

# Vorschläge

## zur Reform des Taxationsverfahrens

### bei der Einschätzung zu Kreditzwecken

von Seiten der livländischen adligen Gütercreditsocietät.

---

Zu den Mitteln, die einen Erfolg im Kampf gegen die wirtschaftliche Krisis versprechen, von welcher auch unsere heimische Landwirtschaft je mehr und mehr erfasst wird, gehört wol mit in erster Reihe ein den Verhältnissen angepasster, richtig organisirter Kredit, der dem legitimen Bedürfniss soweit als möglich entgegenzukommen vermag. Ein derartiges Bestreben kann aber, bei dem Mangel an einer genügend geklärten Kreditunterlage, wegen möglicher Uebergriffe in die Sphäre illegitimer Ansprüche, für den Darlehengeber, ebenso wie den Empfänger, Gefahren im Gefolge haben, die eine den Absichten entgegengesetzte Wirkung hervorrufen. Von der Ueberzeugung geleitet, dass die Abschätzung unserer livländischen Grundgüter zu Beleihungszwecken nach dem Tahlerwerth derselben, wie sie seit dem Jahre 1827 durch die livländische adlige Güterkreditsocietät bewerkstelligt wird, den Anforderungen der Gegenwart nicht entspricht, beabsichtigt der Unterzeichnete bei dem Kreditconvent einen dahin gehenden Antrag einzubringen, es möchte von Letzterem der Generalversammlung ein Projekt vorgelegt werden, welches den Vorschlag zur Einführung eines Taxationsverfahrens auf anderer Grundlage enthält. Für die Werthbestimmung von Grundgütern und die aus ihr im einzelnen Fall abzuleitende Höhe der Beleihungsgrenze ist

es erforderlich, dass der gehandhabte Taxationsmodus, soweit solches bei einer schematischen Taxation überhaupt möglich ist, dem thatsächlichen Ertragswerth sich thunlichst nähere, denn nur dieser verbürgt im Gegensatz zum Verkehrswerth, der von Angebot und Nachfrage und mehr oder minder günstigen wirtschaftlichen Conjunctionen beeinflusst wird, einen Schätzungsbefund, welcher, von den jeweiligen Schwankungen in den Produktionsverhältnissen unabhängig, soweit menschliche Voraussicht reicht, daher als sicherste Unterlage für den Realcredit aufgefasst werden darf. Die Aufgabe der nachstehenden Erörterungen ist es, den Nachweis zu liefern, dass die Thaler-einschätzung diesem Postulat nicht zu genügen vermag, und dass eine Reform unseres Taxationswesens zu Kreditzwecken daher unabweislich erscheint. Um die an diese Betrachtung geknüpften Vorschläge den Interessenten, in Sonderheit den Gliedern des Kreditconvents, schon vor dem Zeitpunkt zugänglich zu machen, wo über dieselben ein Beschluss gefasst werden soll, der für die Entwicklung unserer Kreditverhältnisse von einschneidender Bedeutung sein kann, hat der Antragsteller es für angezeigt gehalten, dieselben als Manuscript drucken zu lassen und sie den einzelnen Herren zur gefälligen Einsichtnahme zuzustellen.

Palla, im Juni 1895.

A. von Stryk.

## I. Gründe für die Unzulänglichkeit der Thaler- einschätzung als Basis für den Kredit.

Die Thalereinschätzung entspricht unter gegenwärtigen Verhältnissen, obgleich ihr ursprünglich der Charakter einer Reinertragsschätzung beigelegt war, insofern durch sie der Grundrentenwerth ermittelt werden sollte\*), nicht mehr den Anforderungen, welche berechtigter Weise an eine Einschätzung zu stellen sind, durch die der Werth und die Kreditfähigkeit landwirthschaftlich genutzter Grundstücke ermittelt werden soll, und zwar aus folgenden Gründen:

