

Versuch einer Ausmittelung
des
Rein = Ertrages
der
productiven Grundstücke
mit Rücksicht auf Boden, Lage und Fertigkeit,
nebst dem Entwurf
einer **Gemeinheitstheilungs = Verordnung**
für
die Preussischen Staaten,
zu genauerer Prüfung vorgelegt
vom
Staatsrath Thier.

Neue unveränderte Auflage.

Berlin,
gedruckt und verlegt bei G. Reimer,
1833.

I.

Versuch einer Ausmittelung des Reinertrages der productiven Grundstücke mit Rücksicht auf Boden, Lage und Fertlichkeit.

§. 1.

Das landwirthschaftliche Gewerbe besteht aus 4 Elementen (Factoren, Bestandtheilen):

- 1) Grund und Boden, ursprünglich Naturgeschenk, nun aber bei allen civilisirten Nationen Eigenthum (Grundkapital) geworden, welches einen Tauschwerth hat und eine Rente trägt.
- 2) Arbeit.
- 3) Kapital (Verlag).
 - a) stehendes (Inventarium).
 - b) umlaufendes (Betriebskapital).
- 4) Intelligenz; Kenntniß und Geschicklichkeit, Künstlertalent.

§. 2.

An jedem Producte der Landwirthschaft hat jedes dieser 4 Elemente einen Antheil. Dieser Antheil aber ist verschieden, oft bei demselben Producte. Der Antheil, den der Boden an der Erzeugung eines Scheffels Weizen hat, kann bald $\frac{3}{4}$, bald $\frac{1}{4}$ betragen.

§. 3.

Deshalb ergibt sich der Werth des Grund und Bodens nie directe aus dem Werthe seines Productes, sondern erst nachdem der Antheil der übrigen Elemente, die wir in ihrem Komplexus Industrie nennen, abgezogen worden.

Was dann bleibt, ist der Reinertrag oder die Bodenrente. Diese wollen wir bei Abschätzungen des Bodenwerths allein und abgesondert ausmitteln.

§. 4.

Ohne alle Industrie giebt aber der Boden gar keinen Ertrag, und hätte also auch gar keinen Werth. Ein gewisses Quantum von Arbeit, Kapital und Intelligenz muß nothwendig hinzukommen. Dieses müssen wir nach dem Verhältnisse des Bodens als bestimmt und gleichbleibend annehmen; die Production so berechnen, wie sie sich nach dem Resultate der Erfahrungen gerade bei diesem bekannten Quantum der Industrie ergiebt, um nach Abzug desselben den Grundwerth zu bestimmen. Was eine höhere Industrie aus einem Boden, selbst nach Abzug ihrer Kosten, mehr herausbringen könne, darf nicht in Anschlag gebracht werden.

§. 5.

Dieses Quantum der Industrie kann nur nach der landüblichen gemeinen, aber doch in dieser Ansicht tadellosen Kultur bestimmt und berechnet werden; theils weil wir nicht mehreres nach den Kräften, dem Vermögen, den Sitten und Gebräuchen der Nation im Allgemeinen verlangen können; theils weil wir von dem Producte dieser landüblichen, auf jede Bodenart verwandten Industrie, die meisten und sichersten Erfahrungen von alten Zeiten her haben.

Wenn der Reinertrag der landüblichen Kultur gleich nicht als der absolute Maassstab des reinen Werths des Bodens angesehen werden kann — indem dieser bei einer andern Behandlung nach Abzug der Arbeitskosten, des billigen Verlagsprofits und des Lohns der höhern Intelligenz einen höhern Ertrag geben könnte; so ist er doch als relativer Maassstab zureichend, indem es nur auf den verglichenen Werth der verschiedenen Bodenarten ankommt, und der Reinertrag jeder Bodenart durch eine verhältnißmäßige höhere Verwendung jener Industrie=Ele-

mente in gleichem Verhältnisse vermehrt werden würde.

§. 6.

