück, mit Heuboden, Neubau	4 133,50
Der Schweine Stall, für 50 Stück, mit Schweinehof, Neubau	3 215,25
Der Federvieh Stall, Neubau, mit Hof, Wasserbassin darin	1 243,05
Die Milchammer, heizbar, mit Wasserleitung und mit gewölbtem Käsekeller	2 040,00
Die Gärtnerwohnung, mit Treibhaus, Neubau	3 751,00
Das Bad- und Waschhaus, Neubau	1 020,00
Die große Scheune, Neubau, massiv	2 623,50
und die kleine Scheune, alt	1 740,00
Remisen und Wagenhalle, Neubau	3 796,60
Die Brauerei, Neubau, massiv, mit Wohnung, gut eingerichtet, in allen Teilen	22 731,75
Die Dungstätte, Musteranlage, Neuanlage	1 757,60
Pumpen und Wasserleitungen, alte und neue Anlagen	360,00
Umfassungsmauern, Hofthor, Hundehütten	789,85
Zusammen	79 588,00
Die Gebäude reichen aus, doch erfordert das Wohnhaus noch einen Aufwand von 2430 Mk. und die kleine Scheune einen von 481 Mk.	2 911,00
	<u>82 499,00</u>

5. Das Urteil über den Wirtschaftsplau. Die gesamten Verkehrs- und Handelsverhältnisse des Landes mit leichtem Ein- und Verkauf und die des Gutes im allgemeinen machten es möglich, ganz nach freiem Ermessen zu wirtschaften und da auch

jederzeit Arbeitskräfte zu mäßigem Lohn zu haben und wieder zu entlassen sind, so steht der Absicht, einen Hoch- und Musterbetrieb durchzuführen, kein Hindernis entgegen und um so weniger, als gerade für wertvollere Erzeugnisse: Obst, Gartengewächse, Speisekartoffel, Eier, Mastgeflügel, Milch, frische Butter, Bier, der Absatz sicherer und lohnender, wie der von gewöhnlichen Erzeugnissen des Landbaues ist. Dazu kommt ferner, daß nach Beschaffenheit der Felder, außer Raps und etwa noch Wein, abgesehen vom Hopfen, Handelspflanzen nicht gut, wohl aber vorzüglich diejenigen Futterpflanzen, welche für Milchvieh sich eignen, gedeihen. Auch die Trebern aus der Brauerei, welche einen guten Ersatz für das Sommerfutter im Winter geben, weisen darauf hin, das Milchvieh zu bevorzugen. Der somit nahe liegende Gedanke, recht viel Milchvieh zu halten, findet aber in der Ausführung seine Beschränkung dadurch, daß nur für 36 St. Stallung vorhanden ist, und der wieder nahe liegende, den Schafstall umzuwandeln, kann um deswillen nicht durchgeführt werden, weil Schafe gehalten werden müssen. Die Gutrechte sind zur Zeit nicht ablösbar, die Schafstut ist Masthut, es können also nur magere Hammel gekauft und auch über Winter wieder gehalten werden, da für die Zucht keine guten Aussichten sind.

Auch bezüglich der Schweine zwingt die Masthut dazu, die sonst vorteilhafte Zucht von Ferkeln zum Verkauf als solche nicht zu berücksichtigen und lieber der Geflügelhaltung mehr Aufmerksamkeit zuzuwenden, da alle Erzeugnisse dieser Zucht sehr gute Preise lösen. Da aber nur 36 Milchkühe gehalten werden können, so sind frischmilchende Tiere, welche man jeder Zeit in reicher Auswahl haben kann, vorzuziehen; nach halbjähriger Haltung ist die Verwertung noch günstig zu gestalten; man gewinnt dadurch pro Stand 50 % Milch mehr und dadurch allein sehr günstigere Aussichten.

Zur Zugkraft werden nur Pferde gewählt, weil aus schon angegebenen Gründen Mastfutter für erwachsene Rinder nicht sicher genug zu beschaffen und der Verkauf von Ochsen nach dem Gebrauch nicht zu empfehlen ist. Der Boden verlangt viel und tiefe Bearbeitung und außerdem giebt es viel Fuhren zu leisten und selbst oft gegen hohe Vergütung von Gästen in dem oberhalb gelegenen Restaurant Gelegenheit zum Nebenverdienst.

Die Felder sollen bestens bestellt und in reicher, selbst die Steigerung im Auge behaltender, Kraft erhalten bleiben; es ist dazu sehr viel organischer Dünger notwendig, um die zugekauften Düngmittel recht wirksam zu machen.

Neben 36 Stück Milchkühen sollen 18 Pferde gehalten werden, 14 gute Spannpferde für die Wirtschaft im allgemeinen, 2 schwere Pferde für die Brauerei, 1 leichtes für das Milchfuhrwerk und 1 für den Dienst der Verwaltung, bezw. des Dirigenten.

Im Sommer sollen 400, im Winter 200 Masthammel und im Sommer 150, im Winter 50 Schweine stehen und somit im Ganzen auf Großvieh reduziert, 125 Stück gehalten werden, d. i. 1 Stück auf wenig über 1 ha. Die Ziffer dürfte noch viel größer sein, doch kann einerseits die Zahl der Spanntiere wegen der nahen Entfernungen der Grundstücke und der Stadt eine geringere, als sonst der Fall ist, sein und andererseits ist nach dieser Richtung hin keine freie Wahl möglich.

Die Brauerei, welche ein einträgliches Geschäft darstellt, da gutes Bier stets Käufer gegen bar findet, zwingt dazu, unter den Feldfrüchten die Gerste in erste Linie zu stellen, ihr also allenthalben die besten Standorte zu geben.

Die Durchführung dieses Planes setzt aber, was größtenteils auch für jeden anderen nötig wäre, voraus, daß die Felder ganz anders eingeteilt werden müssen; es sind jetzt zu viele besondere Felder da, und es findet noch keine ordentliche Schlägeinteilung statt; die Felder liegen nicht passend nach Bodenbeschaffenheit zusammen und die Wege scheinen mehr durch Zufall und Willkür, als nach Überlegung angelegt zu sein.

Der Augenschein lehrt, ohne eine richtige Bonitierung vorgenommen zu haben, daß, der Hauptsache nach, drei Bodenqualitäten da sind mit genügend großen Flächen und so, daß diese zusammenhängend abgegrenzt werden können zu 3 Hauptschlägen von gleicher Größe. Dazu giebt es kleinere Stücke von bester Beschaffenheit nahe am Gehöfte, welche mit dem Hopfenberg zu einem Luzerneschlag in der Art zu vereinigen sind, daß mit entsprechendem Zwischenbau eine Rotation entsteht; andererseits giebt es kleinere Stücke von schlechterer und ganz schlechter Beschaffenheit, welche ziemlich strichweise liegen und größtenteils zu Wegen verwendbar

sind, um die Schläge abzugrenzen, während jetzt die Wege theils durch die besten Stücke gehen und also zu kassieren sind.

Von den Wiesen ist ein Teil zu trocken und muß zu Ackerland verwendet werden, da er zum Wässern zu hoch liegt, und an der östlichsten Seite liegt ein Streifen Ackerfeld am Wald, welcher besser zur Wiese sich eignet.

Soll dieser Plan zur Ausführung kommen, dann müssen die kleinen Basaltkuppen inmitten der Felder, Erhebungen aus der Zeit der vulkanischen Thätigkeit, beseitigt werden; das durch Sprengen gewinnbare Steinmaterial ist für Weganlagen dicht daneben und zum Ausfüllen von Vertiefungen verwendbar; die Flächen müssen dann geebnet und mit guter Erde überfahren werden, wozu ein paar Hügel mit gutem Verwitterungsgrund dienlich sind.

Die dazu erforderlichen Arbeiten sind mit allen sonst notwendigen Verbesserungen zu verbinden: Drainage an einzelnen Stellen mit wenig kostender Anlage, Rajolen andernwärts, Erdmischungen, öfteres Tiefpflügen, starkes Bedüngen mit Stallmist, reiche Gaben von passendem Kunstdünger, besonders Kalken.

Um aber zu wissen, ob eine derartige großartige Umwandlung und Melioration, zu welcher leicht und unter annehmbaren Bedingungen Kapital zu erlangen ist, auch lohnend werden kann, muß zuvor der Wert der zu übernehmenden Objekte und dann das erforderliche Gesamtkapital festgestellt werden.

III. Die Taxation der Werte.

1. Die Grundstücke. Hierzu ist maßgebend, daß unter den örtlichen Verhältnissen als Preise für Normal- oder doch für Boden I. Klasse zu rechnen sind: Gärten 6000, Obstgärten 4800, Hopfenberg 5400, Ackerland 2400 und Wiesen 3600 Mk.

Die Klassifikation (nach dem im Zweiten Teil gegebenen Schema) ergab für:

	Mk.
0,5375 ha Hofraithe mit Pflaster, Rinnen u. s. w.	3000,00
0,7631 „ Hausgarten die Klasse IV, als Wert also	3266,50
2,6250 „ Obstgarten „ „ II, „ „ „	11340,00
2,5000 „ Hopfengarten „ „ I, „ „ „	10592,10
15,1250 „ Basaltacker „ „ III, „ „ „	28350,30
<u>21,5506 ha</u>	<u>Mk. 56548,90</u>

Übertrag für Grundstücke		Mk.
21,5506 ha		56 548,90
8,9375	„ Lehmgrund die Klasse VI, als Wert also	10 102,20
2,6250	„ Felsacker „ „ IX, „ „ „	1 587,92
1,2500	„ Sandacker „ „ III, „ „ „	2 315,50
22,6250	„ Hungeracker „ „ VIII, „ „ „	16 778,70
10,1875	„ Teichacker „ „ IV, „ „ „	17 237,25
4,4375	„ Kiesacker „ „ VII, „ „ „	4 542,22
10,8750	„ Schwemmaker „ „ IV, „ „ „	17 239,65
20,0000	„ Teichwiesen „ „ VII, „ „ „	27 648,00
35,000	„ Gaimwiesen „ „ III, „ „ „	104 580,00
0,375	„ Teich	90,00
7,1369	„ Triebwege mit Obstbäumen	14 178,00
5,600	„ Steinbruch und Ödungen	420,00
150,000		273 268,54

2. Die Gebäude, laut früherer Angabe . . 79 588,00

3) Die Gerechtsame. a) das Holzrecht:

der Wert des Holzes loco Wald Mk.

ist 360,00

der Wert der Weiden 360,00

der Wert der Laubstreun 111,24 (=108 Str. Stroh)

zuf. 831,24

in Abzug } Mk.

kommen: } 20 Frauentage zu 0,80 = 16,00

für Laub } 4 Spanntage zu 4,00 = 16,00

für Holz und Weiden 20 Spanntage

zu 4,00 = 80,00

20 Mannstage (Knechte) zu 1,50 = 30,00

als Verlust bei Transport 2% Wert 16,35

zusammen 158,63 Mk.

Der Nutzungswert ist also 672,61

Das Leeseholzrecht, dem Schäfer überlassen,

bedeutet an Wert 24,00

zusammen 696,61, Mk.

zum 18fachen Betrag kapitalisiert 12 538,98

b) Das Hutungsrecht.

Gewonnen werden 180 Tage zu 200 St. = 36 000 Tage

Gammelmaß.

Übertrag 365,395,52

Übertrag

Mk.

365,395,52

Gewonnen werden 100 Tage zu 150 St. = 15 900 Tage

Schweinemast.

Mit Rücksicht auf das nötige Beisfutter ist
 der Wert der Hammelmast zu 2 kg Heu
 pro Tag zu schätzen, der Wert also zu-
 sammen gleich 72 000 kg Heu; der Loko-
 fospreis ist 4 Pfg. pro kg, zus. . . 2 880

in Abzug kommt der Anteil am Schäfer-
 lohne und der Düngerverlust.

$\frac{1}{2}$ von 540 Mk. = an Lohn = Mk. 270

$\frac{1}{2}$ von 720 Mk. = an Dünger = „ 360

630 630

bleibt 2 250

Die Schweinemast wird zu 0,4
 des Vollfutters gerechnet und dieses
 pro Tag und Stück zu 65,62 Pfg. also
 der Wert zu 26,248 Pfg.

es ist $15000 \times 26,248$ Pfg. = Mk. 4137,20

davon ab als Düngerverlust Mk. 413,72

Hirtenlohn Mark 510 Mark 330,00 743,72

bleibt „ 3393,48 = 3393,48

zuz. 5643,48

zum 18fachen Betrag erhält man 101582,64

zusammen 466978,16

4) Die Dienstbarkeiten und Lasten sind:

a) die sämtlichen Fuhren zur Unter-
 haltung der Straßen, des Mühlengrabens und Mark
 der Teiche kosten 63 Spanntage zu 4 = 252,00

b. Handarbeit d. Knechte ist 57 Mannstage z. 1,5 = 85,50

337,50

Der Gewinn ist 150 Fuder gute Erde
 zu Kompost und 18 Fuder Schlamm, ab-
 züglich Fuhrlohn und Ladungskosten = 55,80

bleibt 281,70



Übertrag

Mk.

281,70

d) der Kirchenpfennig bar Mk. 111,43
 an Roggen mit Fuhrlohn " 275,57 zus. Mk. 387,00

e) Der Mühlbann;

Der Müller mahlt zu $\frac{1}{16} = 6,2\%$, die städtische
 Kunstmühle zu $\frac{1}{18} = 5,5\%$, d. i. $0,7\%$
 weniger; sie liefert 3% Mehl mehr und 3%
 Mele weniger. Es sind $0,7\%$ von:

6500 kg Roggen nach Preis	Mk. 6,85
780 " Weizen "	1,15
2600 " Gerste "	2,16
3500 " Schrot für das Vieh "	2,23
75000 " Gerste zum Schrot	
für die Brauerei "	62,91

auf eigener Schrotmühle gewonne
 man noch " 62,91 zus. " 138,21

Der Mehlverlust ist:

195 kg Roggenmehl . . . "	39,00
23 " Weizenmehl . . . "	9,35
78 " Gerstenmehl . . . "	13,20

Das Mehl hat normal $1,5\%$

Feuchtigkeit zu viel; dieser Ver-

lust bedeutet " 296,10 zus. " 357,65

Die Summe der Verlust ist . 495,86

Gewonnen werden:

195 kg Roggenkleie =	Mk. 19,50
23 " Weizenkleie =	" 1,38
78 " Gerstenkleie =	" 6,24

Erspar werden an

Fuhrlohn und an Chausseegeld " 143,00 zus. " 170,12.

abzüglich dieser Beträge bleibt 325,74

Die Lasten zusammen betragen 994,44

Dieser Betrag, 18fach genommen, ist 17899,92 Mk.

Unter 3) war als Wert ermittelt worden Mk. 466978,16

davon abgezogen " 17899,92

bleibt als Gutswert " 449078,24

Übertrag Mk. 449 078,24

Dazu ist zu rechnen der Vorteil von $\frac{1}{2}\%$
 Zinssparnis an der Hypothek zu erster Stelle mit
 180 000 Mk., also 900 Mk.; dieser Betrag ist 20fach
 zu rechnen, um den Vorteil auszudrücken = „ 18 000,00

Der zu zahlende Wert ist Mk. 467 078,24

Die Forderung von 500 000 Mk. ist demnach um 32 922 Mk.
 zu hoch und dieser Unterschied ist veranlaßt durch die Art der
 Grundsteuer-Tagen, bzw. die Anwendung der Ertragstagen seitens
 des Verkäufers, welcher jedoch über den Preis noch mit sich reden
 lassen wird.

Das Geschäft der Abschätzung wäre somit erledigt für den
 Fall, daß Jemand nicht weiter auf die Sache sich einlassen wollte
 oder für den Fall, daß er mit der Tage sich begnügen würde, um
 sein Gebot zu stellen in dem Gedanken, daß zwischen der Forderung
 und der Tage der angemessene Preis liegen werde.

Da gezeigt werden soll, welchen Nutzen eine vollendete Ein-
 richtung bringen kann, so sind in dieser Schrift noch die weiteren
 Arbeiten zu zeichnen.