1) Nach dem heutigen Stand der landwirthschaftlichen Produktionsverhältnisse erscheint es zweifelhaft, ob der der schwedischen Taxe vom 7. Februar 1687 entstammende, dem Thaleranschlag zu Grunde liegende Grundrentenwerth von 2 Lof Roggen per Tonnstelle (circa  $1\frac{1}{2}$  Lof pr. Lofst.), den factischen Ertragswerthverhältnissen entspricht; wo die Voraussetzung dieser Bewerthung, — die einfache Dreifelderwirthschaft, — meist anderen Betriebssystemen Platz gemacht hat? Nach der Einführung des Kartoffel- und Kleebaues beschränken sich die Revenüen aus landwirthschaftlichen Betrieben, namentlich beim Grossbetrieb, keineswegs auf die Körnererträge allein, componiren sich vielmehr aus den verschiedenartigsten Factoren, die im Thaleranschlag nicht zum Ausdruck gelangen können. Es lassen sich zudem die Produktionskosten bei der heutigen complicirten Geldwirthschaft nicht mehr in so primitiver Weise auf einen gemeinsamen Nenner bringen, wie das bei der Naturalwirthschaft und dem Dreifeldersystem möglich war, so dass

---

\*) Bauerverordnung von 1804 Abtheilung II. § 55 Anmerkung.

die zur Zeit der Thalereinführung vom Rothertrag für Arbeitslohn und Entrichtung der publicen Abgaben gemachten Abzüge nicht mehr als im richtigen Verhältniss zur Ertragsfähigkeit stehend anzusehen wären.

2) Die Annahme eines durchschnittlichen Reinertrags pro Tonn- oder Lofstelle, wie der Thaler ihn voraussetzt, erscheint bei der ausserordentlich verschiedenen Ertragsfähigkeit unserer einheimischen Böden, ebenso auch im Hinblick auf die mannigfaltigen Ursachen, durch welche sie bewirkt wird, für einen so grossen Rayon wie Livland, nicht zulässig. Die Präsumpcion annähernder Gleichwerthigkeit in dieser Beziehung liegt nur für kleinere, gleiche oder doch sehr ähnliche wirthschaftliche Verhältnisse aufweisende Bezirke vor, kann aber nicht auf ein Wirthschaftsgebiet von 883 □ Meilen ausgedehnt werden, das in klimatischer, geologischer und wirthschaftlicher Hinsicht nicht unerhebliche Verschiedenheiten enthält. Der thatsächlich verschiedene Werth des Thaler Landes, je nach der Gegend wo er gelegen, ergiebt sich schon aus der Verschiedenheit der Werthsätze, die sich in den einzelnen Kreisen Livlands, im Verkehrswerth, für den Thaler herausgestellt haben, wo Schwankungen zwischen 150 und 250 Rbl. ja auch darüber, keineswegs zu Ausnahmen gehören. Die gleichmässige Bewerthung des Thalers in seiner Eigenschaft als Werthmesser für den Realkredit steht somit in Widerspruch zu den Aufgaben, die sich communale Kreditinstitute namentlich zwecks Befriedigung des legitimen Kreditbedürfnisses zu stellen haben, welches letzteres möglichste Anpassung der Darlehen an die Kreditfähigkeit des Beleihungsobjects erheischt, damit einerseits eine Ueberlastung, andererseits aber auch eine Unterschätzung vermieden werde.

3) Die vom Landmesser allein und ohne Controlle ausgeführte Bonitirung bietet keine ausreichende Gewähr für die Correctheit des Bonitirungsergebnisses und der sich auf dasselbe

stützenden Werthabschätzung der Grundgüter. Abgesehen davon, dass der Bildungsgrad der Landmesser in vielen Fällen nicht die erforderliche Sachkenntniss und Objectivität voraussetzen lässt, kann auch der gewissenhafte Revisor, wegen der mangelhaften Taxationsgrundlagen, in die schlimmsten Conflictte gerathen. Die Feststellung des Grades in welchen eine Bodenart gehört, kann unter Umständen äusserst schwierig sein und den mit dieser Feststellung Betrauten zur Willkür verleiten\*). Zur Zeit als der Thalerwerthanschlag aufkam, kannte man weder die Drainage, noch die gegenwärtigen Methoden, mittelst welcher Böden von geringerer Güte zu höherer Ertragsfähigkeit zu bringen sind. Ein thonhaltiger aber wasserhaltiger Boden, der vermöge seiner oberflächlichen Beschaffenheit und seines Untergrundes wegen, vom Landmesser nach der schwedischen Instruction in die I. oder II. Classe gebracht werden kann, wird weniger ertragsfähig sein, als ein sandiger, jedoch gehörig cultivirter und entwässerter Boden, der nach der Vorschrift in die III. Classe gehört. Namentlich bei revisorischer Vermessung, beziehungsweise Bonitirung zu Kreditzwecken ist die Befürchtung nicht ausgeschlossen, dass ein Heraufschrauben der Bodenklassen angestrebt werde. In dieser Hinsicht vermag sich aber der Beleihher des Grund und Bodens nicht zu schützen, es sei denn, dass es sich um offensichtlich grobe Fehler handelt, weil der Nachweis in der Regel kostspielig und schwer zu führen ist. Mit Rücksicht auf die Beleihung bringt aber die Verschiebung in die nächst höhere Bodenclasse recht bedenkliche Unterschiede hervor, was aus folgendem Beispiel erhellt. Angenommen eine Wirthschaftseinheit hätte thatsächlich:

---

\*) Vergleiche hierüber „Johnson“, „Abhandlungen aus und zu der Veranschlagung der Bauerländereien in Livl. u. Kurland“, Mitau 1835, pg. 65, wo nachgewiesen wird, dass Boden I. Classe unter Umständen zur III-ten, auch gar zur IV-ten Classe zugezählt werden müsse.

Acker	{	10 Lofstellen II Classe = 538 Groschen
	{	10 „ III „ = 428 „
	{	10 „ IV „ = 321 „
Wiesen	{	10 Lofstellen III Classe = 84 „
	{	10 „ IV „ = 56 „
		Summa 15 Thl. 77 Gr.

Durch die revisorische Vermessung seien nun aber die Classen um je eine heraufgeschraubt; also

Acker	{	10 Lofstellen I Classe = 642 Groschen
	{	10 „ II „ = 538 „
	{	10 „ III „ = 428 „
Wiesen	{	10 „ II „ = 112 „
	{	10 „ III „ = 84 „
		Summa 20 Thl. 4 Gr.

Die Differenz beträgt somit 4 Thl. 17 Groschen und könnte infolge derartiger Heraufschraubung ein mittleres Gesinde, bei der in Aussicht genommenen Beleihung mit 100 Rbl. pro Thaler, 400 Rbl. an Darlehn mehr erzielen, das ist 18 % seines eigentlichen Schätzungswerthes, wenn dieser mit 150 Rbl. angenommen wird. Die Differenz der jährlich der Kreditgesellschaft zu zahlenden Zinsen incl. Tilgungsquote beträgt in diesem Falle 25 Rbl. 20 Kop., also fast einen Rubel pr. Lofstelle Acker! Rechnet man den Ertragswerth eines solchen Gesindes von 15 Thl. 77 Gr. mit 180 Rbl pr. Thaler = 2850 Rbl. und das System beleiht dasselbe nach Maassgabe der geschraubten 20 Thaler mit 2000 Rbl., so wäre  $\frac{5}{7}$  des Werthes im vorliegenden Fall von der Hypothek der Kreditgesellschaft absorbirt, während dieselbe eigentlich noch nicht einmal  $\frac{2}{3}$  desselben ( $15\frac{3}{4}$  Thl.  $\times$  100 Rbl. = 1600 Rbl.) auszumachen brauchte.

4) Im Hinblick auf die Mannigfaltigkeit der Bodenqualitäten, erscheint die Abstufung von nur 4 Classen, besonders

mit Rücksicht auf Garten- und Ackerland unzureichend, der Abstand zwischen den einzelnen Classen auch zu gross, wenn man bedenkt, wie leicht ein Heraufschrauben möglich ist. Bei dem angenommenen durchschnittlichen Werth des Thalers à 150 Rbl. ist der Abstand zwischen der I. und II. Classe, zwischen der II. und III. u. s. w. jedes Mal circa 18 Rbl. pro Lofstelle, was bei der landesüblichen Verzinsung mit 5% 90 Kop. Rente ergibt. Etwaige Versehen bei der Einschätzung, durch welche eine ungerechtfertigte Versetzung in die nächstfolgende höhere Classe bewirkt wurde, steigern somit die ungünstigen Chancen für den Darlehnsgeber. Freilich ebenso auch für den Empfänger in einem Maass, wie das bei einer weniger sprunghaften Scala nicht möglich gewesen wäre. Auf der Basis von 150 Rbl. pr. Thaler (nach dem neuen Reglement) wird Acker eingeschätzt in der