Deshalb müssen wir den Ertrag sowohl als die Kulturkosten nach der bei uns gebräuchlichsten Bewirthschaftung jeder Bodenart — die sich fast allgemein in das Dreifelder-system auflöst — und zwar in dem Maaße, wie sie von solchen, die man allgemein für gute aber doch nicht ausgezeichnete Ackerbauer erklärt, angewandt wird, berechnen, und nach Abzug der Kosten von dem Ertragswerthe die Bodenrente bestimmen.

§. 7.

Dies war auch die bei uns bisher gebräuchlichste Abschätzungs-Methode. Aber sie schwankte zwischen den, in jeder Bodenklasse für die Einsaat, die Kornvermehrung und die Kosten ausgemittelten und allgemein vorgeschriebenen Sätzen, und zwischen der Wirklichkeit, die sie in vorkommenden Fällen antraf. Sie änderte jene Sätze besonders nach dem Düngungsstande der Wirthschaft ab, welcher nach der Kopfzahl des Viehes, diese aber wieder nach dem Stroh- und Futtergewinn — welcher doch aus der Natur des Bodens wiederum nur bestimmt werden kann — berechnet wurde, oder doch berechnet werden sollte. Sie führte durch weite Umwege, die Anlaß zu vielen Verirrungen und Verleitungen gaben, zu demselben Punkte, wohin man auf einem kürzeren Wege sicherer hätte gelangen können.

Die Bodenklassen oder die Bonitirungsgrundsätze waren zu unbestimmt und die Begriffe davon in den verschiedenen Districten zu wenig übereinstimmend.

Deshalb konnten auch die positiven Sätze über die Einsaat und über die Vermehrungszahl des Kornes nicht übereinstimmend seyn.

Die Umschweife, mit welchen man zu dem Ziele der Ertragsausmittelung kam, und die Ausnahmen von der Regel, welche man verstattete, aber nicht bestimmt genug motivirte, überließen zu vieles der Willkühr und der

Einsicht der Taxatoren, indem es schwer aufzufinden war, ob sie richtigen Gebrauch oder Mißbrauch davon machten.

Die Deckung der Kosten — nicht bloß des Ackerbaues sondern der ganzen Wirthschaft — durch einen bestimmten Theil des nach der Einsaat angenommenen Ertragskorns war zwar als bestimmt angegeben, aber doch zugleich als so präfabriert anerkannt, daß man noch eine wirkliche Berechnung der Wirthschaftskosten in jedem speciellen Falle anzulegen vorschrieb, um diese mit jener zu vergleichen — eine Berechnung, die bald aus den wirklich vorhandenen Datis dieser Wirthschaft, bald nach allgemeinen Sätzen angelegt wurde.

Daher das freimüthige Bekenntniß vieler in diesem Geschäfte besonders erfahrener Männer, daß es in der Willkühr des Taxators stehe, ein Gut um $\frac{1}{3}$ höher oder um $\frac{1}{3}$ geringer anzuschlagen, ohne daß ihm legalgültige Einwendungen dagegen gemacht werden könnten.

Wie man noch allgemein fast nach einem Leisten wirthschaftete, konnte man sich allenfalls bei einem vorliegenden Falle nach der Wirklichkeit orientiren, und aus den Büchern oder andern Datis die Aussaat, Ertrag, Viehnutzung u., und so auch die Kosten herausbringen, und darnach dann, wenn man redlich verfahren wollte, die vorgeschriebenen Sätze modificiren. Indessen kam es doch auch schon in solchen Fällen immer auf den besseren oder schlechteren Wirth an, ob ein Gut höher oder geringer taxirt wurde.

Jetzt aber, wo jeder nach seiner Lokalität und Einsicht zu wirthschaften anfängt, läßt sich der verglichene Werth des Bodens nicht mehr nach dem effectiven Reinertrage bestimmen. Wir müssen zu diesem Zwecke hypothetisch annehmen, daß alle Güter nach einer Norm, und mit einer verhältnißmäßig gleichen Verwendung von Arbeit, Kapital und Intelligenz bewirthschaftet werden, und müssen allgemeine Sätze ohne Ausnahme anwenden.