IV. Die Kalkulation über das Gesamtkapital.

Es ist nachgewiesen worden, daß sehr bedeutende Umwand-
 lungen in den Grundstücken notwendig sind: bei einer Veranschlagung
 des zu erwartenden Nutzens muß der vollendete Zustand zu Grunde
 gelegt werden, obgleich die zur Erlangung dieses Zustandes erfor-
 derlichen Arbeiten nur nach und nach ausgeführt werden können
 und eine Anzahl von Jahren vergehen muß, ehe sie voll zur Wirk-
 samkeit kommen. Man nimmt deshalb einen prozentischen Zuschlag
 zu dem für die Verbesserungen zu machenden Aufwand als Äquivalent
 für Rechenfehler und für die Mindererträge bis zur vollendeten
 Umwandlung.

Die nach unseren Absichten und Ansichten durchzuführende
 Umwandlung ist die folgende:

1. Der Hausgarten muß an vielen Stellen
 gerodet, planiert, tüchtig mit Mist und Kalk durchar-
 beitet, besser umfriedigt, neu in Wegen und Beeten
 angelegt und im Bestand der Obstbäume durch Aus-

puken, Ausroden und Nachpflanzen mit besser passenden Sorten verbessert werden; der gesamte Aufwand wird mit Zuschlag zu Mk. 1268,28 berechnet und es ist somit für inzukünftige der dann in der Klasse höher stehende Garten zu veranschlagen mit 4521,00

2. Der Obstgarten erfordert nur wenig Veränderungen und zeigt dann einen breiten Kreuzweg für Fuhrwerk, ein Wasserbassin mit Sauchenzufluß in der Mitte, gute Wasserleitungen und an der Nordseite die 30 großen Nußbäume, auf der Hälfte des Areal als Baumstück mit Gras 120 Kirsch-, 200 Zwetschgenbäume, volltragend, 75 ar Kernobst (30 Birn-, 80 Apfelbäume) mit Klee und Wiedfutter dazwischen, 37,5 ar Baum-schule und 12,5 ar Beerenobst, 25 ar Kartoffeln, bestes Frühspeisegut, und 25 ar Weizen; zusammen . . . 12852,00

3. Der Hopfenberg wird mit einem Luzerne-schlag (vom Basaltacker) in der Weise verbunden, daß zusammen je 3 ha in Rotation kommen; wir erhalten 25 ar Neuanlage mit Runkeln als Zwischen-nutzung, 25 ar im 1. Jahre, 25 im 2. Jahre, ohne Zwischen-nutzung 25 ar, dann voll tragbaren Hopfen (3. — 12. Jahr), 25 ar Weizen, 1,75 ar Luzerne, 25 ar Kartoffeln, 50 ar Weizen; zusammen nach Vollen-dung . . . } 13569,80
u. 6600,00

4. Das Ackerland wird geteilt in drei Schläge zu 15 ha mit je verschiedener Fruchtfolge und nach der Umwandlung mit den Klassencharakteren III, IV und V; diese Umwandlung wird bewirkt durch Umbruch von Wiesen zu „Neubruck“ und zum Basaltacker, abzüglich des zum Luzernes-schlag verwendeten Teiles, durch Vereinigung von Basalt- und Schwem-macker, von Lehmgrund und Teichacker und von Hungeracker mit Neubruck; zum Schwem-macker kommt der Riesacker, zum Teichacker etwas vom Hungeracker, zum Lehmgrund in kleineren Parzellen etwas vom Hunger-, Schwimm-, Teich-, Sand-, Felsacker und von Ödungen.

Im Ganzen bekommen mit den Meliorationen (plus Zuschlag) für:

Zu übertragen 37542,90

	Mk.
Übertrag	37 542,90
Schlag I (Basalt- u. Schwemmacer) m. Klasse III	50 400,00
Schlag II (Sehngrund u. Teichacker) m. Klasse IV	43 200,00
Schlag III (Hungeracker u. Neubruch) m. Klasse V	38 736,00
	<hr/> 169 878,90

Die Schläge werden eingeteilt wie folgt:

I. in 1) Muehl, mit Pferch und Guanophosphat, 2) Weizen, 3) Kottlee mit Gyps, 4) Kartoffeln mit Kalisalz, 5) Gerste mit Superphosphat, 6) Wiedfütter, sehr stark gedüngt mit Mist.

II. in 1) Rohrüben mit Mist, 2) Weizen, 3) Gerste mit Superphosphat, 4) Kottlee mit Pferch und Holzasche, 5) Kottlee, 6) Kartoffeln mit Knochenmehl, 7) Gerste, 8) Erbsen mit Mist und Kalk, 9) Roggen mit Stoppelrüben im Pferch, 10) Hafer.

III. in 1) Runkeln, gedüngt mit Mist und Kalisalz, 2) Gerste, 3) Kottlee mit Pferch und Holzasche, 4) Weizen, dann Grünrapz mit Guano, 5) Gerste mit Superphosphat, 6) Grünmais mit Mist, 7) Roggen, dann Stoppelrüben mit Sauche und Guanophosphat, 8) Hafer.

Alle organischen Düngungen werden stark mit Gyps bestreut.

5. Die Wiesen verbleiben mit 5 ha Teichwiesen, nach Verbesserung zu 9000,00

35 ha Hainwiesen, nach Verbesserung zu . . 108 180,00

6. Die Triebwege mit Obstallee in doppelten Reihen und Weißklee = Schafhut dazwischen, gut angelegt, mit Gräben beiderseits und guter Wegbahn, jetzt 9,56 ha, haben als Neuanpflanzung erhalten 262 Zwetschgen-, 157 Äpfel-, 105 Birnbäume, zusammen, da schon 130 tragende Bäume da waren und 524 nicht tragende, dann 1824 Bäume zu 2,1 Mk. Kosten der Anpflanzung; veranschlagt zusammen mit jetzt 18 927,00

7. Der Teich, 0,375 ha, ist geblieben mit . . 90,00

8. Die Düngungen mit Steinbruch, jetzt nur noch 0,1394 ha, bedeuten 60,00

Zusammen 300 135,00

12*

	Mk.
Übertrag	300 135,00
Dazu der Hofraum mit dem verbliebenen Wert	3 000,00
Im Ganzen	309 135,00

Der gesamte Meliorationsaufwand ist demnach 35 866,66 Mk. und mit den zu 2911 Mk. berechneten Umbauten 38 777,66 Mk., wozu ein Anleihen bei der Landes-Rentenbank zu 4 % Zins und 1 % Amortisation aufgenommen wird im Betrag von 39 000 Mk.

Die einzige Handelspflanze ist demnach Auehl, die rätliche Sorte der Rapsarten bezüglich der späteren Bestellung und der besseren Widerstandskraft bei den oft harten Wintern. Stark, aber nicht für lange Zeit, sollen gedüngt werden: Auehl, Kohlrüben, Runkeln, Wiefutter, Grünmais als die Mastpflanzen; Erbsen, Klee und Brachrüben werden halb gedüngt. Auf Gerste und Kartoffeln (Speisegut) wird am meisten Wert gelegt.

Der Gebäudewert verbleibt mit dem Umbau zu 82 499,00.

Das Inventarium ist ganz zu beschaffen; es soll vollständig und gut sein und wird in die folgenden Gruppen geschieden:

A. Vieh:	a) Pferde, 18 Stück, davon 2 schwer, 1 leicht, 14 mittel, 1 Luxuspferd, zusammen (1800, 180, 6720, 600)	Mk. 9 300,00
	b) 36 frischmilchende Allgäuer Kühe zu durchschn. 570 kg	" 10 800,00
	c) Masthammel, 200 im Winter, 400 im Sommer, durchschn. 300	" 5 300,00
	d) Mastschweine, 50 im Sommer und Winter, 100 nur im Sommer, durchschn. 75	" 3 375,00
	e) Federvieh, summarisch	" 433,00
	f) Hunde und Katzen	" 90,00
		<u>Mk. 29 298,00</u>

In der Inventur zum Jahresanfang erscheinen nur 27 073,80 Mk., weil der Bestand der Schafe und Schweine entsprechend kleiner ist; das Viehkapital braucht nicht größer zu sein.

B. Gerätschaften und Maschinen nach den Gruppen:

a) Spannviehgeräte: (Geschirre, Stallgeräte, Mf. Häufelmaschinen, Dungkarren u. f. w.)	1473,00
8 vollständige Wagen dazu	1920,00
	<hr/> 3393,00
b) Ackergeräte: (Pflüge, Hacken u. f. w., Kultivatoren, Eggen, Pflugkarren, Walzen, Häufel-Majolpflüge, Behäufler.	3228,00
c) Saatgeräte: (Sämaschinen, Marqueure)	756,00
d) Erntegeräte: (Mähmaschinen, Heumender, Pferdeerechen).	1695,00
e) Milchwirtschaftsgeräte: (Milchswagen u. f. w., Satten u. f. w.)	600,00
f) Schäferei=Geräte: (Horden, Pferdekarren, Stallgeräte u. f. w.)	885,00
g) Schweinehof=Geräte: (Stallgeräte, Nachtpferch von Bohlen, Wächterhütte).	113,00
h) Federviehhof=Geräte.	60,00
i) Für Administration: (Stallgeräte, Chaise u. f. w., Mobilien, Bibliothek).	3188,00
k) Für Dunghof: (Gauchefässer, Dungstreuer, Gauchepumpe, Karren u. f. w.)	1089,00
l) Für Handgeräte aller Art und Kulturwerkzeuge.	1872,00
m) Für Boden- und Schennengeräte (Feimenständer, Getreidesortirer, Sachhalter u. f. w.) (Das Dreschen geschieht mit gemieteten Maschinen.)	1860,00
n) Für Hausgarten (Handgeräte, Spritzen, Baumstützen, Stangen, Treibbeete u. f. w.)	1719,00
o) Für Obstgarten, ähnlich.	2055,00
p) Für Hopfenberg, desgl.	2855,34
q) Für Haushalt, Mobilien, u. f. w.)	3030,00
r) Für Brauerei, (Stallgeräte, Wagen, Braugeräte.)	12756,00
s) Für Hofraum, (Winden, Brückenwage, Feuerspritze u. f. w.)	1320,00
	<hr/> 50669,00

	Mk.
Übertrag	50 669,00
C. Für Vorräte: a) Gerätschaften	600,00
b) Materialien	3000,00
	<u>54 269,00</u>

Berechnet werden:

für Zinsen . .	2713,45 = 5%	
für Versicherung	525,66 = 0,96%	} verschieden nach Art u. Gebrauch.
für Abnutzung	5637,00 = 10,00 "	
für Unterhaltung	3 789,71 = 6,90 "	
zusammen:	12 666,62 = 22,86	

D. Für Vorräte anderer Art 2 500,00

E. In bar als genügend, weil täglich

Einnahme durch Milch 15 000,00

Bei der Umwandlung der Felder werden die Mähflengrundstücke ausgetauscht und wird dabei ein Vertrag über den Mähflengraben in dem Sinne geschlossen, daß kein wesentlicher Nachteil mehr entsteht, so daß sich die Lasten etwas anders berechnen.

Der Gesamtwert stellt sich nun wie folgt: Mk.

Grundstücke, Gebäude, Gerechtsame, Dienstbarkeiten 493 724,62

Inventarium lebend und tot, Vorräte, bar . . 101 332,80

zusammen Mk. 595 057,42

d. i. pro ha 3967,03 Mk.

Ohne Brauerei 556 170,47 Mk., d. i. pro ha 3707,87 Mk.

Nach dieser Aufstellung könnte abermals die Arbeit als beendet gelten, wenn Jemand sich damit zufrieden geben will, zu wissen, wie viel Kapital er überhaupt zu rechnen hat. Im Falle der Pachtung wären zu stellen: die Meliorationskosten zu Mk. 38 777,66

das Inventar u. f. w. " " 101 332,80

die Kaution . . . " " 20 000,00

zusammen Mk. 160 110,46

d. i. pro ha 1074,07 Mk. oder wenig über 34% des Ganzen.

Können zum Erwerb 595 057,42 Mk. oder als Pächter 160 110,46 Mk. gewagt werden?

Die Beantwortung dieser Frage erfordert den Nutzungsanschlag und dazu Weiteres.

V. Die Inventur.

Diese ist, wie folgt, aufzunehmen;
Inventur des Herrn N. N.

I. Aktiva:

Mk.

1. Seine bare Einlage	15 000,00
2. Wert der Grundstücke	309 135,00
3. Gebäude	82 499,00
4. Gerechtfame	114 127,22
5. Zug- und Nutzvieh	27 073,80
6. Schiff und Geschirr	54 269,00
7. Vorräte	2 500,00
8. Gezahlte Übernahmekosten	2 490,00
• zusammen	607 094,02

II. Passiva:

1. Unkündbarer Rest vom Kaufgeld als erste Hypothek zu 4,5%, erhöht auf	250 000,00
2. Meliorationskapital zu 4% und 1% Amortisation	39 000,00
3. Handdarlehn oder Schuld für die Übernahmekosten	2 490,00
4. Dienstbarkeiten u. s. w.	12 036,00
zusammen	303 526,60

III. Bilanz:

Gesamtbetrag der Aktiva	607 094,02
„ der Passiva	303 526,60
bleibt Reinvermögen	303 567,42

Sch. am 18

In allen Teilen für richtig gefunden und anerkannt.

N. N.

VI. Die Einrichtung der Bücher.

In bezug auf die Einrichtung der Bücher lassen sich allgemeine Vorschriften nicht geben, da die Zwecke, welche Jemand mit dem Führen von Büchern erreichen will, verschiedene sind. Soll der Reinertrag im Einzelnen und im Ganzen festgestellt werden, dann kann nur die doppelte Buchführung am Platze sein und Gleiches gilt, wenn zur gewissenhaften Angabe das aus dem

Betrieb zu gewinnende Einkommen behufs der Steuer zu ermitteln ist.

Es kann ferner mehr oder minder gründlich verfahren werden, also für die doppelte Form eine große und eine kleine Anzahl von Rechnungen (Konti) angelegt werden und mehr oder minder genau noch anderweitige Aufzeichnung erfolgen.

Die vollkommenste Art der Einrichtung ist die folgende:

A. Hilfsbücher:

- a) Grundbuch mit Beilagen (Chronik, Karten, Register u. s. w.)
- b) Kalkulationsbuch (auch mit a) zu vereinigen.)
- c) Kassabücher (Bronillon). d) Tagebücher desgl.
- e) Verschiedene Register und Tabellen.

B. Das Inventurbuch. C. Das Journal (Monats-Sammelbuch für Aufnahme* zusammengezogener Posten aus den Hilfsbüchern, oder nur aus Kassa- und Tagebüchern). D. Das Hauptbuch (zur Aufnahme aller Verrechnungen, auf welche es kommt). E. Das Bilanzbuch.

Das Hauptbuch, in welchem der ganze Geschäftsgang zu buchen ist, kann folgende Unterabteilungen haben:

A. Die Konto-Korrente, laufende Rechnungen, für Personen (Schulden und Forderungen), um zu verzeichnen, wie viel man an Andere noch zu fordern und wie viel man an Andere zu bezahlen hat. Zu Zwecken des Nutzungsanschlages als Durchschnitts-Berechnung kann man annehmen, daß alle Zahlungen an und von Anderen sich ausgleichen, also von der Zeichnung dieser Konten ganz absehen; notwendig aber wird für Steuerzwecke:

a) das Prinzipal-Konto Korrent, die Berechnung alles dessen, was der Prinzipal dem Betrieb leistet (Gutschrift) und was er bezieht (Belastung). Die anderen hierher gehörenden Konti sind: b) K. K. der Beamten, c) des Gesindes, d) der Handwerker, e) der Fremden („Geschäftsfreunde“).