I. Classe	mit	106 Rbl.	71 Kop.	pro Lofstelle
II.	„	89	40	„ „ „
III.	„	71	14	„ „ „
IV.	„	53	35	„ „ „

Bei Beleihung zu  $\frac{2}{3}$  des Schätzungswerthes Seitens der Kredit Societät muss somit pro Lofstelle erwirtschaftet werden, wenn man 6,3% für die Verzinsung des Societäts-Darlehns und 5% für die des letzten Drittels annimmt,

für die	I. Classe	6 Rbl.	25 Kop.
„	„ II.	5	24
„	„ III.	4	17
„	„ IV.	3	13

im Fall einer Reduktion des Societäts-Zinsfusses auf 4%, dementsprechend 5 Rbl. 15 Kop., 4 Rbl. 65 Kop., 3 Rbl. 70 Kop. und 2 Rbl. 67 Kop. Bedenkt man, dass für Heuschläge und Buschland, sofern letzteres nicht bereits in Acker verwandelt wurde, sondern als Weide genutzt wird, auch noch entsprechende Werthe erwirtschaftet werden müssen, der Unterneh-

mer überdies seinen Unterhalt aus den Gutserträgen zu bestreiten hat, so scheint die Höhe obiger Zahlen, mit Rücksicht auf die derzeitigen wirthschaftlichen Verhältnisse, unbedingt eine grössere Abstufung der Scala zu indiciren, und zwar — einer solchen nach unten! „In dem Bestreben die in der Natur sich vorfindenden, zum Ackerbau benutzten Bodenarten den gesetzlichen 4 Graden anzupassen,“ ergiebt sich bereits im Jahre 1835 für den Seitens der kurl. Mess- und Regulirungs-Commission mit der Ausarbeitung von „Erläuterungen zu den Bonitirungs- und Graduationsvorschriften“ betrauten Johnson die Nothwendigkeit, Unterabtheilungen für diese 4 Grade zu entwickeln. Nach diesen Erläuterungen soll bei Brustacker, Garten- und Buschland der I. Grad in 2, der II. in 3, der III. und IV. Grad in je 4 Unterabtheilungen zerfallen, so dass eigentlich 10 verschiedene Classen entstehen. Auch für die Wiesen werden Unterabtheilungen für nöthig erachtet, so dass statt 4 Classen, deren 7 sein sollen. Das zur Zeit in Kurland zurecht bestehende Taxationsreglement stellt für den Acker 6 Bonitätsclassen auf, für Wiesen 4 mit je 3 Unterabtheilungen, je nach der Qualität des Heues, während Estland seine ursprünglichen 6 Classen für den Acker noch um 3 Unterabtheilungen vermehrt hat und bezüglich der Wiesen dieselbe Classenzahl wie Kurland besitzt, aber mit mehr Unterabtheilungen.

5) Da man von keiner Taxationsmethode, vermittelt welcher der Ertragswerth für eine längere Reihe von Jahren ergründet werden soll, erwarten darf, dass sie starke, über das vorauszusehende Maass sich erhebende Schwankungen in den Productionsverhältnissen berücksichtigen könne, so scheint es um so gebotener, dass die für Kreditzwecke gewählte Methode, wenigstens bis zu einem gewissen Grade ausgestaltungsfähig sei, um eine Accomodation an wesentlich anders geartete agrare Zustände zu ermöglichen. Diesem Requisite entspricht der Thaler nicht,

Das Verhältniss vom Rothertrag zum Wirthschaftsaufwand, wie es sich im Jahr 1687 herausstellte, ist in crystallinischer Gestalt auf uns herübergekommen und kann durch keinerlei Revolutionen in den Agrarsystemen alterirt werden. Der nämliche Befund der übrigbleibenden 2 Lof Roggen von der Tonnstelle, welcher bei einer mittleren Erndte im 17. Jahrhundert sich ergab, wenn man vom Rothertrag den für den Bauern benötigten Unterhalt und die publicen Abgaben abzog und der als „gesetzlicher Ertrag“ dem Gutsherrn, qua Eigenthümer des Bodens zugebilligt wurde, bildet auch zur Zeit die Grundlage unserer Einschätzungen zu Kreditzwecken, obgleich die Rotherträge sich inzwischen in einer, damals jedenfalls nicht voraussehenden Weise gehoben haben, während die Produktionskosten, wenigstens soweit die Arbeitskräfte in Frage kommen, durch bessere Qualität der Arbeit, Anwendung von Maschinen u. s. w. um ein Erhebliches zurückgegangen sein dürften. In dem Umstand, dass der Grundherr des Thalers zur Zeit dessen Früchte nicht mehr in Form von Naturalabgaben und Leistungen, sondern einer Rente genießt, die im Vergleich zu jenen 2 Lof Roggen oft hoch erscheinen mag, liesse sich noch nicht ein Accomodationsvermögen des Thalers an die veränderte wirthschaftliche Lage erkennen, vielmehr nur die, bei fortschreitender Entwicklung unter günstigen Conjunctionen sich naturgemäss aufwärts bewegende Preisbildung im Verkehrswerth, der zum thatsächlichen Reinertrag in sehr wechselnden Beziehungen stehen kann.