Der erfahrene Ober-Landes-Ökonomie-Commissarius Meyer im Hannöverschen hat in seinem Werke: „Grundsätze zur Verfertigung und Berechnung richtiger Pachtanschläge“ den Ertrag eines Gutes, welches er zum Beispiel anführte, nach seiner verschiedenen Bewirthschaftung berechnet.

a)	auf	1458	thlr.	18	gr.
b)	=	1890	=	22	=
c)	=	2264	=	9	=
d)	=	3580	=	14	=

ohne daß man ihm irgend eine Absicht, diese auffallende Verschiedenheit hervorzuziehen, beimessen kann.

Ueberdem werden die Fälle häufig eintreten, wo die Abschätzung nicht auf konkrete Wirthschaften, sondern auf einzelne Grundstücke gerichtet werden muß.

§. 8.

Deshalb wird eine andere Abschätzungsmethode um so dringender, welche mit mindern Umschweifen und auf eine bestimmte Art sogleich den Werth eines Grundstücks ohne Rücksicht auf die besonderen Wirthschaftsverhältnisse, nach Sätzen, welche auf die gewöhnliche Bewirthschaftungsart begründet worden, bei deren Anwendung aber keine weitere Rücksicht darauf genommen wird, ausspricht. Kurz eine wahre und einfache Grundschätzung, welche sich zwar möglichst gleich seyn muß, jedoch in sich selbst schon eine Rücksicht auf die Dertlichkeiten enthält.

Erst nachdem die Grundschätzung vollendet worden, kommen dann besondere örtliche, vorzüglich merkantilitische Verhältnisse in Betracht. Der höhere oder geringere Geldwerth der Producte, der in der Abschätzung nur durch Proportionalzahlen ausgedrückt ist, wird dann erst realisirt, und andere günstige oder ungünstige Umstände erhöhen oder vermindern den Werth nach Procenten des ausgemittelten Grundwerths.

Es scheint rathsam, die Abschätzungsgrundsätze so auszumitteln, daß sie allgemein und zu jedem Zwecke geeignet seyn. Wenn wir besondere für das Steuer-Kataster, für das landschaftliche Creditwesen, für gerichtliche Abschätzungen, für Gemeinheitstheilungen und für den Privatgebrauch haben, so werden sie schwankend und einseitig. Gerade dies, daß die Abschätzung zum allgemeinen Gebrauch dienen soll, wird bewirken, daß man dabei offener zu Werke gehe, und daß das Interesse, ein Landgut bald höher bald niedriger abgeschätzt zu erhalten, sich aufhebe.

Jedoch kann in speciellen Fällen der Zweck die mehrere oder mindere Genauigkeit des Verfahrens bestimmen.

Nur Pachtanschläge für Verpachtungen auf kurze Termine können ferner als Wirthschafts-Anschläge behandelt werden, indem es dabei auf die einmal eingeführte Wirthschaftsart, womit das Gut dem Pächter übergeben wird, ankommt.

Indem nun der wahre Werth der Güter, abge sondert von dem Ertrage des Wirthschaftsbetriebes, erkannt werden kann, wird der Güter-Schacher aufhören, der Güterkauf aber sicherer und deshalb häufiger werden, weil nun jeder sein Vermögen in Grundeigenthum, ohne Besorgniß gefährdet zu werden, anlegen kann. Und die landwirthschaftliche Industrie wird sich heben, weil nun ein jeder erkennen kann, was er durch selbige über die Bodenrente seines Guts gewinnt; die Verwechselung zwischen Bodenrente und Wirthschaftsertrag werden aufhören und die aus selbiger entspringenden Täuschungen.

§. 9.

Ich habe die Idee einer solchen Abschätzungsmethode bereits in dem ersten Bande meiner Annalen der Fortschritte der Landwirthschaft S. 435 vorgelegt. Dieser Auffatz wurde durch die damaligen Verhandlungen über die Gemeinheitstheilungs-Ordnung schnell von mir entworfen, und bloß als ein Versuch zu mehrerer Berichtigung, warum ich ausdrücklich und dringend bat, publicirt. Ich empfand selbst vor und während des Abdrucks manche Mängel, die aber ohne Umarbeitung des Ganzen nicht verbessert werden konnten, und die ich um so lieber stehen ließ, da sie um so eher zu einer nicht bloß tadelnden, sondern wirklich verbessernden Kritik Veranlassung geben konnten.