B. Die ausgleichenden Konti; solche für Sachen, welche in Gutschrift und Belastung gleiche Beträge ergeben sollen und, wenn die angenommenen Posten nicht zutreffen, durch Aufschreibung des Unterschieds im Gewinn- und Verlust-Konto zu gleichen Beträgen gebracht werden (vgl. S. 25). Sie sollen die Ansätze für die Konti mit Überschuß geben. Für den Nutzungsanschlag kann man annehmen, oder die Ansätze so berechnen, daß keine Differenzen

entstehen, also auch gänzlich von der Zeichnung dieser Konti absehen; es muß aber dann richtig allenthalben kalkuliert werden. Dahin sind zu rechnen:

a) Das Kapital-Konto, welches alle Werte (vom Prinzipal, Geheimbuch) übernimmt, sie an die Einzelkonti abgibt und am Jahreschluß zurück erhält und zusammen zurück giebt im nunmehrigen Werte.

b) Das Administrations-Konto, zur Verrechnung der Unkosten der Verwaltung und zur Verteilung des Betrags auf die einzelnen Konti.

c) Das Spanntiere-Konto, mit gleicher Richtung (Pferde-, Ochsen-K.).

d) Das Gebäude-Konto, zur Verrechnung aller Unkosten und der Sätze für die Benutzung und die Belastung der einzelnen Konti, welchen ein Gebrauch zuzuschreiben ist:

e) Das Geräte- und Maschinen-Konto, ebenso.

f) Das Dünger-Konto, desgl. (auch in Abteilungen für Stalldünger, Kunstdünger, Kompost).

g) Das Boden- und Scheunen-Konto für Übernahme der Ernte, Herrichtung und Abgabe, (wenn man will: Garben-, Raufutter- und Stroh-, Körner- und Sämereien-, Wurzelsfrüchte-K.).

h) Das Haushalts-Konto (Unkosten-Verrechnung, Belastung des Personals für Kost und Logis).

i) Das Vorräte-Konto (ist ersetzbar durch Register).

k) Das Kassa-Konto.

C. Die Überschuß (Saldo) gebenden Konti, diejenigen, welche das ganze Geschäft darstellen, also nicht entbehrt werden können und vollständig zu zeichnen sind, weil ihr Ergebnis, wenn A und B ausgleichend angenommen werden, die Bilanz bildet; das können wiederum viele und wenige sein, je nachdem man viel und wenig wissen will. Möglich sind:

a) Das Garten-Konto, oder je ein Hausgarten-, Obstgarten-, Triebwege-, Hopfengarten-K. im vorliegenden Falle.

b) Das Felder-Konto, oder Schläge-Konti, oder Nummern-Konti für jede einzelne Abteilung in den Rotationen.

c) Das (die) Wiesen-Konto (oder für jede Wiese ein Konto).

d) Das Düngen=, Hofraum=, Teich=, Wege-Konto (können zusammen genommen und in Pausch und Bogen verrechnet werden oder je einzeln angelegt.)

Alle unter a — d genannten Konti lassen sich auch zum Umschlag in einem einzigen Ackerbau-Konto vereinigen.

e) Das Rindvieh=, f) das Schafe=, g) das Schweine=,

h) das Federvieh-Konto, oder nur ein einziges Vieh-Konto.

i) Das Milchwirtschafts=, k) das Brauerei-Konto; wenn man will nur ein Konto für Nebengewerbe.

l) Das Gewinn= und Verlust-Konto.

Für vorliegendes Gut lassen sich demnach an 33 und nur eigentlich 3 Konti zeichnen, aber auch noch durch Unterabteilungen eine ganze Anzahl von weiteren Konten.

Wird nur beabsichtigt, die Frage zu beantworten, ob das Kapital gewagt werden darf, dann genügen von C nur Ackerbau-, Viehzucht-, Nebengewerbe-Konto, weil man sich denken kann, daß drei Genossen verbunden sind, von welchen jeder einen dieser Zweige verwaltet. Will man aber wissen, ob Fehler gemacht und Verbesserungen möglich sind, dann braucht man C. a — m und will man genau wissen, wo die Fehler gemacht sind, dann muß man noch weiter gehen.

Von den Landwirten wird sehr häufig über die in den Buchführungs-Verken angegebene große Zahl von Konti geklagt, mit Recht, wenn verlangt wird, daß Jeder so umständlich verfahren soll, mit Unrecht, wenn nur gesagt wird, daß alle diese nötig sind, um alle rechnerischen Fragen beantworten zu können, und mit Unrecht, wenn die empfohlene Buchführung als die einzig richtige bezeichnet wird, zu deren Zeichnung sich der Verf. entschlossen habe, weil alle bisher empfohlenen Muster nichts taugten.

Es kann verschiedene Formen der Buchführung als richtige geben, sicher aber ist nur das, daß Derjenige, welcher alle möglichen Fragen aus dem landw. Betrieb in bezug auf rechnerische Ergebnisse sich beantworten will, nur nach doppelter Form rechnen darf und daß dann Ersparnis an Arbeit unthunlich ist.

Die allgemeine Frage: wie hoch wird nach Wahrscheinlichkeit das Kapital sich verzinsen? kann, gute und gründliche Kalkulationen vorausgesetzt, selbst nur mit der Zeichnung von zwei Konti: für

Ackerbau und für Viehzucht, in den meisten Fällen gelöst werden, weil unter diesen Begriffen sich alles einordnen läßt, vorliegend muß aber die Brauerei ebenfalls besonders gezeichnet werden, weil auch noch nachzuweisen ist, welchen Nutzen die Verbindung des Betriebs mit der Brauerei hat; das Milchwirtschafts-Konto kann, zumal fast nur direkter Milchverkauf stattfindet, unter Viehzucht sich einreihen.

Es soll aber auch noch nachgewiesen werden, wie das Einkommen sich berechnet; es muß deshalb auch das Prinzipal-Konto-Korrent noch gezeichnet werden und das kann in der Art geschehen, daß es quasi auch als Kapital-Konto dient, damit gleich der Nachweis für die Schluß-Inventur sich deutlich ergibt.

Will nun Jemand ferner wissen, wie sich die Viehhaltungen im Einzelnen und wie die Grundstücke im Einzelnen rentieren, dann muß er für jede Viehgart und für jede Kulturart wenigstens je ein besonderes Konto anlegen, und will er ferner wissen, wie sich die Milch verwertet, dann braucht er eine Rechnung darüber und selbst noch besondere Rechnungen für Butter und Käse; will er wissen, wie die einzelnen Früchte rentieren, dann muß er Schlag- und selbst Nummern-Konti anlegen, weil nur dadurch das ersichtlich wird.

Wer ohne Anlage von Feldnummern- und Einzelvieh-Konti über die Höhe der Erzeugungskosten des Getreides oder anderer Früchte, der Milch, der Wolle u. s. w. urteilt, kann keinen Glauben beanspruchen oder doch keine Angabe beweisen.

Die vorliegende Schrift dient nur dem Anschlag und nur der allgemeinen Frage über die Rentabilität.

Für vorliegenden Fall muß auch ein Gerechtfame- und Lasten-Konto angelegt werden, dieses kann aber auch ausgleichend gedacht sein und ist also nur in der Kalkulation zu berücksichtigen.

Wer endlich nicht alles bar bezahlt und nicht alles bar bezahlt erhält, muß auch die Konto-Korrente anlegen; vorliegend ist das entbehrlich.

VII. Der Nutzungsausschlag.

1. Die Prüfung des Wirtschaftsplans durch die Stats.

Niemand ist im Stande, im Voraus einen Wirtschaftsplan so zu entwerfen, daß er für die volle Durchführbarkeit zu garantieren vermag; da, wo es nicht gut möglich ist, Fehlendes jederzeit zu kaufen und Überflüssiges zu annehmbarem Preis zu verkaufen, der Betrieb also aus sich selbst unterhalten werden muß in bezug auf Düngung, Saatgut, Futter, Stroh u. s. w., muß, mit der Grundlage der durchschnittlich anzunehmenden Erträge, berechnet werden, ob Gleichgewicht nach der angenommenen Einrichtung sich ergibt; das geschieht durch die sog. Stats, d. i. die Bilanzierung von Erzeugung und Verbrauch (Einnahme und Ausgabe), welche auch für Geld notwendig ist, für Spannarbeit u. s. w.

Da, wo, wie im gegebenen Fall, Kauf und Verkauf für alles jederzeit möglich ist, haben die Stats doch ihren Nutzen, wenn sie auch nicht unerlässlich sind; man gewinnt dadurch einen Überblick über die zu erwartenden Ein- und Verkäufe und kann, wenn sich daraus ein ungünstiges Ergebnis herausstellt, noch Änderungen treffen, sparsamere Einrichtungen oder vorteilhaftere machen und andere Vorteile erreichen.

Als die wichtigsten Stats zur Prüfung der Einrichtungen sind zu nennen:

A. Der Dünger=Stat. Es wird die Menge des gewinnbaren Düngers und der Verbrauch nach den angenommenen Fruchtfolgen berechnet. Reicht die Menge nicht aus und kann Ersatz nicht beschafft werden, dann ist abzuwarten, ob die weitere Untersuchung ergibt, daß mehr Vieh gehalten werden kann oder nicht; ist auch das zu verneinen, dann ist die Fruchtfolge zu ändern; in unserer Zeit wird es nur noch selten vorkommen, daß man nicht Mittel finden kann, um dem Übelstand abzuhelpen. Die Menge wird für vorliegenden Fall nach Gewicht pro Haupt Vieh berechnet und zwar für den ausführbaren Dünger, also abzüglich von Verlusten auf den Dungstätten.

a) Wir gewinnen von:		Wir verbrauchen zu:	
36 Kühen	504 000 kg Mist.	den Gärten Pferdemist	5 000 kg
18 Pferden	144 000 " "	" Schweinemist	1 500 "
	<u>648 000 kg Mist.</u>		<u>6 500 kg</u>

von:	Übertrag 648000 kg Mist.	zu	6500 kg
50 Mast=		d. Gärten Schafegremente	500 „
schweinen	75000 „ „	als verrotteten Mist	32000 „
200 Masthammeln		desgl. im Obstgarten	6500 „
im Winter	100000 „ „	desgl. im Hopfengarten	135000 „
400 desgl. im		zu Wicken, frisch,	200000 „
Sommer, so=		zu Kohlrüben	120000 „
weit den Stall		zu Erbsen	60000 „
betrifft	30000 „ „	zu Kunkeln	150000 „
desgl. von 100		zu Grünmais	150000 „
Mastschweinen	25000 „ „	zu Obstbäumen auf	
Zusammen	878000 kg Mist.	den Triebwegen	9450 „
dazu vom Hof		im Biergarten	550 „
u. f. w. zusammen=		zu Kompost	30000 „
gekehrt	40000 kg Mist.		901000 kg

durch Erbstreu u.

Handelsdünger,

Gyps u. f. w. ver=

mehrt 22000 „ „

Es verbleiben 39000 kg zur
Güllebereitung.

Im Ganzen 940000 kg Mist bester Beschaffenheit, da reiche Zu-
mischung von Kunstdünger auf der Dungstätte stattfindet.

b) Pferd; wir rechnen nach Einheiten, d. i. der Pferd von
1 Stück und 1 Nacht; es geben, abzüglich der Nächte, in welchen
der Stall bezogen werden muß:

400 Masthammel (172 Tage) — 68800 Einheiten

100 Mastschweine (70 Tage) — 7000 „

zusammen 75800 Einheiten.

Wir brauchen: zu Auehl 20000, zu Rotklee in Schlag II 1200, zu
Stoppelrüben (Schlag III) 4000, zu Rotklee, Schlag III, 16000, zu
Hainwiesen 23800, zus. 75800 Einheiten.

c) Sauche; wir gewinnen von: Wir verbrauchen an:

36 Rühen	180000 kg	Obstgarten	50400 kg
18 Pferden	27000 „	Luzerneslag	65000 „
50 Schweinen	37500 „	Stoppelrüben	
durch Gülle	17200 „	Schlag III.	50400 „
zusammen	261700 „	Reichwiesen	42300 „
		zu Kompost	50000 „
		zu Handelsdünger	3600 „

d) Kompost. Dazu werden verwendet 501050 kg Materialien, als Mist, Sauche, Geflügelmist, Haushalt- und Brauereiabfall, Kalk, Bauschutt, Laub, Schlamm, Erde, Flägen, Rasen, Blätter, Spreu u. s. w.

Wir verbrauchen: für Biergarten 600, Obstgarten 40000, Hopfengarten 31000, Wiesen 200000, zum Mischen zum Handelsdünger 12150, für Federvieh (Wurmerde) 12000, zus. 295750 kg; es verbleiben halbreif 100150 und reif 24666 kg; der Rest ist Verlust.

e) Handelsdünger. Angekauft werden

8140 kg Gyps für Bestreuen	à 2 Pfg.	= 162,80 Mk.
4900 " dsgl. für Aufstreuen im Felde	2 "	= 98,00 "
3000 " dsgl. für Klee	zu 3,4 "	= 102,00 "
700 " Guano	" 28,4 "	= 198,80 "
1200 " Guanophosphat	" 20,0 "	= 240,00 "
2600 " Kalistrensalz	" 2,6 "	= 67,60 "
6500 " Kalisalz	" 6,6 "	= 429,00 "
2900 " Superphosphat	" 15,6 "	= 452,40 "
6800 " Holzasche	" 7,0 "	= 476,00 "
3000 " Knochenmehl	" 15,0 "	= 450,00 "
5000 " rohes Knochenpulver	" 8,0 "	= 400,00 "
5000 " Äscherich	" 1,0 "	= 50,00 "
10000 " Kalk	" 2,0 "	= 200,00 "
50000 " Bauschutt u. dgl.	" 0,3 "	= 150,00 "

Zusammen 3476,60 Mk.

Bedüngt werden etwa 144 ha Fläche, auf 1 ha ist die Verwendungs 24,10 Mk.

B. Der Futter- und Stroh-Etat. C. Der Saatgut-Etat. D. Der Anbau-Etat. E. Ertrag und Verbrauch.

Alle diese in ihren Ergebnissen zeigt am besten die folgende Tabelle, welche Verfasser zuerst in Band III S. 478 der Mitteilungen von Bloß gegeben hat; sie vereinigt in einem Bilde alles Erforderliche.

Zu bemerken ist dazu, daß mit den Parzellen in den Gärten vorhanden sind:

91,75 ha Feld, 45,75 ha Futterland bauernb: (2 Luzerne, 40 Wiesen, 2,5 Kleeheu, 1,25 in Gärten); angebaut werden 6 ha Handelspflanzen, Raps und Hopfen, 44,75 ha Körnerfrüchte,

23,50 ha Hackfrüchte und 30,25 ha Futter- und Blattpflanzen oder ha: Hopfen 3 auf Kl. II, Weizen 12,5, auf Kl. II, III, IV, V, Gerste 18,75 auf II, III, IV, Roggen 3,0 auf IV, V, Erbsen 3,0 auf IV, Hafer 6,75 auf IV, V, Weich 3,0 auf III, Runkeln 4,25 auf II, V, Kartoffeln 8,5 auf II, III, V, Rohlrüben 3,0 auf IV, Stoppelrüben 3,0 auf IV, Luzerne 2,0 auf II, Grünmais 3,75 auf V, Wiedfutter 5,0 auf III, Rotklee 15,0 auf II; Wiesen- und Grasland, auf Kl. II, III, giebt es 41,25 ha, Meeagrassweide zus. 2,5 ha.

Anbau- und Verbrauchs- nebst Zukauf und Verkaufs-Tabelle in kg.