Während Schätzungsmethoden, wie beispielsweise die in den Nachbarprovinzen Est- und Kurland angewandten, es ermöglichen bei andauernder Veränderung in den Produktionsverhältnissen diesem Umstande Rechnung zu tragen, sei es durch Erhöhung oder Herabsetzung des Geldwerthes für das Roggenlof, sei es durch Abzüge oder Zuschläge zu dem Wirthschaftsaufwand, so ist diese Möglichkeit beim Thaleranschlag

ausgeschlossen, weil hier ein invariables Verhältniss für die Factore — Rothertrag, Wirthschaftsaufwand und Reinertrag — angenommen ist.

Hierin dürfte auch das Hauptargument gegen eine etwaige Reform des Thalers und die dadurch gegebene Möglichkeit ihn als Kreditbasis zu conserviren enthalten sein! Mit Rücksicht auf die Wandelbarkeit der landwirthschaftlichen Productionsverhältnisse, denen sich anzupassen der Realkredit das Bestreben haben muss, wenigstens soweit es sich um dauernde Umgestaltung der ursprünglichen Voraussetzungen handelt, kann als Grundlage für ihn nicht ein Schätzungswerthmesser dienlich sein, der in dieser Hinsicht jeglicher Flexibilität entbehrt und das Kreditinstitut zwingt, Darlehen unter Ertragswerthvoraussetzungen zu bewilligen, die notorisch mit den thatsächlichen und auch zukünftig zu erwartenden nicht übereinstimmen. Eine Reform des Thalers wäre doch nur in der Art denkbar, dass man analog dem Vorgang im Jahre 1687 vom derzeitigen eruirten durchschnittlichen Rothertrag die Produktionskosten von heute abzieht und den sich dadurch ergebenden Reinertrag als neuen Thaler fixirt. Dadurch wären zwar momentan Rothertrag und Produktionskosten in ein besseres Gleichgewicht gebracht, der Fehler wäre aber nicht eliminirt, dass die für dieselben eingestellten Geldwerthe, bis zu einer etwaigen erneuten Regulirung des Thalers wiederum feststehend und unänderlich bleiben müssten, obgleich erfahrungsmässig für wirthschaftliche Verhältnisse in längeren oder kürzeren Perioden die Annahme einer sehr erheblichen Veränderung in dieser Beziehung unabweislich erscheint.

Angesichts andauernder, aussergewöhnlicher Divergenz zwischen Rothertrag, Wirthschaftsaufwand und Reinertrag hätten Est- und Kurland im gegebenen Fall, wie schon vorhin bemerkt wurde, nur andere Zahlen in die Gleichung einzustellen, ohne dass dadurch das Fundament ihrer Taxationen,

die Relationen zwischen der Ertragsfähigkeit des Bodens und der auf dieselbe verwandten Arbeit alterirt würde, denn diese auf Roggenwerth gestellt, braucht sich durch anders geartete Reinertragsverhältnisse noch nicht zu ändern. Livland dagegen, das im Thaler den Reinertrag in festen Zahlen zum Ausdruck gelangen lässt, müsste immer wieder zu Umregulirungen des Thalers schreiten, was, abgesehen von den damit verbundenen ausserordentlichen Schwierigkeiten, auch noch den Uebelstand im Gefolge haben würde, dass man es mit alten, neuen, ganz neuen u. s. w. Thalern zu thun hätte.