Ich habe diesen höchst wichtigen Gegenstand höherer Aufforderung zufolge nun wieder aufgenommen.

Ich werde die Sätze und das Verfahren zuvörderst kurz darstellen, und diesen die nothwendigsten Erläuterungen sodann nachfolgen lassen.

Wer die mannigfaltigen Gegenstände, die unzähligen

sich widersprechenden Thatsachen, die Vergleichung der vielseitigen Verhältnisse, welche man bei diesem Unternehmen zu berücksichtigen hat, erwägt, wird es von selbst einsehen, daß eine mehr als menschliche Unfehlbarkeit dazu gehörte, um jedesmal das Richtige zu treffen. Wenn ich daher wünsche, daß man die Methode im Ganzen als die zweckmäßigste anerkennen möge, so hoffe ich um so mehr, daß das Einzelne durch die Prüfung talentvoller Männer, besonders solcher, die andere Lokalitäten vor Augen haben, berichtigt werden möge. Modifikationen in einzelnen Districten werden durchaus nöthig seyn, und liegen selbst mit in der Idee des Ganzen.

§. 10.

Der Gegenstand der Abschätzung ist nur der nutzbare Grund und Boden. Jedoch wird angenommen, daß die zu seiner Bewirthschaftung erforderlichen Gebäude vorhanden seyen, indem man diese allgemein zum Grundkapitale des Gutes mit zu rechnen pflegt. Wenn sie ganz oder zum Theil fehlen oder mangelhaft sind, so wird von der Summe des Werths, oder wo es nöthig, auf jeden Theil nach seinem Verhältnisse das abgezogen, was zu ihrer Herstellung unumgänglich erforderlich ist.

Die Erhaltung derselben, so wie die Zinsen und das Risiko des stehenden Kapitals oder Inventariums können aber, wie in den berechneten Kosten mit einbegriffen, betrachtet werden.

Unter den Grundstücken habe ich mich hier auf Ackerland, Wiesen und Weiden beschränkt. Gärten können nach ihrem Kulturzustande mit in die Klassen des Ackerlandes (insofern nicht städtische Verhältnisse zu berücksichtigen sind) gesetzt werden: Grasgärten in die der Wiesen. Will man Obstbaumanlagen da, wo sie einen entschiedenen höhern Ertrag geben, besonders schätzen, so muß man örtliche Grundsätze darüber annehmen.

Auf die Forsttation habe ich mich, als den Gegenstand einer besonderen Wissenschaft, hier nicht einlassen wollen. Auch hat die Teichwirthschaft, besonders die mit wechselndem Ackerbau und Grasnutzung, so viel Eigenthüm-

liches, daß ich ihre Abschätzungsgrundsätze erfahreneren Männern zu bestimmen überlasse.

Der Betrieb technischer Gewerbe kann nach hergestellter Gewerbefreiheit nur in sofern veranschlagt werden, als mit dem Besitze eines Guts ein ausschließlicher Verlag gewisser Krüge verbunden ist. Die dazu bestimmten Gebäude werden jedoch besonders abgeschätzt.

§. 11.

Zur Abschätzung des Ackerlandes ist eine Vermessung desselben unumgänglich nöthig. Da hier aber die höchste mathematische Genauigkeit nicht erforderlich ist, so kann sie mit der Messkette und zuweilen sogar durch bloßes geübtes Abschreiten leicht geschehen, und kann, wenn sie mit der Bonitirung gewissermaassen vereinigt vorgenommen wird, nur so geringe Kosten erfordern, da diese durch die Ersparungen, welche unsre Taxationsmethode gegen die vormalige Wirthschaftsveranschlagung gestattet, reichlich gedeckt werden. In einigen Fällen, wo es auf eine specielle Abschätzung nicht ankommt, wird man den Flächeninhalt durch die bekannte und bestimmte Ausfaat genau genug ausmitteln können.

§. 12.