Fruchtart		Ernte	Zukauf	Verbrauch für		Verkauf	Vor- rat	Ver- lust
Hopfen=	Dolben	2 500	1 500	Brauerei	2000	1 900	50	50
	Blätter	8 000		} Vieh	8000	—	—	—
	Ranken	12 000	—		12000	—	—	—
Weizen=	Körner	23 450	—	Saat	1750	20 600	200	275
	Hinterfrucht			Haushalt	625	—	—	—
	Spreu	1 380	—	Federvieh	1380	—	—	—
		5 550	—	Rühe	5550	—	—	—
	Stroh	55 050	23 000	Vieh	74388	—	—	—
				Haushalt	1350	—	—	2312
Roggen=	Körner	11 400	3. Saat 1 000	Saat	1350	—	—	—
				Haushalt	8500	—	—	—
	Hinterfrucht	700		an Kirche	1800	600	50	100
	Spreu	2 550		Vieh	700	—	—	—
				Vieh	2550	—	—	—
	Stroh	27 450	28 000	Haushalt	650	—	—	—
				Garten	2650	—	—	—
				Strohband	3000	—	—	—
				Vieh	48485	—	—	665
Gerste=	Körner	43 850	3. Sa at 13400 3. Brauen 33000	Saat	3400	—	—	—
				Haushalt	1350	—	—	—
	Hinterfrucht	3 512	—	Brauerei	75000	—	100	400
	Spreu	4 250	—	Federvieh	3512	—	—	—
	Stroh	44 300	—	Dung	4250	—	—	—
				Vieh	43000	—	—	—
				Haushalt	124	—	—	1176
Hafer=	Körner	11 000	19 400	Saat	1650	—	—	—
				Vieh	28709	—	—	41
	Hinterfrucht	550	—	"	550	—	—	—
	Spreu	2 150	—	"	2150	—	—	—
	Stroh	21 450	—	"	21150	—	—	300
Erbsen=	Körner	4 600	3. Saat 600	Saat	600	1 040	—	60
				Haushalt	600	—	—	—
	Hinterfrucht	180	—	Vieh	2900	—	—	—
	Spreu	1 200	—	"	180	—	—	—
	Stroh	9 000	—	"	1200	—	—	—
				"	8850	—	—	150

Fruchtart	Ernte	Zukauf	Verbrauch zu	Verkauf	Vorrat	Verlust
Weizhl: Körner	14 000	—	Saat 100	13 900	—	—
	Hinterfrucht 420	—	Vieh 420	—	—	—
	Schoten 3 000	—	" 3000	—	—	—
	Stroh 36 000	—	" 35800	—	—	200
Runkeln: Wurzeln	250 000	—	Vieh 93000	147000	—	10000
	Blätter 16 800	—	" 11500	—	—	—
			Dung 5300	—	—	—
Kartoffeln: Knollen	260 000	17 000	Saat 17000	163000	—	7800
	Blätter 12 000	—	Hauschaft 10000	—	—	—
			Dung 12000	—	—	—
Rohrüb.: Knollen	120 000	—	Vieh 114000	—	—	6000
	Blätter 12 000	—	" 11000	—	—	—
			Dung 1000	—	—	—
Stoppelfrühen: Wurzeln	154 000	Samen 30	Saat Samen 30	—	—	—
			Hauschaft 2000	—	—	—
			Vieh 123000	27 000	—	2000
			" 12000	—	—	—
Blätter	15 400	—	Dung 3400	—	—	—
Grünmais	187 500	Samen 300	Saat 300	—	—	—
			Vieh 187500	—	—	—
Luzerne	Heu 12 000	Samen 12	Saat 10	—	2	—
		Vieh 11 500	—	—	—	500
Rotklee	grün 60 000	—	Vieh 50000	10 000	—	—
	Heu 78 000	—	" 39170	31 000	4030	3200
		Saat 310	Saat 305	—	5	—
Grünwicke	Futter 100000	Saat 600	Saat 600	—	—	—
		—	Vieh 50000	57 000	—	—
Wiesenheu	240000	—	Vieh 158800	71 070	5050	4850
Grassamen	—	100	Saat 100	—	—	—
Stücken	—	23 000	Vieh 23200	—	60	40
Maischrot	—	29 700	" 29440	—	160	100
Viehsalz	—	1 000	" 940	—	50	10
Sirke	—	407	" 400	—	—	—

Der Geldwert der gekauften Gegenstände ist 25887,40 Mk.

Der Verkauf an Körnern u. s. w. ist 28238,40 Mk., die Verluste sind 1176,10 Mk., der verbleibende Vorrat ist 940,66 Mk. das verwendete Saatgut 3522,67 Mk.

Die Übersicht zeigt, daß sehr viel mehr Vieh gehalten werden könnte, aber auch, daß Verkauf und Einkauf (Überflüssiges und Notwendiges) in gutem Verhältnis stehen, zumal Früh- und Speiseferkartoffeln sehr gute Preise bringen (6,2, 5,6, 5 Mk. für 100 kg).

Futterordnung. Die Pferde erhalten 23009 kg Hafer, 19170 kg Klee, 28600 kg Wiesenheu, 10300 kg Häcksel, 27188 kg Streufutter; die Kühe erhalten: (165 Sommer = 200 Tage Winterfutter) im Sommer 46 kg Grünfutter, 2 kg Heu, 1 kg Stroh, 1 kg Kraftfutter, im Winter 6,6 kg Heu, 2,1 kg Stroh, 2,0 kg Spreu, 30 kg Wurzelsrübe, 2 kg Kraftfutter, zusammen 287500 Grünfutter, 20000 kg Klee- und 21000 kg Wiesenheu, 10500 kg Luzerneheu, 8000 kg Hopfenblätter, 21150 kg Haferstroh, 3000 kg Rapschoten, 93000 kg Runkeln, 123000 kg Stoppelrüben, 13200 kg Ölkuchen, 7140 kg Maisschrot, 540 kg Salz, 28000 kg Weizen, 26000 kg Roggenstroh zur Spreu. Die Masthammel erhalten im Sommer (400 St.) 1 kg Heu und 0,57 kg Stroh. Im Ganzen erhalten die Hammel 98035 kg Heumert von der Weide (26035 kg auf eigenen, 72000 kg auf fremden Grundstücken), 108700 kg Wiesenheu, 43000 kg Gerste, 8850 kg Erbsen, 9500 kg Weizen, 10150 kg Roggen, 10800 kg Auehl-Stroh, 114000 kg Rohlrüben, 10000 kg Ölkuchen, 34500 kg Blätter und Köpfe von Wurzelsrüben, 400 kg Salz, 2000 kg Kartoffelkraut als Unterlage. Die Schweine bekommen im Stall (50 St.) 68750 kg Trebern, 2250 kg Malzkeime, 5400 kg Hafer, 2900 kg Erbsen, 22000 kg Maisschrot, 420 kg Hinterfrucht von Auehl, 180 kg von Erbsen, 550 kg von Hafer, 77700 kg Kartoffeln, 1000 kg Luzerneheu, fein geschnitten und gefocht, 12800 kg Kartoffelkraut, 25000 kg Auehlstroh, 12000 kg Hopfenranken, 9500 kg Weizen 1550 kg Roggenstroh. — Die Mast dauert je 90 Tage. (8100 kg Gypsstreu). Das Federvieh erhält Luzerneheide, 3500 kg kleine Kartoffeln, 300 kg Hafer, 1794 kg Kleie, 1200 kg Schwarzmehl, 300 kg Maisschrot, 400 kg Hirse, 1500 kg Abschöpfergerste, 675 kg Oberteig aus der Brauerei, 1380 kg Weizen, 3512 kg Gerste, 700 kg Roggen-Hinterfrucht, Wurmerde, zur Streu und für Nester 200 kg Weizenstroh, 485 kg Roggenstroh, 500 kg Heu.

Für das ganze Vieh ist der Zukauf 19400 kg Hafer und 51000 kg Stroh, wogegen auf dem Felde Grünfutter, ferner Klee- und Wiesenheu, Stoppelrüben und Runkeln an die Bauern verkauft werden. Die Fütterung ist reichlich und entspricht nach Probe den wissenschaftlichen Anforderungen.

F. Der Arbeits-Etat. Es liefern 7 Gespanne zu 248 Tage zusammen 19880 Spannstunden, das Adm.-Pferd zur Erntezeit

etwas Beihilfe. Die genaue Berechnung ergab, daß diese Stundenzahl vollständig ausreicht; auf die Darstellung muß verzichtet werden; Gleiches gilt für die ebenso genau angestellte Berechnung der Handarbeit; sie ergab, daß zusammen notwendig sind = 5375 Mann-tage = 5375,00 Mk., 3775 Frauentage = 3020,00 Mk., 2637 Mädchentage = 1845,9 Mk. und 1934 Jungentage = 1160 Mk., zusammen 11401,3 Mk., pro ha 76 Mk.

Diese Zahl von Arbeitstagen entspricht der Leistung von etwa 18 Familien. Der starke Aufwand ist veranlaßt durch den Hopfen und die Gärten, das Obst u. dgl.

Die Berechnungen der Art sind nicht schwierig; sie sind mit Rücksicht auf die Entfernung der einzelnen Stücke und auf alle einschlagenden Verhältnisse für jedes Feld u. s. w. gemacht worden.

An Personal werden angenommen mit beigefügten Gehältern:

Der Prinzipal (3000), der Verwalter (1545), die Haushälterin (1050), der Gärtner (1020), der Braumeister (2400), der Schäfer (720, dazu Trinkgelber und Besenholz), der Schweizer (450, ohne Trinkgelber u. s. w.), der Schweinehirt (570, dgl.), der Nachtwächter (384), der Flurschütz (310), zwei Brauburschen (1200), ein Garten-gehilfe (360), ein Knecht für die Braupferde (420), einer für die Verwaltung (450), einer für die Milchfuhrn (360), sieben Spann-knechte (2835), ein Schäferknecht (212 im Sommer), ein Knecht im Kuhstall (365), ein Junge für Federvieh (180), einer für Schweine (100), 5 Mägde (1770), zusammen zu 20301 Mk., pro ha 134,34 Mk., mit Tagelohn 200,34 Mk.

Kost und Logis sind berechnet und werden vom Gehalt vergütet mit: Prinzipal (mit Familie, Gästen u. s. w.) 4440, Verwalter 1000, Haushälterin 800, Gärtner 600, Schweizer 400, Braunknechte 960, Spannknechte 1890, Gartenbursche und Adm.-Knecht 640, Jungen je 270, fünf Mägde zusammen mit Mädchen des Prinzipals 1500 Mk. Der Durchschnitt für männliche Dienstleute ist 295 Mk. und der Betrag an Kost und Logis durchschn. 63 % vom Lohn. Es stellt sich im Ganzen 1 Stunde Knechtarbeit zu 7¼ Pfg., Tagelöhnerarbeit zu 10 Pfg. Die nicht erwähnten Personen verköstigen sich selbst.

Das genau entworfene Spannvieh-Konto ergab für den Spanntag als Kosten 4 Mark; von Fremden wird 6 Mk. erhoben.

G. Urteil. Veranlassung zur Abänderung boten die Stats nicht.

2. Die Bestimmung der örtlichen Preise.

Es wurde vorgezogen, da für fast alle Erzeugnisse und Leistungen Marktpreise vorliegen, von diesen auszugehen und da, wo es solche nicht giebt, selbst die Sätze zu wählen unter Berücksichtigung der Marktpreise; für die Preise ab Hof sind die Unkosten zur Marktfuhr in Abzug gebracht worden, für Körner, Futter, Stroh genau die Kosten zwischen Feld und Boden oder Scheune oder Miete und Keller berechnet und bei den Ansätzen im Felde in Abzug gebracht. Die Preise sind für 100 kg in Mark:

	Marktpreis	Hofpreis	Scheunenpreis	Feldpreis (ab Druschkosten).
Weizen Körner	22,30,	22,10,	21,14,	18,10.
Winterfrucht	—	—	6,14,	5,89.
Roggen Körner	15,00,	14,80,	13,80,	11,05.
Winterfrucht	—	4,80,	4,60,	4,44.
Gerste Körner	12,00,	11,80,	10,80,	9,10.
Winterfrucht	—	4,00,	3,80,	3,59.
Hafer Körner	8,20,	8,00,	7,00,	5,00.
Winterfrucht	—	2,90,	2,70,	2,35.
Erbsen Körner	17,00,	16,80,	15,80,	13,10.
Winterfrucht	—	5,60,	5,40,	5,19.
Alwehl Körner	32,40,	32,20,	31,20,	28,50.
Spreu v. Winterfrucht	—	2,60 u. 3,00,	2,20 u. 2,60,	1,95 u. 2,24.
Sommerfrucht	—	3,00 u. 3,20,	2,60 u. 2,80,	2,05—2,39.
Alwehl	—	2,80,	2,40,	2,60.
Stroh v. Winter=				
frucht	2,00 u. 2,10,	1,90 u. 2,00,	1,50 u. 1,40,	1,14 u. 1,15.
Sommer=				
frucht	2,20—2,50,	2,00—2,30,	1,60—1,90,	1,19—1,35.
Alwehl	—	1,60,	1,20,	0,80.
Luzerne=, Klee=,				
Wiesenheu	4,20—4,60,	4,00—4,40,	—	3,60—4,00.

13*

	Marktpreis	Hofpreis	Scheunenpreis	Feldpreis (ab Druckkosten).
Kartoffeln	4,80—6,20,	3,15—4,80,	—	2,00—6,05.
Kohlrüben	1,20,	1,00,	—	0,85.
Runkeln	1,00,	0,80,	—	0,65.
Stoppelrüben	1,30—1,40,	1,10,	—	1,05.

Grünwicden und Grünklee auf dem Felde 1,00; Blätter von
Kohlrüben u. s. w. 0,50—0,60.

Kartoffelkraut 2,00.

Milch l. in Stadt 0,13, ab Hof 0,12,5, ab Stall 0,12,0.

Abgerahmte Milch loco 0,6, Buttermilch 0,6, Molken 0,3.

Marktpreise: Butter 174, Käse 50, Rahm l. 0,65, Quark
0,30, Ölfuchen 7,80, Mais 16,09, Hopfen 220—500,50 und
300,00 Mk.

Saatgut loco Feld: Wicken 18,00, Mais 18,00, Gerste 15,00,
Erbsen 19,00, Awehl 34,00, Hafer 9,00.

3. Die Unterlagen für die saldierenden Konti.

Dahin gehören als schon besprochen: die Ansätze für den
Spanntag, für den Haushalt, sowie die Zeichnung sämtlicher unter
IV B genannten Konti. Diese alle hier mit vorzuführen, ist nicht
möglich und auch nicht zum Nutzungsanschlag erforderlich. Es
muß hierzu auf das früher Gesagte verwiesen werden.

Um aber auch hierzu einigen Anhalt zu haben, ist folgendes
hervorzuheben:

Im Administrations-Konto werden gebucht: die Kosten des
Pferdes, des Bureaus, des Erntefestes, der Bibliothek, der Reisen,
Bereine u. s. w. und die Gehalte aller Beamten und des Prinzipals
als Debet oder Belastung: vorliegend mit 13637,14 Mk. In der
Gutschrift gehen ab durch Verschiedenes 807,44 Mk., es verbleiben
als eigentliche Unkosten, welche anteilig auf die Konti zu verteilen
sind, 12858 Mk. und 18,59 Mk. sind ad Gewinn und Verlust, bezw.
Fertum in den Annahmen zu buchen. Die wirklichen Unkosten
sind 85,65 Mk. pro ha.

Zum Boden- und Scheunen-Konto sind die Verrechnungen
unter 2 dieses Abschnitts gegeben.

Im Dung-Konto werden 51,6 Tonnen gekaufte Dungmittel zum Einkaufspreis von 3163,80 Mk. gebucht; für Transport, Herrichtung, Zumischungen, Lagerung und Verlust sind 870,06, pro Tonne 16,86 Mk. berechnet; die minderwertigen (Kalk, Äscherich, Gyps u. f. w.) werden aber nur mit 14, die mittelwertigen mit 20 und die hochwertigen mit 30 Mk. belastet. Für Stallmist entstehen zwischen Stall und ab Dungstätte pro Tonne 5,74 Mk. Unkosten, mit diesen stellt sich der berechnete Preis pro Tonne gew. Mist zu 11,00, verrotteter zu 15,00 und Sauche zu 6,00 Mk. Die Stallpreise sind verschieden nach Tierart und Kosten der Viehhaltung; die zugemischten Dungmittel und die Mittel zur Bindung des Ammoniaks u. f. w. sind unter den Kosten mit verrechnet worden.

Zum Gebäude- und zum Geräte- und Maschinen-Konto ist auf das früher Gesagte zu verweisen; Zins, Unterhaltung, Amortisation und Versicherung bilden die zu zahlende Miete; da, wo in einem Gebäude mehrere Konti beteiligt sind, z. B. im Wohnhaus das für den Prinzipal, für den Haushalt, für die Administration und für Boden und Scheunen (Aufbewahrung von Samereien u. f. w.) muß anteilig der Betrag verteilt werden nach Maßgabe des Mietwerts der beanspruchten Räume. Ähnlich ist bei von mehreren Konten benutzten Geräten zu verfahren.

Im Vorräte-Konto waren Anfangs 2500 Mk., am Jahres-schluß 6619,75 Mk. zu verzeichnen; die Unkosten sind 366 Mk.

4. Die Entwerfung der saldierenden Konti.

Zum Zwecke der Darstellung des zu erwartenden Reinertrags im Ganzen sind nur die nachfolgenden Konti notwendig:

Ackerbau für alle Grundstücke,

Viehhaltung für alles Vieh und für die Milcherei,
Brauerei.

Dazu wird noch das Prinzipal-Konto im Sinne von Konto-Korrent und Kapital-Verrechnung und das Kassen-Konto gegeben, dieses, um zu zeigen, welche Bar-Geschäfte gemacht werden und wie wenig entsprechend es ist, aus der bloßen Geldverrechnung Schlüsse auf das Ergebnis zu ziehen.

Ob diese Konti genügen, um ein möglichst zutreffendes Bild des geschäftlichen Ergebnisses zu gewinnen, wird in den weiteren Betrachtungen gezeigt werden.

a) Das Branerei-Konto.

Debet-Befassung.

	<i>M</i>	<i>Pf</i>
Für Aufsicht und Verwaltung an Administrations-Konto	2683	40
„ Pferdefutter, Gerste, Hopfen, Stren „ Boden- u. Scheunen-K.	17386	25
„ Miete „ Gebäude-Konto	1823	05
„ desgl. „ Geräte- u. Maschinen-K.	3412	20
„ Brennstoff, Beleuchtung, Hufwische, Schmiere u. s. w. „ Haushalt-Konto	1575	10
„ Pferdeversicherung, Löhne, Hufbeschlag, Gehalte, Arzt, Arznei und Materialkauf, Kellermiete, Steuer und allgemeine Ausgaben . . „ Kassa-Konto	7939	20
„ das Kapital der Pferde . . „ Prinzipal-Konto	1800	—
„ Zins davon „ „	90	—
„ Spannleistung „ Spannpferde-Konto	210	70
zusammen	36901	90
Saldo per Bilanz	8573	—
	45474	90

Erläuterung. Zur Verwendung kommen 75 000 kg Gerste, 2 000 kg Hopfen, gekauft und selbst gewonnen, 4 600 kg Hafer, 2 600 kg Roggenstroh, 1 500 kg Häcksel, 1 300 kg Kleien und 4 600 kg Wiesenheu für die beiden Pferde. Die Steuer ist 3 315,20 Mk. Das Erzeugnis ist zu 1 200 Dhm gutes Bier berechnet (ohne Nachbier). Abschöpfergerste giebt es 1 500 kg, Ober-

a) Das Branerei-Konto.

Gredit-Gutschrift.

	M	℥
Für Oberteig, Nachbier, gutes		
Bier und Gefe von Haushalt	1018	80
„ Oberteig, Abschöpfgerste, Tre-		
bern, Malzkeime „ Viehhaltungs-Konto	1520	65
„ Dünger und Dungmaterial „ Dung-Konto	324	95
„ Verkauf von Bier und Gefe „ Kassa-Konto	40760	—
„ Bier „ Prinzipal-Konto	230	50
„ Pferdekaptal zurück „ „	1620	—
zusammen	45474	90

teig 2675 kg, Trebern 68750 kg, Malzkeime 2250 kg. Die Branerei stellt mit Gebäuden, Inventar, Pferden und dem erforderlichen baren Gelde 42000 Mark Kapital dar; sie liefert dem Betrieb für 2864,40 Mk. Erzeugnisse und erhält vom Betrieb (ohne Zukauf) Gerste, Hafer, Heu, Stroh, Hopfen, Häcksel, Brennstoff, Beleuchtung, Spannkraft, Knechlearbeit u. s. w. Die Verzinsung des Kapitals ist fast 20%.

b) Das Ackerbau-Konto.

Debet-Belastung.

		<i>M</i>	<i>Py</i>
Für Aufsicht und Verwaltung an Administrations-Konto		3678	22
„ Saatgut	„ Boden- u. Scheunen-K.	3504	57
„ Stroh und Strohblätter	„ „ „ „	189	32
„ Handelsdünger 3 220,94			
„ Mist und Jauche 9 540,35			
„ Kompost 2 439,00	„ Dung-Konto	15200	29
„ Rohr und Laub	„ Gerechts- und Lasten-K.	117	24
„ Miete	„ Gebäude-Konto	500	61
„ bezgl.	„ Geräte- u. Maschinen-K.	5571	06
„ Feuerung, Beleuchtung, Arbeit u. f. w.	„ Haushalt-Konto	1133	50
„ Handarbeit 7 673,35			
„ Hagelversicherung 546,47			
„ Gehalte 2 080,00			
„ Materialien 452,80	„ Kassa-Konto	10752	62
„ Kapitalwert 319 225,00			
„ Verzinsung 15 484,25	„ Prinzipal-Konto	334708	25
„ Spanntage	„ Spannperde-Konto	5352	00
„ Mist direkt 2 175,78			
„ Pferd 1 778,71			
„ Weidedünger 634,36	„ Viehhaltungs-Konto	4588	85
„ Sämereien u. f. w.	„ Vorräte-Konto	59	70
„ Wegebenutzung	„ Wegebau-Konto	353	70
	zusammen	385709	93
	Saldo per Bilanz	27657	13
		413367	06

b) Das Ackerbau-Konto.

Kredit-Gutschrift.

		<i>M</i>	<i>℥</i>
Für die Ernte an:			
Hopfen	5 670,00		
Körnerfrüchten	24 598,18		
Futter	27 299,00		
Wurzelfrüchten	<u>26 394,15</u> von Boden- u. Scheunen-K.	83961	33
„ Düngematerial „	Düng-Konto	691	50
„ Gemüse, Obst, Kartoffeln,			
Holz u. f. w. „	Haushalt-Konto	1192	00
„ desgl. und Sämereien . . „	Kassa-Konto	12859	00
„ Steine zum Wegebau . . „	Wegebau-Konto	64	40
„ abgegeb. Werte	311 644,73		
„ Jagdpacht	180,00		
„ Erzeugnisse (Obst zc.)	<u>180,00</u> „ Prinzipal-Konto	312004	73
„ Futterwert	802,70		
„ Weide	<u>746,40</u> „ Viehhaltungs-Konto	1549	10
„ Sämereien u. f. w. zurück . „	Vorräte-Konto	1045	00
	zusammen	413367	06

c) Das Viehhaltungs-Konto.

Debet-Belastung.

		M	Pf
Für Aufsicht und Verwaltung	an Admin.-Konto	2352	30
" Futterwert und Weide	" Ackerbau-Konto	1549	10
" Futter- und Streumittel	" Bod.- u. Sch.-Konto	29685	96
" Futtermittel	" Brauerei-Konto	1520	65
" Wurmfutter	" Dung-Konto	108	00
" Miete	" Gebäude-Konto	1586	68
" dsgl.	" Ger. u. Masch.-K.	483	30
" Maschin	" Ger. u. Lasten-K.	7041	20
" Bel., Brennstoff, Abfälle, Arbeitsleistung u. f. w.	" Haushalt-Konto	2711	00
" Einkauf von Vieh u. f. w.	25286,07		
" Versicherung	1317,42		
" Gehalt und Lohn	3508,00		
" Arzt, Arznei	179,25	Raffa-Konto	40289 74
" erhaltene Werte	17863,80		
" Verzinsung	1054,44	Prinzip.-Konto	18918 24
" Spanntage	Spannpf.-Konto	82	80
	zusammen	106328	97
	Saldo per Bilanz	19020	83
		125359	80

c) Das Viehhaltungs-Konto.

Kredit-Gutschrift.

		M	Pf
Für Pferd und Dünger direkt	vom Ackerbau-Konto	4588	85
" Dünger	" Dung-Konto	9312	63
" Erzeugnisse	" Haushalt-R.	5252	70
" Verkauf von Erzeugnissen	" Kassa-Konto	99952	37
" Erzeugnisse 33,00			
" Kapital zurück 6220,25	" Prinzipal-R.	6253	25
	zusammen	125359	80

d) Das Prinzipal-Konto.

Debet-Belastung.

		<i>M</i>	<i>P</i>
Für Leistung des Knechtes und anderes	an Adm.-Konto	1309	10
" Erzeugnisse	" Ackerbau-Konto	360	00
" Dünger zum Biergärtchen	" Dung-Konto	26	60
" Wohnung	" Geb.-Konto	487	00
" Verköstigung u. f. w.	" Haushalt-K.	4546	00
" Mobiliar-Versicherung	—90,00		
" bezahlte Steuern	1173,56		
" " Amortisation	390,00		
" " Schuldzinsen	15770,68		
" Barzahlung	<u>14668,50</u>	32092	84
" Bier u. f. w.	" Brauerei-Konto	230	50
" Spanntage	" Spannps.-K.	236	00
" Erzeugnisse	" Viehhaltungsk.-K.	33	97
" zurückerhaltene Werte			
von Kassa	4721,75		
" Brauerei	1620,00		
" Ackerbau	311644,83		
" Viehhaltung	6220,25		
" versch. Konten	259607,45	583814	18
	an Prinzipal-K.		
	zusammen	623256	22
	Saldo per Bilanz	19377	80
		<u>602613</u>	<u>02</u>

d) Das Prinzipal-Konto.

Kredit-Gutschrift.

		<i>M</i>	<i>℥</i>
Für überlassene Werte	von Ackerbau-Konto	319225	00
	„ Brauerei-Konto	1800	00
	„ Kassa-Konto	17490	00
	„ Viehhaltungs-Konto	17863	80
	„ Verschiedenen Konten	260715	22
„ Gehalt und Zins	„ Adm.-Konto	3630	00
„ Zinsen	„ Ackerbau-Konto	15483	25
	„ Brauerei-Konto	90	00
	„ Kassa-Konto	874	50
	„ Viehhaltungs-Konto	1054	44
	„ Verschiedenen Konten	14386	81
	zusammen	642613	02

e) Das Kassen-Konto.

Kredit-Gutschrift.

	<i>M</i>	<i>Pf</i>
Für erhaltenes Bargeld und		
Übernahme-Kosten . . . an Prinzipal-Konto	17490	00
„ Verkäufe „ Boden- und Scheunen-K.	28238	40
„ „ „ Ackerbau-Konto	12859	00
„ „ „ Brauerei-Konto	40760	00
„ „ „ Geräte- u. Maschinen-K.	1257	40
„ „ „ Haushalt-Konto	94	56
„ „ „ Viehhaltungs-Konto	99952	37
„ Lohnfahren „ Spannpferde-Konto	216	00
„ Zins „ Prinzipal-Konto	874	50
„ Zahlungen und Einkäufe . „ K. Kr. Geschäftsfreunde	104444	93
„ Gehalte u. s. w. „ K. Kr. Beamte	9145	00
„ Lohn „ K. Kr. Gefinde	8292	00
„ „ „ Tagelöhner	11401	30
zusammen	335025	46

e) Das Kassen-Konto.

Debet-Belastung.

	<i>M</i>	<i>Pf</i>
Für geleistete Zahlung von Administrations-Konto	7837	37
„ „ Ackerbau-Konto	10752	62
„ „ Boden- und Scheunen-K.	25069	02
„ „ Brauerei-Konto	7939	20
„ „ Dung-Konto	4175	60
„ „ Gebäude-Konto	682	40
„ „ Gerechts- u. Lasten-Konto	307	48
„ „ Geräte u. Maschinen-K.	9277	67
„ „ Haushalt-Konto	5912	44
„ „ K. Kr. Geschäftsfreunde	183449	73
„ „ Prinzipal-Konto	36814	59
„ „ Spannpferde-Konto	3302	60
„ „ Viehhaltungs-Konto	40289	74
„ „ Vorräte-Konto	25	00
zusammen	335025	46

5. Die Bildung der Bilanz.

Eine vollkommen richtige Bilanz läßt sich bei nur 4 Konti nicht erwarten; dadurch, daß alle Grundstücke und alle Viehhaltungen in je ein Konto vereinigt sind, bleiben mancherlei Beträge ganz außer Acht, alles, was die Grundstücke- und die Vieh-Rechnungen sich gegenseitig leisten, weil mit der Buchung dieser Beträge die gleichen Summen auf beiden Seiten verzeichnet werden müßten und kein Konto sich selbst be- und entlasten kann.

Wir erhalten aus Brauerei, Ackerbau und Viehzucht einen Uberschuß von 54 260,96 Mk. und im Prinzipal-Konto 19 377,80, zus. 74 648,76 Mk.

Im Prinzipal-Konto ist aber auch die Kapitalveränderung verzeichnet und diese ergibt sich aus der neuen Inventur, welche deshalb noch vollständig gezeichnet werden muß, um endgiltig über das Ergebnis urteilen zu können.

Zur Inventur ist zu bemerken, daß verschiedene Werte durch Amortisation, bzw. Abnutzung, sich verringern und daß das Bargeld ebenfalls verändert erscheint, da der Prinzipal bedeutende Beträge erhoben hat; es verändert sich ferner die Schulb durch Abzahlungen und demnach auch das Reinvermögen. Die Vorräte sind andere. Eine vollständigere Buchung würde ein genaueres Ergebnis liefern.

Verfasser hat sämtliche Konti entworfen und daraus folgende Bilanz gewonnen, aus welcher auch hervorgeht, wie sich die Ergebnisse im Einzelnen gestalten.

Debet.

Bilanz.

Vortrag durch Hofraum-Konto	Mk.	953,86
„ Luzerne-Schlag-Konto	„	104,31
„ Verlust- und Gewinn-Konto	„	1253,62
„ Vorräte-Konto	„	150,00
„ Wiesen-Konto	„	966,15
Zusammen		Mk. 3427,94
General-Saldo		„ 58883,02
Zusammen		Mk. 62310,96

	Kredit.
Vortrag von Boden- und Scheunen-Konto	Mk. 2067,88
„ Brauerei-Konto	8573,90
„ Gerechtsame- und Lasten-Konto	1739,34
„ Federvieh-Konto	3681,77
„ Küchen-Garten-Konto	433,87
„ Obst-Garten-Konto	1516,65
„ Hopfen-Garten-Konto	744,41
„ Felder-Konto	7402,76
„ Milch-Wirtschafts-Konto	384,75
„ Düngen-Konto	74,15
„ Prinzipal-Konto-Korrent	19377,80
„ Rindvieh-Konto	2959,40
„ Schafe-Konto	2176,26
„ Schweine-Konto	7926,91
„ Teich-Konto	17,10
„ Trieb-Wege-Konto	2234,01

Zusammen Mk. 62310,96

Aus dieser Bilanz ergab sich ein Überschuß von 58883,02 Mk.
d. i. 15 765,74 Mk. weniger, als oben angegeben wurde. Die
Inventur muß deshalb noch gezeichnet werden.

6. Schluß-Inventur.

Die neuen Werte sind:

1. Grundstücke mit Zuwendungen	Mk. 311569,23
2. Gerechtsame	„ 114127,22
3. Gebäude	„ 81616,38
4. Geräte und Maschinen	„ 50521,70
5. Das Vieh	„ 14638,15
6. Vorräte	„ 6619,75
7. Bar-Geld	„ 4721,75

Zusammen Mk. 583814,18

Die Passiva sind nun:

1. Die Schuld b. d. Rentenbank, abz. Amortisation	Mk. 38610,00
2. Die Hypothekenschuld	„ 250000,00
3. Die Dienstbarkeiten	„ 12036,00
	<u>Mk. 300646,00</u>

Das Reinvermögen ist nun:

Aktiva Mk. 583 814,18

Passiva „ 300 646,60

bleibt Mk. 283 167,58

Das Reinvermögen war Mk. 303 567,42

ist „ 283 167,58

Verminderung „ 20 399,84

Die Bilanz ergab mehr „ 15 765,74

bleibt Verminderung Mk. 4 634,20.