Die Bonitirung muß hinführo aber mit ungleich größerer Aufmerksamkeit und Genauigkeit vorgenommen werden, als bisher gebräuchlich war. Der Dirigent des Geschäfts, welcher sie bisher häufig dem Dorfgerichte überließ, muß sie selbst persönlich leiten, welches er um so eher wird thun können, da durch selbige nun sein übriges Geschäft, die Taxation selbst, so sehr erleichtert wird.

Ueber das Verfahren dabei Erläuterung A.

§. 13.

Bei der Bonitirung wird das Grundstück, oder die einzelnen besonders bonitirten Theile in eine der bestimmten Zehn Hauptklassen gesetzt, welche als die Hauptab-

theilungen einer Hundert und dreißiggradigen Werth's-Skala — jedoch in ungleichen Dimensionen — anzusehen sind.

Die besonderen bei der Bonitirung von den Bonitirern selbst oder von andern Sachkundigen gemachten Bemerkungen werden gleichfalls zu Protokoll genommen, in sofern sie eine Erhöhung oder Verminderung des Werth's über oder unter den Mittelsatz jeder Klasse, innerhalb des gestatteten Spielraums, begründen können.

Auch wird den Bonitirern nach besonderen Gründen gestattet, zwischen zwei Klassen eine mittlere auszusprechen.

Erläuterung B.

§. 14.

Die Bestimmung und Characterisirung der Klassen ist das schwierigste Problem, was der Entwurf zu einer Abschätzungsordnung zu lösen hat.

Die Klassifikation muß lediglich ökonomisch, d. h. auf den Reinertrag oder den Nutzungswerth des Aekers begründet seyn. Nun hängt zwar der Ertrag des Bodens von seiner physischen Beschaffenheit ab; bis jetzt können wir aber noch nicht directe von dieser auf jenen schließen, sondern müssen uns noch ferner bestreben, factisch auszumitteln, welche Abänderung jede Verschiedenheit des physischen Zustandes auf den Ertrag mache, bevor wir ganz bestimmt sagen können: ein Boden von diesem Mischungsverhältnisse hat bei dieser Lage u. s. f. diesen Werth.

Immer wird eine geringe Verschiedenheit der physischen Beschaffenheit, die nicht bedeutend genug wäre, um den Boden in eine besondere physische Klasse zu setzen, dennoch eine sehr beträchtliche in Ansehung seines ökonomischen Werthes machen. Denn dieser ist das Resultat seiner chemischen Bestandtheile, seines Untergrundes, seiner trockenen oder feuchten Lage, seines Düngungsstandes und des Klima, welches unzählige Unterabtheilungen erfordern würde.

§. 15.

Der Begriff der chemischen und ökonomischen Klassifikation muß daher zwar gänzlich getrennt werden. Jedoch scheint

es nöthig, auch jene so viel möglich zu bestimmen, damit man von einer auf die andere hinweisen, und durch eine die andere erläutern könne.

Die ökonomische Klassifikation muß dann bei der Charakteristik jeder ihrer Klassen angeben, welche physisch bestimmte Bodenarten in diese Klasse zu stehen kommen.

Die physische Agronomie wird für die ökonomische um so nutzbarer arbeiten, wenn sie durch eingezogene historische Erkundigungen möglichst genau auszuforschen sucht, welche Ertragsfähigkeit die von ihr untersuchten Bodenarten haben, und in welcher ökonomischen Klasse sie zu ordnen seyen. Die hierdurch gesammelten und verglichenen Thatsachen werden uns in der Folge wahrscheinlich dahin führen, daß wir geradezu bestimmen können, welchen Ertrag jede Bodenart, deren chemische Bestandtheile und physische Lage bekannt sind, zu geben vermöge.

§ 16.

Es folge hier also eine Uebersicht derjenigen physischen Klassifikationen, welche nach dem jetzigen Stande der Wissenschaft die möglich bestimmteste scheint. Diese physische Klassifikation muß bei der Bestimmung ihrer Klassen, Ordnungen und Unterordnungen zuvörderst Rücksicht auf die Bestandtheile und das Mengungsverhältniß der Ackerkrume nehmen, und ihre Klassen und Arten nach den hervorstechenden Eigenschaften — nicht gerade nach dem vorwaltenden quantitativen Verhältnisse — der Bestandtheile benennen.