Der wirkliche Reinertrag ist 54 048,92 Mk. (74 648,76 abzüglich 20 399,84 Mk.)

7. Die Korrektur infolge der Ergebnisse.

Aus dem Anschlag ergibt sich im Ganzen eine befriedigende Einnahme; bei der vollständigeren Entwerfung der Konti zeigt sich, daß der Luzerneschlag und die Wiesen ein Defizit bringen. Da die Viehkonti alle Überschuß geben, so liegt der Gedanke nahe, daß der Futterpreis zu Ungunsten der Grundstücke gewählt worden sei; eine Kalkulation mit höheren Preisen zeigt aber, daß der Preis für die Wiesen zu hoch ist, daß eine im Verhältnis zum Ertrag zu reiche Düngung gewählt wurde und daß es auch sehr vorteilhaften Futterbau giebt.

Der Überschuß der Felder ist ein nur mäßiger, der der Gärten ein guter; Verfasser hat auch die Konti für die einzelnen Unterabteilungen der Schläge entworfen und daraus ergab sich, daß in Schlag I alle Nummern guten Überschuß geben, die größten aber die Kartoffeln; in Schlag II sind nur die Kartoffeln sehr gut, Weizen und Gerste wenig, der Klee gut, die Stoppelrüben mäßig lohnend, während die Kohlrüben, der zweijährige Klee, die Erbsen, der Roggen und der Hafer Defizit zeigen; im Schlag III haben nur Weizen und Grünmais Überschuß. Alle Früchte, Getreide, Futter u. s. w., lohnen aber auf den anderen Grundstücken, als Obstgarten und Luzerneschlag sehr gut. Die Fruchtfolgen scheinen also nicht glücklich gewählt zu sein; im Ganzen gilt aber auch hier, daß die Düngerverwendung zu groß ist; durch geringeren Verbrauch lassen sich alle Defizite vermeiden.

Macht man ferner die Rechnung nach Erzeugungspreisen, dann giebt es allenthalben nur Überschuß, also ein wesentlich besseres

Ergebnis. Es zeigt sich dann, zu wie viel verschiedenen Ansätzen die Kosten für alle Getreidearten sich stellen. Gleiches gilt von Futterpflanzen und Wurzelsrüchten.

Am besten lohnen die Kartoffeln infolge der hohen Verkaufspreise.

Sämtliche Futterpflanzen sind keineswegs zu niedrig im Preis angesetzt, weil sie mit Gewinn erzeugt werden, wenn nicht außerordentliche Düngungen zu Gunsten der Nachfrucht den Erzeugungspreis beeinträchtigen; auf den Wiesen stellen sich 100 kg Heu zu 42,77 Mk. im Durchschnitt, im Obstgarten aber nur zu 26,95 Mk., obwohl auch hier der Bodenwert ein sehr hoher ist und selbst höher, als dort.

Das Nutzvieh giebt im allgemeinen trotz sehr reich angenommener Fütterung gute Ergebnisse. Die Kühe sind zum Jahresabschluß als verkauft gedacht, Ein- und Verkauf kommen zweimal im Jahre vor; der Milchertrag ist pro Kopf und Tag zu 11 l. angenommen und der Erzeugungspreis pro l. ist ungefähr 10 Pfg., der Verkaufspreis in der Stadt 13 Pfg; in Rechnung gestellt wird nur die Milch, welche nach Abzug aller denkbaren Verluste übrig bleibt.

Von Schafen verbleiben am Jahreschluß 200 St. im halbfetten Zustand; die Wolle berechnet sich zu 125,91 Mk. Erzeugungspreis, der Erlös loco Markt ist 210 Mk.

Bei den Schweinen findet 3maliger Wechsel statt; gemästet werden 300 St. im Ganzen und zum Jahreschluß sind ebenfalls alle Tiere verkauft.

Von 100 Mk. Viehkapital giebt es bei Kühen 27,40, bei Schafen 1,52 und bei Schweinen 44,86 Mk. Gewinn, sodaß sich die Rentabilitäten ungefähr wie 17 : 1 : 28 verhalten; am höchsten ist der Gewinn der Geflügelhaltung wegen der hohen Preise beim Absatz in den Badeorten. Ausführliche Angaben über alle Konti finden sich in Bd. III der Block'schen Mitteilungen. Als wünschenswert stellt sich heraus: die Verminderung des Ankaufs von Handelsdünger, die Verbesserung in den Fruchtfolgen von Schlag II und Schlag III, die Verminderung der Schafe, bezw. die Ablösung der Gerechtigkeiten und Lasten behufs Vermehrung der Kuhzahl und das Aufgeben des Butterns. Im Ganzen ist das Ergebnis aber befriedigend.

VIII. Die Verwertung der Ergebnisse.

1. Behufs Ankauf.

Der Nutzungsanschlag zeigt außer den für das ganze Kapital schon allenthalben berechneten 5% Zinsen noch einen Reingewinn von 54248,92, d. i. zusammen eine Kapitalverzinsung von 13,89% des Kapitals von 607094,02 Mk. An Schuldzinsen sind zu bezahlen 15770,68 Mk., an Amortisation der Schuld bei der Rentenbank 390 Mk., es verbleiben 38328,24 Mk., einschließlich des Gehalts, also vom Reinvermögen eine Verzinsung von fast 12,62 und mit den berechneten Zinsen von 17,62%. Die verlangte Kaufsumme kann also unbedenklich gegeben werden, doch wird im Bieten zu berücksichtigen sein, daß die Gerechtigkeiten den berechneten Wert nicht haben oder doch, daß mehr zu gewinnen ist, wenn sie nicht mehr vorhanden wären und das Ablösungskapital zum Um- und Neubau von Stall und Scheune für die doppelte Zahl der Kühe und Schweine verwendbar wird, sowie zur Tilgung des Meliorationskapitals.¹

Die Gärten, das Federvieh, die Brauerei und die Kuh- und Schweinehaltung geben den hohen Überschuß.

Nach dem Verfahren, den Reinertrag zu kapitalisieren, um den Kaufwert festzustellen, würde dieser viel zu hoch sich berechnen; man erhielte selbst nach Abzug der Steuern u. s. w. über 1 Mill. Mark als Gesamtwert.

2. Behufs Verpachtung.

Für den Fall der Verpachtung ist die Berechnung nur wenig verschieden; Schaden kann es nicht, wenn auch die Tage der zu verpachtenden Gegenstände gemacht wird, da deren Verzinsung und Sicherstellung doch immer der Ausgangspunkt für die Bemessung des Pachtgeldes seitens des Verpächters sein muß.

Der Verpächter wird verlangen wollen:

a) den landüblichen Zins (5%) für seine Vermögenswerte, mit Melioration laut Inventur für Grundstücke, Gebäude und Gerechtsame 505 761,22 Mk., abzüglich der darauf haftenden Schulden (Lasten, Hypothek und Meliorationskapital) nur 204 724,62 Mk., zu rechnen gleich 204 725,00 Mk.

Es sind 5% von 505 761,22, zu rechnen 505 762 Mk.

25 288,10 Mk.

Übertrag	25 288,10 Mk.
b) eine Gefahr- oder Sicherheitsprämie für Wertverminderung (Abnutzung usw.), bei 1 % ist das	5 057,61 "
b) einen Anteil an dem mit Hilfe seiner hergegebenen Werte erzielten Unternehmer- oder Reingewinn, vielleicht 10 % davon, das ist	5 424,89 "
	<u>Zusammen 35 770,60 Mk.</u>

das wäre 238,47 Mk. pro ha.

Er muß an Zinsen für Schulden bezahlen und berechnen:

5,0 % vom Meliorationskapital	= 1 950,00 Mk.
4,5 % von d. Hypothek	= 11 250,00 "
5,0 % von dem Wert der Lasten	= 601,83 "
	<u>13 801,83 Mk.</u>

ab 13 801,83 "

Es verbleiben ihm 21 968,77 Mk.

Sein Reinvermögen ist 204 725 Mark, er verzinst dieses mit 10,73 %.

Der Pächter wird verlangen wollen:

a) den landüblichen Zins für die von ihm gestellten Werte, also von . . .	101 332,80 Mk. = 5 066,64 "
b) den Gehalt als Betrag für Mühe- und Verwaltung	= 3 600,00 "
c) den vollen Unternehmervergewinn als Gegenleistung für das Risiko, die Arbeit, die Geschäftskenntnis und seine Intelligenz, das ist	54 248,92 "

Zusammen 62 915,56 Mk.

davon ist abzunehmen: a) der Zins für das Handdarlehen von 2 490 Mk. . . = 124,50 Mk.

b) das Pachtgeld; wenn wie verlangt 35 770,60 " zusf. 35 895,10 "

Es verbleiben 27 020,46 Mk.

oder im Verhältnis zum verwendeten Vermögen, wozu auch die Kaution zu rechnen ist, deren Zins er behält, zu 5 % noch 1 000,00 "
28 020,46 Mk.

im Ganzen fast 23,10 %.

Die Wünsche beider Kontrahenten könnten demnach wohl befriedigt werden; es wird also nur von der Konkurrenz abhängen, inwiefern der eine und der andere von seinen Wünschen oder Forderungen nachlassen muß oder mehr erhalten kann.

3. **Wohlfahrts Beleihung.**

Die Frage der Beleihung ist einfach durch die Tage zu lösen, soweit es sich um den Realkredit handelt; für das Gut im meliorirten Zustand ist der Wert von Grund und Boden, von den Gebäuden und vom Mehrbetrag der Gerechtigkeiten, abzüglich der Lasten und des Meliorationskapitals, 454,724,62 Mk.; die Hälfte dieses Wertes ist 227 362,31 Mk.; da 250 000 Mk. geliehen sind, so ist die Verschuldung etwas über die Hälfte. Erforderlichenfalls könnte unbedenklich bis zu $\frac{2}{3}$ geliehen werden.

4. **Die Steuerfrage.**

Diese ist nur für den selbst wirtschaftenden Eigentümer zu besprechen. Die Grundsteuer und die Gebäudesteuer sind zur Zeit wesentlich höher; sie sollten Wertsteuer und nicht Ertragssteuer sein. Der Boden und die Gebäude sind nach der Melioration zu 391 634 Mk. angegeben; $\frac{1}{2}\%$ davon ist 1 858,17 Mk.

Für die Einkommensteuer wäre zu berechnen:

Die Einnahmen aus dem Gute sind:

Gehalt	3 600,00 Mk.
Kapitalzins	30 354,70 „
Unternehmergewinn	54 248,92 „
	<hr/>
	88 203,62 Mk.

in Abzug kommen alle

Schuldzinsen mit . . 15 770,68 Mk.

d. bezahlte Amortisation 390,00 „ zus. 16 160,68 Mk.

es bleiben 72 042,94 Mk.

Die Grund- und die Gebäudesteuer können nicht vom Einkommen abgezogen werden und ebenso wenig die Gemeindelaisten; die Ausgaben für die Dienstbarkeiten sind schon in der Bilanz berücksichtigt; bei $\frac{1}{2}\%$ vom Grund- und Gebäudewert

wäre zu zahlen Mk. 1 858,17

bei 3% vom Einkommen, bezw. der Einnahme, wäre

zu zahlen „ 2 161,29

zusammen Mk. 4 019,46

und im Ganzen vom erzielten Einkommen abgerundet 5,58%.

Grund- und Gebäudewertssteuer auf der einen und Einkommensteuer auf der anderen Seite bilden die beste Besteuerung des Landwirts, wenn beiderseits die Sätze angemessen bleiben; man kann bis zu 0,5 des Liegenschaftswertes gehen, und bezüglich der Einkommensteuer muß die progressive Skala festgehalten werden, sodaß für vorliegenden Fall vielleicht 5 bis 6% zu rechnen sind.

Vorliegend sind 1173,56 Mk. an Grund- und Gebäudesteuer berechnet, d. i. nicht ganz 0,3% vom Kapitalwert für Grund und Boden und Gebäude.

Gegenüber der Annahme, daß der berechnete Gehalt ein Gegenwert für die Bezüge aus dem Betrieb sei, ist noch zu berücksichtigen, wie hoch diese sich belaufen. Im Prinzipal-Konto sind verrechnet:

Erzeugnisse aus dem Ackerbau (Obst u. s. w.)	180,00	Mk.
Wert der Jagdpacht	180,00	"
Mietwert der Privatwohnung	487,00	"
Bier	230,00	"
Erzeugnisse der Molkerei	33,00	"
Spanntage zum Privatgebrauch	236,00	"
Dünger für den Privatgarten	26,60	"
Kost für Privatrechnung (ganze Familie und Dienstmädchen)	4546,00	"
	<u>5918,60</u>	Mk.

Geleistet wird für Aushilfe beim Haushalt

durch das Dienstmädchen 91,00 "

Es verbleiben 5827,60 Mk.

Nimmt man an, daß die Frau die Arbeit der Haushälterin verrichtet, so kommt der berechnete Gehalt für diese noch dazu; der Gehaltsposten ist dann 4650 Mk., der Mehrbezug also 1177,60 Mk.

Die Ansätze für die Gehalte waren nach lokalen Verhältnissen festgestellt worden; einem selbstständig wirtschaftenden Zuspätkor müßten wohl noch Tantiemen (Reinertragsprozente) verwilligt werden und zur Jetztzeit wären jedenfalls höhere Beträge anzunehmen. Wesentlich ist der Fehler nicht, wenn man Bezüge und Gehalte für Mann und Frau gegen einander rechnet; bei der Angabe des Einkommens aus dem Betrieb muß aber dann der volle Gehalt, vorliegend 4650 und mit Tantieme an 6000 Mk., angegeben werden.

Die Berechnung des zur Einkommensteuer anzugebenden steuerpflichtigen Einkommens kann bei Anlage von Büchern in doppelter Form nicht schwer sein; ohne solche ist sie unmöglich.

Schlußbetrachtung.

Der erzielte Reinertrag wird als viel zu hoch aufgefaßt werden; der Betrieb sollte ein Musterbetrieb mit reicher Kapitalverwendung, also auch nur mäßiger Verschuldung sein; er sollte ferner genau den Verhältnissen angepaßt werden, also mit bester Benützung aller günstigen Verhältnisse und mit Fernhalten aller wenig ergiebigen Betriebszweige; das Gut wurde in jeder Beziehung bestens ausgestattet gedacht.

Nimmt man einen zu $\frac{3}{4}$ und höher verschuldeten Landwirt an, für welchen es allwärts an Mitteln fehlt, also sehr geringen Einkauf von Kraftfutter und Handelsböinger, keinen Einkauf von Stroh, Heu u. s. w., mangelhaftes Inventarium, besonders bezüglich des Nutzviehs, und ferner die Unterschiede zwischen den damaligen und den jetzigen Preisen für die Verkaufswaren, die Löhne und Gehalte, die Handwerker und die Baumaterialien, die Steuern und Anderes, dann wird leicht begreiflich, daß die hohe Verzinsung wesentlich sich verringert. Selbst mit der Gunst der geringeren Zinsen für Geld, der besseren Preise für einzelne Erzeugnisse und des billigeren Einkaufs für Waren u. s. w. müßte doch ein Nutzungsanschlag mit sonst ganz denselben Grundlagen für die Gegenwart eine Kapitalverzinsung von wenig befriedigender Art geben.

Der Zweck der Arbeit war, nachzuweisen, wie taxiert und verfahren werden muß, um zu richtigen Kauf- und Pachtpreisen zu kommen, richtig den Beleihungswert zu finden und die Steuerfragen befriedigend nach allen Seiten zu lösen und das kann sowohl mit sehr günstigem als mit ungünstigem Erfolg geschehen.

Verfasser bedauert, die Rechnung für die Gegenwart nicht mit aufstellen zu können und muß sich diese vorbehalten; sie soll gebracht werden, wenn sie gewünscht wird.

Litteratur.

Eine vollständige Aufzählung aller in bezug auf Taxation und Rechenwesen in der Landwirtschaft erschienenen Werke kann nicht gegeben werden; ein sehr großer Teil davon ist veraltet, ein anderer Teil für den Gegenstand, welcher in vorliegendem Werke behandelt ist, von nur geringem Werte, weil vorzugsweise der Buchführung dienend. Andererseits finden sich mehr oder minder ausführliche Darstellungen über Taxation in den Lexikons der Landwirtschaft und in Lehrbüchern der Landwirtschaft; von diesen sind besonders zu erwähnen:

Schlipf, „Lehr- und Handbuch der gesamten Landwirtschaft“, Stuttgart 1850, III. Bd., neu erschienen Berlin, bei Paul Parey, in 11. Auflage 1890.

Weit, „Handbuch der Landgüterverwaltung“, Augsburg, bei Rieger, 1834, ersteres Werk wegen einem vollständigen Abschnitt über Veranschlagung im III. Bd., das letztere wegen der Gründlichkeit der Reinertragsberechnungen über alle Gebiete der landw. Betriebe, wie sie sich nirgends sonst wieder finden.

Werke, in welchen das Wissenswerte über landw. Rechenwesen und Taxation ebenfalls sehr gründlich zusammengestellt ist, sind:

Bloß, A., „Mitteilungen landwirtschaftlicher Erfahrungen, Ansichten und Grundsätze im Gebiete der Veranschlagung und Rechnungsführung“, III. Bd., Breslau, bei Korn, 1829/34, neu bearbeitet in 4. Auflage vom Verfasser, 1885/87.

J. v. Kirchbach (J. v. K.), „Handbuch für Landwirte oder Zusammenstellung der Grundsätze, Ansichten und Angaben verschiedener Schriftsteller in betreff der wichtigsten Gegenstände der Landwirtschaft“, 9. Auflage. Berlin, bei Paul Parey, 1880.

Neemann, L., „Enzyklopädie landwirtschaftlicher Verhältnisse und Berechnungen“, Sondershausen, bei Eupel, 1844.

v. Hönstedt, G. W., „Anleitung zur Aufstellung und Beurteilung landw. Schätzungen“, Hannover 1834.

Die einschlagenden Werke über Taxation einzelner Gegenstände der Wertermittelung sind:

I. Über Grundstücke.

Inhaltspunkte für Wertschätzungen des zu Eisenbahnbauten abzutretenden Bodens und der mit solchen Abtretungen verbundenen Nachteile“, Bingen, 3. Auflage, 1885.

- Bestmann, E. L., „Über Taxen und Abschätzungen ländlicher Grundstücke“, Gießen 1832.
- Beythian, R., „Anleitung zur Abschätzung natürlicher Triften“, Rudolstadt 1850.
- Birnbaum, R., „Über die Grundlagen der Bodentaxation und Bodenbesteuerung“, Leipzig 1870, bei Schmidt.
- — „Taschenbuch zum Bonitieren“, das., 1884, Verl. der Lehrmittelanstalt.
- Brauns, D., „Technische Geologie mit Anhang über Bodentaxation“, Halle 1879.
- Brunckow, D. L., „Anleitung zur richtigen Bodentaxation“, Güterboch 1845.
- Bülow-Gummerow, „Über Preußens landw. Kreditvereine und richtiges System der Boden-Nutzung und Schätzung“, Berlin 1843.
- — „Die Taxen und das Reglement der Kreditvereine“, das. 1847.
- Elsholz, F., „Anleitung zur Aufnahme gerichtlicher Taxen von Grundstücken“, Berlin, 2. Auflage, 1868.
- Engel, L., „Praktische Anleitung zu Bonitierungen und Auseinandersetzungen“, Anklam 1833.
- v. Flotow, G., „Versuch einer Anleitung zu Abschätzungen der Grundstücke“, Leipzig 1820.
- Gehler, A., „Die Methode der Werthschätzung des Ackerlandes“, Altenburg 1880.
- Göbel, F., „Über Preise und Wert des schlesischen Bodens in der Gegenwart mit Rücksicht auf den Landgüterverkehr“, Görlitz 1859.
- Hoppe, P., Tabellen zur Ermittlung der Reinerträge der Grundstücke nach jeder pro ha anzunehmenden Einheit“, Berlin 1872.
- Johnson, J., „Grundsätze zur Veranschlagung landw. Grundstücke“, Mitau 1839.
- Klebe, J., „Anleitung zur Fertigung der Grundanschlätze von ertraggebenden Grundstücken und ganzen Landgütern, basiert auf der natürlichen Ertragsfähigkeit der Bodenarten“, Leipzig 1828.
- Knop, A., „Die Bonitierung der Ackererde“, Leipzig 1871.
- — „Ackererde und Kulturpflanzen“, das. 1883.
- Kreßschmar, J., „Entwurf zur Taxordnung ländlicher Grundstücke“, Danzig 1838.
- Lange, C., „Über Bonitierungen“, Leipzig und Heidelberg 1827.
- Leythian, R., „Anleitung zur Abschätzung natürlicher Triften“, Rudolstadt 1850.
- Machts, Fr., „Die Klassifikation des Acker- und Wiesenlandes“, Wien, Pest und Leipzig 1875.
- Meyer, J., „Anleitung zum Bonitieren“, Halle 1804.
- — „Grundsätze zum Bonitieren“, Celle 1805.
- Dehjschlager, „Taxationsverfahren zum behuf einer gleichen Grundbesteuerung für Sachsen“, Leipzig 1832.

- Resultate, die, der Taxationsarbeiten des kurländischen Kreditvereins in den Jahren 1865/67.
- v. Reventlow-Farve, Graf v., „Wie groß ist der Produktionswert eines gegebenen Ackers?“ — Kiel 1866.
- Runde, M., „Die sächsische Landesabschätzung und deren Rechtfertigung“, Dresden 1850.
- Schilling, M., „Grundsätze der landwirtschaftlichen Bodenschätzungslehre“, Weimar 1855.
- — I. und II. („Ökonomisch-technische Grundsätze“).
- Schmalz, F., „Anleitung zum Bonitieren und Klassifizieren des Bodens“, Leipzig 1838.
- Schmidt, F., „Leitfaden zum Bonitieren und zur Taxierung der Grundstücke“, Wien 1823.
- Settegast, H., „System der Acker-Klassifikation“, Breslau 1885.
- Thaer, M., „Die Werthschätzung des Bodens“ — Berlin 1811.
- — „Versuch einer Ausmittlung der Reinertrags der produktiven Grundstücke“, Berlin 1833.
- Willers, F., „Tabellen zur Berechnung des Reinertrags der Grundstücke nach Metermaß“, Oldenburg 1871.
- Wittich, C. M., „Grundsätze zur Werthschätzung des der landw. Benutzung unterworfenen Grund und Bodens der größeren und kleineren Landgüter der Provinz Schlesien mit Gegenüberstellungen des wirtschaftlichen Wertes zu dem Reinertrage der nach dem Gesetz vom 21. Mai 1861 erfolgten Steuer-Veranschlagung“, Breslau 1870

Als Geschäftsanweisungen, Instruktionen, Gesetze und dafür erschienene Schriften sind zu nennen:

- „Abschätzungsgrundsätze, die, der schlesischen Landschaft und das bei Anwendung derselben zu beobachtende Verfahren“. Antliche Ausgabe mit Hilfstabelle, Breslau 1868.
- „Abschätzungsgrundsätze, die, der deutschen Grundkredit-Bank zu Gotha“, Gotha 1872.
- „Geschäftsanweisung, welche bei der Abschätzung des Grundeigentums im Königreich Sachsen zu beobachten ist“, Dresden 1838; dazu:
- a) „Gesetz, betr. die Einführung eines neuen Grundsteuersystems“ 4. Sept. 1843 (G. und Ver. Bl. Nr. 42),
 - b) „Anweisung für die Steuerbehörden zur Zustandhaltung der Zehrbücher und Grundsteuer-Kataster, ingleichen zur Regulierung der Steuereinheiten, Veränderungen und Grundstücksteilungen“, Dresden, 15. Juli 1851,

- c) und d) die erwähnten Schriften von Dehlschlängel und von Kunde,
- e) Schwanebeck, H., „Anleitung zur ökonomischen Ertrags- und Grundwerthschätzung der Landgüter in Sachsen“, Grimma 1839,
- f) „Wort, offenes, aus der Mitte des Landw. Vereins zu Großhartmannsdorf gegen die übliche Art der Wertbestimmung der Güter“, Freiberg 1861.

Für das Königreich Preußen sind erschienen:

- a) Abschätzungsgrundsätze für die einzelnen Provinzen und Bezirke, z. B. für: Westfalen 1877, Westpreußen 1868, Stettin 1872, Königsberg 1877 u. f. w.,
- b) „Allgemeine Grundsätze der Abschätzung des Reinertrags der Liegenschaften“, 1861 (G. S. S. 312),
- c) „Anweisung für das Verfahren bei Ermittlung des Reinertrags der Liegenschaften behufs anderweiter Regelung der Grundsteuern“ (G. S. S. 257),
- d) „Anweisung für das Verfahren bei Herstellung der Gemarkungskarten und Feststellung des Flächeninhalts der Liegenschaften“ (G. S. S. 304),
- e) „Anweisung für Spezialkommissare u. Vermessungsbeamte im Bezirke der Königl. Preussischen Generalkommission zu Cassel. 2 Bde. 25 Mk.
- f) Gesetz, betr. die anderweitige Regelung der Grundsteuern vom 21. Mai 1861, Berlin (G. S. S. 253),
- g) Instruktionen für die Kommissare bei Abschätzungen, bzw. Anweisungen der Generalkommissionen, z. B. für: Posen 1841, Stargard 1842, Frankfurt a. d. O. 1842, Stendal 1845, Gumbinnen 1844, Münster 1844, Breslau 1846 u. f. w.,
- h) Klassifikationskala. (G. S. S. 316),
- i) „Zusammenstellung der hauptsächlichsten bei Aufstellung der Kreisbeschreibung zu berücksichtigenden Punkte“ (G. S. S. 309),
- k) für die Landschaften und die Kreditvereine:
das oben angegebene Werk von Bülow-Nimmerow, ferner:
Heinrich, G., „Beiträge zur Lehre von der Abschätzung der Landgüter zum behuf des darauf zu verwilligenden Kredits“
Breslau 1845.

Instruktion für die Wertsermittlung von Grundstücken, welche bei dem landschaftlichen Kreditverbände der Provinz Sachsen zur Veleihung angemeldet worden sind:

Instruktion für die Wertsermittlung zu Zwecken hypothekarischer Darlehen der pr. Zentral-Boden-Kredit-Aktiengesellschaft, Berlin 1875.

Instruktion zur landschaftlichen Abschätzung nicht inorporierter Grundstücke, Berlin 1867.

Revidierte Taxordnung des neuen landschaftlichen Kreditvereins für die Provinz Posen, Posen 1880.

Regulativ, betr. die Feststellung des rittersch. Taxwertes von Gütern und deren Pessandbriefung nach Maßgabe der behufs der Grundsteuer-Veranlagung ermittelten Reinerträge. Zusammengestellt von der Kur- und Neumärkischen Haupt-Ritterschafts-Direktion — 1879. Zusammenstellung der General- und Spezial-Taxprinzipien zur rittersch. Abschätzung der Güter in der Kur- und Neumark. Neue Ausgabe 1880.

Für Obstgärten.

Dohnahl, Fr. Z., „Anleitung zur Taxation der Obstbäume für die Expropriation“, Worms 1870.

Lucas, E., „Die Taxation hochstämmiger Obstbäume“, Leipzig 1872.

Gaerdt, H., Gartenbaudirektor in Berlin. „Garten-Taxator. Anleitung zur Ermittlung der Produktionskosten und des Ertrages, sowie zur Rentabilitäts-Berechnung und Wertabschätzung von Gärtnereien“, Berlin 1885.

Für Waldungen.

Allgemein orientierende Werke über alle rechnerischen Fragen sind:

„Enzyklopädie der gesamten Forstwirtschaft“, herausgegeben von Radoel v. Dombrowski, Wien 1886 u. ff.

Püschel, „kurzgefaßte Forstenzyklopädie“ — Leipzig 1860.

„Illustrirtes Forst-Jagdlexikon“, Berlin 1889.

Über die Ermittlung des Wertes der Waldungen, (Forstabschätzung, Forsttaxation, Betriebs-Ertrags-Regulierung, Forstsystemisierung, Waldertragsermittlung, Waldertragsregelung, Forsteinrichtung) und über Holzmessung u. s. w. sind erschienen:

Baur, Fr., „Die Holzmeßkunde“, Berlin 1882. 3. Auflage.

— — „Handbuch der Waldwertberechnung mit besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der forstlichen Praxis“, Berlin 1886.

Vorggreve, „Die Forstabschätzung. Ein Grundriß der Forstertragsregelung und Waldwertrechnung.“ Mit 16 lithographischen Tafeln. 1885.

Cotta, v. H., „Anweisung zur Forsteinrichtung und Forstabschätzung“, Dresden 1820.

— — „Entwurf einer Anweisung zu Waldwertberechnungen“, Dresden, 4. Aufl. 1849.

Hartig, G. L., „Anweisung zur Taxation“, Gießen 1819. 4. Aufl.

Heyer, K., „Waldertragsregelung“, neu bearbeitet v. G. Heyer. Gießen 1841.

— — „Anleitung zur Waldwertrechnung“, Leipzig 1865.

Hundeshausen, F. Chr., „Forstabschätzung auf neuer wissenschaftlicher Grundlage“ Tübingen, 2. Aufl. 1848.

Judeich, F. Fr., „Die Forsteinrichtung“, Dresden, 2. Aufl. 1874.

- Kraft, G., „Zur Praxis der Waldwertrechnung und forstl. Statistik“, Hannover 1882.
- Lorch, P., „Über Baummessarten“ — Tübingen 1882.
- Pfeil, W., „Die Forsttagation in ihrem ganzen Umfange“ Berlin, 1843.
- Preßler, M. R., „Forstl. Messkuechts-Praktiker“, Tharand 1883.
- — „Holzwirtschaftliche Tafeln mit populärer Einleitung zur Praxis der Holzmesskunst“, 3. Aufl. Tharand 1881.
- Schilchen, Fr. S., „Über die zweckmäßigste Methode, den Ertrag der Waldungen richtig zu bestimmen“, Stuttgart, 1796.
- Tichy, A., „Die Forsteinrichtung in eigener Regie“, Berlin 1884.
- Urff, W., „Über Forstkulturen, Ratschläge für Landwirte, welche sich mit Holzzucht befassen“, Berlin 1885.

I. Über Fossilien.

- Brauns, D., „Technische Geologie“, Halle 1879.
- Vogel, A., „Praktische Anleitung zur Vertsbestimmung von Torfgründen und Torfverksanlagen“, München 1857.

II. Über Gebäude.

- Engel, Fr., „Handbuch des landw. Bauwesens“, 7. Auflage. Berlin 1885.
- Huth, L. H., „Handbuch der Bauanschläge“, 3. Aufl., Braunschweig, bearb. von Cremer, 1858.

III. Über Vieh.

- Brümmel, J., „Altersbestimmung der Pferde, sowie die Betrügereien, welche an den Schneidezähnen vorgenommen werden“, Rappeln 1885.
- Kraft, „Taschen-Ratgeber bei Ankauf eines geeigneten Pferdes für den Fahr- und Reitdienst“, Stuttgart 1882.
- Leutin, C. F., „Geheimnisse des Pferdehandels, Taschenbuch für Pferdekenner und Pferdeliebhaber“ Oranienburg, 1883.
- Preßler, M. R., „Neue Viehmesskunst“, Leipzig 1880. 2. Aufl.
- — „Erfahrungsbeiträge, dazu:
- Thon, „Tabelle zur Gewichtsschätzung des Schlachtviehs“, Weimar 1870.
- Theilkuhl, F., „Landw. Verhältnisse oder neue Anleitung zum Bonitieren“ (Ausmittlung des Wertes von Pferden, Rindern, Schafen, Schweinen, Federvieh u. s. w.), Quedlinburg und Leipzig 1846.
- Vergl. dazu die Werke über Tierzucht im Allgemeinen oder über besondere Ruchten, z. B. von Bohm (Schafzucht), Settegast u. s. w.