Thon, Sand, Humus sind die allgemeinen Bestandtheile der Ackerkrume: Kohlensaurer Kalk ist nicht immer darin. Sein Daseyn ist aber — selbst in geringer Quantität bis zu $\frac{1}{2}$ Procent — beachtungswerth.

Die chemischen Klassen und Arten sind demnach folgende:

§. 17.

Klasse I. Thonboden

enthält über 50 Procent abschwemmbarer Thon, nicht so viel Kalk, daß er in Klasse VI. oder VII., und

nicht so viel Humus, daß er in Klasse VIII. zu stehen komme.

a) kalkloser Thonboden:

α. armer, nicht über $1\frac{1}{2}$ Procent Humus.

β. vermögender, über $1\frac{1}{2}$ bis 3 Procent Humus.

γ. reicher, über 3 bis 20 Procent Humus.

b) kalkhaltiger Thonboden mit $\frac{1}{2}$ bis 5 Procent kohlensauren Kalk:

α. β. γ. wie oben.

Klasse II. Lehmboden

enthält über 30 bis 50 Procent Thon, nicht so viel Kalk, daß er in Klasse VI., und nicht so viel Humus, daß er in Klasse VIII. zu stehen komme.

a) kalkloser Lehmboden:

α. armer, wie bei Klasse I.

β. vermögender, wie bei Klasse I.

γ. reicher, wie bei Klasse I.

b) kalkhaltiger, mit $\frac{1}{2}$ bis 5 Procent kohlensauren Kalk:

α. β. γ. wie oben.

Klasse III. Sandiger Lehmboden

enthält über 20 bis 30 Procent Thon.

a) kalkloser sandiger Lehmboden:

α. armer, wie bei Klasse I.

β. vermögender, wie bei Klasse I.

γ. reicher, wie bei Klasse I.

b) kalkhaltiger mit $\frac{1}{2}$ bis 5 Procent kohlensauren Kalk.

α. . γ. wie oben.

Klasse IV. Lehmgiger Sandboden

enthält über 10 bis 20 Procent Thon.

a) kalkloser:

α. armer, nicht über 1 Procent Humus.

β. vermögender, nicht über 2 Procent Humus.

γ. reicher, nicht über 4 Procent Humus.

- b) kalkhaltiger mit wenigstens $\frac{1}{2}$ Procent Kalk:
a. β . γ . wie oben.

Klasse V. Schlechter Sandboden

enthält nicht über 10 Procent Thon.

- a) kalkloser:

- a. armer, nicht über $\frac{1}{2}$ Procent Humus.
 β . vermögender, nicht über 2 Procent Humus.
 γ . reicher, nicht über 3 Procent Humus.

- b) kalkhaltiger, mit wenigstens 2 Procent Kalk:
a. β . γ . wie oben.

Klasse VI. Mergelboden

enthält über 5 bis 20 Procent kohlensauren Kalk.

- a) thonigter Mergelboden über 50 Procent Thon.

- a. armer, wie bei Klasse I.
 β . vermögender, wie bei Klasse I.
 γ . reicher, wie bei Klasse I.

- b) lehmiger Mergelboden über 30 bis 50 Procent Thon:

a. β . γ . wie oben.

- c) sandiger Lehmmergelboden über 20 bis 30 Procent Thon:

a. β . γ . wie oben.

- d) lehmiger Sandmergelboden über 10 bis 20 Procent Thon:

a. β . γ . wie oben.

- e) humofer Mergelboden über 20 Procent Humus:

- a. thoniger.
 β . lehmiger.
 γ . sandiger.

Klasse VII. Kalkboden

enthält über 20 Procent Kalk.

- a) thonigter Kalkboden über 50 Procent Thon:

- a. armer, wie bei Klasse I.
 β . vermögender, wie bei Klasse I.
 γ . reicher, wie bei Klasse I.

- b, c, d und e) wie bei Klasse VI.