IV. Über die Streszenz.

- v. Bretfeld, „Die Werthschätzung der Rübensaat“, Berlin 1884.
- Kirchhof, C., „Anweisung zur Ausaat-, Ernte- und Reinertrags-Berechnung behufs Einrichtung, Bewirtschaftung und Werthschätzung der Güter“, Leipzig 1852.

Thieme, C., „Anleitung zum Taxieren von Hagelschäden für den praktischen Landwirt“. Mit Vorwort von Frhr. v. Canstein — Berlin 1884.

Es dazu die Werke über Ablösungen, Gemeinheitsteilungen u. s. w., als:

Albert, F., „Lehrbuch der Forstservituten-Ablösung“, Würzburg 1866.

Fischer, L., „Leitfaden zur theoretischen und praktischen Kenntnis der Gemeinheitsteilungen und Ablösungen“, Meissen 1839.

Klebe, C., „Grundsätze der Gemeinheitsteilungen“, Leipzig 1821.

Lücke, C. A., „Versuch einer Zusammenstellung der anzuwendenden Grundsätze bei Abschätzungen“, Halle 1832.

Meyer, F. F., „Über die Gemeinheitsteilungen“ — Celle 1801.

v. Monteton, F., „Anleitung zu landw. Veranschlagungen bei den Auseinandersetzungen“, Berlin, neue Ausgabe, 1856.

Ruß, A., „Die bei Gemeinheitsteilungen und Abschätzungen vorkommenden Arbeiten“, Quedlinburg 1858.

Schopp, Fr. F., „Anleitung zur Ablösung und Regulierung der Forst-, Weide- und Feld-Servituten nach dem Patente vom 5. Juli 1853 in Verbindung mit älteren Vorschriften“ — Graz 1858. 2. Auflage.

Dazu: „Instruktion für die Spezial-Kommissare zur Ablösung der Gemeinheitsteilungen“, Dresden 1833.

„Instruktion für die Spezial-Kommissionen zur Ablösung der Grundstücks-Zusammenlegungen“, Gotha.

Technische Instruktionen in Auseinandersetzungs-Angelegenheiten, z. B. für Frankfurt a. d. O., für Breslau u. s. w.

V. Über Landgüter im Ganzen.

Block, A., „Beiträge zur Landgüter-Schätzungskunde“, Breslau 1840.

Dilthey, F., „Praktische Rathschläge bei Ankauf von Landgütern“, Glogau 1857.

Heinrich, C., „Beiträge zur Lehre von der Abschätzung der Landgüter zum behuf des darauf zu verwilligenden Kredits“, Breslau 1845.

Jordan, F. v., „Grundsätze über die Abschätzung der Landgüter“, 2. Auflage, v. Rothfögel, Wien 1839.

Khadl, Th., „Materialien zur Abschätzung landw. Güter und derlei Gegenstände“, Regensburg 1850.

Krause, G. C. L., „Abgekürztes Verfahren für die Wertermittelung des Grundbesitzes“, Königsberg 1852.

Kreißig, W. A., „Wegweiser zum Kaufen und Pachten der Landgüter“, Braunschweig 1840.

Machts, F., „Die Werthschätzung landw. Güter“, Wien 1870.

- v. Malinkowski, B., Ritter, „Die Schätzung von Landgütern, mit besonderer Berücksichtigung ihrer Anwendung auf Landgüter Österreich-Ungarns“, Wien 1886.
- Schober, H., „Leitfaden zur Veranschlagung der Landgüter“, Greifswald 1846.
- Scholz, F., „Über Gutsübergaben und Rückgaben“, Braunschweig 1840.
- Steffeck, G., „Vademecum für Gutskäufer und Pächter. Eine Anleitung zur Ermittlung des temporären Kapitalwertes von Landgütern“, Berlin 1864.

VI. Werke über Taxation.

- v. d. Goltz, Frhr., Th., „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, Berlin 1882.
- Lehnert, E., „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, Stuttgart 1885.
- Krause, G. C. L., „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, 3. Auflage, Gotha 1833.
- v. Pabst, W. H., „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, 3. Auflage, Berlin 1881.

Anhang. Werke über Anschläge.

- v. Flotow, G., „Das Verfahren bei Fertigung der Ertrags-Anschläge über Landgüter“, Leipzig 1822.
- v. Hönstedt, G. W., „Die Verpachtung der Landgüter in ihrem ganzen Umfange, oder der Pachtanschlag, der Pachtcontract und die Pachtübergabe“, Hannover 1837.
- Klebe, C., „Anleitung zur Fertigung der Grundanschläge von ertraggebenden Grundstücken und ganzen Landgütern, basiert auf der natürlichen Ertragsfähigkeit der Bodenarten“, Leipzig 1828.
- Kracht, C., „Populäre Anleitung zu Ertrags-Anschlägen über Landgüter und deren Kapitalisierung“, Rostock 1847.
- Kreßbig, W. M., „Naturgemäße Begründung der landw. Ertragsberechnungen, Güter-Veranschlagungen und Werttaxen“, Prag 1835.
- v. Lippe-Weißenfeld, Graf A., „Der Landwirtschaftliche Ertragsanschlag“, Leipzig 1862.
- Mackensen, A., „Anleitung zur Verfertigung und Prüfung der Pachtanschläge“, Hannover 1823.
- Meyer, F., „Grundsätze zur Abfassung richtiger Pachtanschläge“, Hannover 1809.
- v. Ompteda, L., „Theorie der Ertragsanschläge von Landgütern“, Hannover 1858.
- Werner, H., „Der Landwirtschaftliche Ertragsanschlag“, Breslau 1872.

Druck von Fr. Stollberg in Merseburg.

Verlag von PAUL PAREY in Berlin.

Der praktische Landwirt, Gärtner und Forstmann hat vielfach nicht die Zeit und häufig auch keine so grosse Bibliothek, um durch Nachlesen in Spezialwerken Belehrung zu suchen; für ihn handelt es sich meist darum, sofort und ohne vieles Suchen eine Auskunft zu finden. Diesem Bedürfnis des Praktikers dienen die Fach-Lexika:

Illustriertes Landwirtschafts-Lexikon

Zweite, neubearbeitete Auflage

unter Mitwirkung von Professor Dr. W. Kirchner, Halle; Dr. E. Lange, Berlin; Professor Dr. E. Perels, Wien; Professor Dr. O. Siedangrotzky, Dresden; Professor Dr. F. Stohmann, Leipzig; Professor Dr. A. Thäer, Giessen; Professor Dr. E. Wolff, Hohenheim herausgegeben von Dr. Guido Kraft, Professor an der k. k. technischen Hochschule in Wien.

Mit 1172 Textabbildungen. Preis 20 Mark. Gebunden 23 Mark.

Illustriertes Gartenbau-Lexikon

Zweite, neubearbeitete Auflage

unter Mitwirkung von Stadtgarteninspektor Bergfeld-Erfurt, Obergärtner Goeschke-Proskau, Hofgarteninspektor Jaeger-Eisenach, J. H. Krelage-Haarlem, Hofgarteninspektor Noack-Darmstadt, Dr. Rümpler-Pakosch, Dr. P. Sorauer-Proskau, Dr. von Schlechtendal-Halle, Garteninspektor Stein-Breslau, Prof. Dr. Taschenberg-Halle, Dr. W. Ule-Halle, herausgegeben von Th. Rümpler, General-Sekretär des Gartenbau-Vereins in Erfurt.

Mit 1000 Textabbildungen. Preis 20 Mark. Gebunden 23 Mark.

Illustriertes Forst- und Jagd-Lexikon

unter Mitwirkung von Professor Dr. Altum-Eberswalde, Professor Dr. von Baur-München, Prof. Dr. Bühler-Zürich, Forstmeister Dr. Cogho-Seitenberg, Forstmeister Esslinger-Aschaffenburg, Professor Dr. Gayer-München, Oberförster Freiherr von Nordenflicht-Szittkehen, Prof. Dr. Prantl-Aschaffenburg, Forstmeister Runnebaum-Eberswalde, Professor Dr. Weber-München herausgegeben von Herrn. Fürst, Kgl. Regierungs- und Forstrat in Aschaffenburg.

Mit 526 Textabbildungen. Preis 20 M. Gebunden 23 M.

Herausgeber und Mitarbeiter haben darin gewetteifert, zuverlässig, knapp und doch verständlich zu arbeiten und in dieser Weise enthält jedes Lexikon Tausende einzelner Artikel und giebt — aufgeschlagen an der betreffenden Stelle des Alphabets — eine augenblickliche, klare und bündige Antwort auf alle Fragen, wie sie sich täglich im praktischen Betriebe aufwerfen.

Wo immer schnellerem Verständnis durch eine Abbildung zu Hilfe gekommen werden kann, ist dem Text ein Holzschnitt beigegeben.

Der niedrige Preis konnte nur gestellt werden im Vertrauen auf einen aussergewöhnlichen Absatz sowie in der Überzeugung, dass diesen Lexiken der ungeteilte Beifall der deutschen Landwirte, Gärtner und Forstmänner nicht fehlen kann, und dass ihnen dieselben bald als unentbehrliche Hausbücher gelten werden.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Verlag von PAUL PAREY in Berlin.

Handbuch des Futterbaues.

Von Dr. Hugo Werner,

Professor an der landwirtschaftlichen Hochschule in Berlin.

Zweite, vollständig neu bearbeitete Auflage.

Mit 79 in den Text gedruckten Holzschnitten. Gebunden, Preis 10 M.

Die landwirtschaftlichen Futtermittel.

Handbuch für Tierhalter u. Tierzüchter.

Von Dr. Emil Pott in München.

Ein starker Band in Grossoktav-Format. Gebunden, Preis 15 M.

Landwirtschaftliche Maschinenkunde.

Handbuch für den praktischen Landwirt.

Von Dr. A. Wüst,

Prof. a. d. Universität Halle a. S. u. Geschäftsführer d. Halleschen Maschinenprüfungsstation

Zweite, neu bearbeitete Auflage.

Mit 516 in den Text gedruckten Holzschnitten. Gebunden, Preis 12 M.

Handbuch der Milchwirtschaft

auf wissenschaftlicher und praktischer Grundlage.

Von Professor Dr. W. Kirchner in Halle a. S.

Zweite Auflage. Mit 199 Holzschnitten. Gebunden, Preis 12 M.

Die Gesundheitspflege der landwirtschaftlichen Haussäugetiere.

Von Dr. Carl Dammann,

Medizinalrat und Professor, Direktor der Kgl. Tierarzneischule in Hannover.

Mit 136 Holzschnitten und 20 Farbendrucktafeln. Preis 20 M. Gebunden 23 M.

Haubner's landwirtschaftliche Tierheilkunde.

Zehnte Auflage, vollständig neu bearbeitet von

Dr. O. Siedamgrotzky,

Medizinalrat, Prof. a. d. Kgl. Tierarzneischule in Dresden u. Kgl. Sächs. Landestierarzt.

Mit 97 Holzschnitten. Gebunden, Preis 12 M.

Handbuch der Obstkultur.

Aus der Praxis für die Praxis bearbeitet

von N. Gaucher, Besitzer der Obst- und Gartenbauschule in Stuttgart.

Mit 525 Originalholzschnitten und 7 lithogr. Tafeln. Gebunden, Preis 20 M.

Zur Stütze der Hausfrau.

Lehrbuch für angehende und Nachschlagebuch für erfahrene Landwirtinnen in allen Fragen des Anteils der Frau an der ländlichen Wirtschaft.

Von Hedwig Dorn.

Mit 254 Textabbildungen. Gebunden, Preis 5 M.

Lehrbuch der Landwirtschaft für ländliche Fortbildungsschulen.

Bearbeitet von F. Olszewski, Lehrer an der Landwirtschaftsschule zu Heiligenbeil.

Gebunden, Preis 3 M. 50 Pf.

Albrecht Thaer's Grundsätze der rationellen Landwirtschaft.

Neue Ausgabe, herausgegeben und mit Anmerkungen versehen von

Dr. G. Krafft Dr. C. Lehmann Dr. A. Thaer Dr. H. Thiel
in Wien, in Berlin, in Giessen, in Berlin.

Mit Thaers Porträt und Biographie. Preis 16 M. Gebunden 18 M.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Verlag von PAUL PAREY in Berlin.

J. G. Koppe's Unterricht im Ackerbau und in der Viehzucht.

Anleitung zum vorteilhaften Betriebe der Landwirtschaft.

Elfte Auflage, herausgegeben von Dr. Emil von Wolff, Professor in Hohenheim.

Mit Koppe's Porträt und Biographie. Gebunden, Preis 10 M.

Lehrbuch der Landwirtschaft

auf wissenschaftlicher und praktischer Grundlage.

Von Professor Dr. Guido Krafft in Wien.

1. Bd.: Ackerbaulehre. 5. Aufl. Mit 220 Holzschn. Preis geb. 5 M. II. Bd.: Pflanzenbaulehre.
5. Aufl. Mit 230 Holzschn. Preis geb. 5 M. III. Bd.: Tierzüchtlehre. 5. Aufl. Mit 256 Holzschn.
Preis geb. 5 M. IV. Band: Betriebslehre. 4. Aufl. Mit 9 Holzschn. Preis geb. 5 M.

Schlipf's populäres Handbuch der Landwirtschaft.

Gekrönte Preisschrift.

Elfte Auflage. Mit 440 Holzschnitten. Gebunden, Preis 6 M. 50 Pf.

Anleitung zum Betriebe der Rindviehzucht.

Von W. Baumeister, weiland Professor an der Kgl. Landw. Akademie zu Hohenheim.

Fünfte Auflage,

vollständig neu bearbeitet vom Landwirtschaftslehrer Dr. F. Knapp in Gross-Umstadt.

Mit 87 in den Text gedruckten Holzschnitten. Preis 2 M. 50 Pf.

Handbuch des landwirtschaftlichen Pflanzenbaues.

Aus der Praxis für die Praxis bearbeitet

von A. Hildebrand, Lehrer an der Landwirtschaftsschule in Hildesheim.

Mit 233 Textabbildungen. Gebunden, Preis 8 M.

Rassen, Züchtung und Ernährung des Rindes u. Milchwirtschaft.

Von Professor Dr. O. Rohde in Eldena.

Dritte Auflage, neu bearbeitet von Dr. C. J. Eisbein in Heddesdorf.

Mit 40 Rassebildern in Farbendruck, 2 Tafeln und 144 Textabbildungen.

Preis 18 M. Gebunden, 20 M. 50 Pf.

Handbuch der Spiritus-Fabrikation.

Von Dr. Max Maercker, Vorsteher der Versuchsstation u. Professor a. d. Universität Halle.

Fünfte, vollständig umgearbeitete Auflage.

Mit 200 Abbildungen. Preis 20 M. Gebunden, 22 M. 50 Pf.

Handbuch des landwirtschaftlichen Bauwesens

mit Einschluss der Gebäude für landwirtschaftliche Gewerbe.

Von Fr. Engel, Königl. Preuss. Baurat in Berlin.

Siebente, vermehrte und verbesserte Auflage.

Mit 42 lith. Tafeln u. 744 Textabbild. Preis 20 M. In Halbleder gebunden, 24 M.

Die Schäden der einheimischen Kulturpflanzen

durch tierische und pflanzliche Schmarotzer, sowie durch andere Einflüsse.

Bearbeitet von Dr. Paul Sorauer in Proskau.

Gebunden, Preis 5 M.

Gartenbuch für Jedermann.

Anleitung für Gärtner und Gartenbesitzer zur praktischen Ausübung aller Zweige der Gärtnerei nebst Beschreibung u. Kulturanweisung der für die verschiedenen Zwecke geeigneten Sorten Gemüse, Obst, Zierbäume, Sträucher, Rosen, Blattpflanzen u. Blumen.

Aus der Praxis für die Praxis bearbeitet von

W. Hampel, Gräflich Schaffgottscher Garten-Inspektor in Koppitz.

Mit in den Text gedruckten Abbildungen. Gebunden, Preis 6 M.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