6) Dass communale Kreditinstitute neben der Verpflichtung zum Selbstschutz auch die Aufgabe haben, vermöge der von ihnen ausgeführten Taxationen ein möglichst zutreffendes Bild vom thatsächlichen Ertragswerth der abgeschätzten Grundgüter zu geben, ist eine Behauptung, die kaum zu widerlegen sein dürfte. Normale Kreditverhältnisse vermögen sich nur aufgrund zuverlässiger Ermittelung der Kreditfähigkeit des Pfandobjekts zu entwickeln. Unklarheit in Bezug auf die Kreditbasis veranlasst das Capital sich entweder ganz zurückzuziehen, oder doch eine grössere Risikoprämie in Form höherer Zinsforderung zu beanspruchen. Beides aber widerspricht den Bedingungen, unter welchen Capital und Boden zu einander in Beziehung treten sollen. Die autoritativ ermittelte Kreditfähigkeit, in welcher der wahrscheinliche, etwaige unvermeidliche Schwankungen in der Preisbewegung überdauernde Ertragswerth der Grundgüter zum Ausdruck gelangen soll, bildet aber gleichzeitig auch den wirksamsten Schutz gegen anormale Preisbildungen im Verkehrswerth dieser Güter. Sofern der im Ertragswerth gegebene Regulator ausgeschaltet ist, kann der Verkehrswerth bei steigender Tendenz der Bodenrente zügellos in die Höhe schiessen, um bei eintretender Depression eine Perspective auf wirthschaftliche Zustände bedenklichster Art zu eröffnen. Mögen vorsichtige Bodenkreditinstitute die Be-

leihungsgrenze auch noch so niedrig fixiren, sofern diese Grenze nur wirklich einen aliquoten Theil des thatsächlichen Gutswerthes bezeichnet, ist für die Entwicklung gesunder Agrarzustände mehr geschehen, als wenn vielleicht weit reichlicher dargeliehen wurde, der faktische Werth des Pfandobjekts aber unermittelt blieb.

Wenn unsere Kreditsocietät angeblich  $\frac{2}{3}$  des Thalerwerthes einer Wirthschaftseinheit beleiht, dieser Thalerwerth im Grunde aber eine unbekante Grösse ist und jedenfalls zum Ertragswerth in sehr fraglicher Beziehung stehen kann, so ist dadurch noch keine Bürgschaft gegeben, dass das unbeliehene Drittel auch *re vera* den dritten Theil des Gutswerthes repräsentirt, und es bleibt eine offene Frage, ob dieser Bruchtheil nicht weit grösser, vielleicht auch kleiner ist.

Hinsichtlich dieser Aufgabe communaler Kreditinstitute vermag auch eine staatlicherseits noch so gewissenhaft durchgeführte Einschätzung zu Grundsteuerzwecken keinen völligen Ersatz zu bieten. Abgesehen davon, dass die Grundsteuer vermöge ihrer Tendenz Reallastcharakter anzunehmen weit geringerer Beweglichkeit bedarf, als der Kredit, der einer gewissen Flexibilität nicht entrathen kann, die Grundsteuer auch *uno acto* auf das Ganze aufgelegt werden muss, wogegen es für den Kredit geeigneter erscheint, wenn nicht alle Taxen auf einen Zeitraum reducirt werden, weil die Verschiedenheit der Zeit ihn vor allgemeinen Katastrophen sichert, fällt hier noch ein anderes Moment in's Gewicht. Der Staat muss, sofern er die Gebundenheit nur für einzelne Grundgüterqualitäten in Anspruch nimmt, correcter Weise jede eigengeartete Bodenparcelle nach ihrer individuellen Eigenthümlichkeit (Bonität), ohne Rücksicht auf ihre augenblickliche Zugehörigkeit zu einem grössern Wirthschaftscomplex, wodurch ihr momentan ein höherer Werth verliehen ist, einschätzen, — denn die Parcelle kann abgetrennt werden und muss dann, vielleicht unter viel ungünsti-

geren Umständen, als selbständige Wirthschaftseinheit die Steuerfähigkeit bewahren. Um ihren specifischen Ertragswerth zu ermitteln, muss daher entweder von der Aufstellung eines Wirthschaftsplans ganz abgesehen werden, mit ausschliesslicher Berücksichtigung dessen, was für Produkte das Grundstück erzeugen könne und wie viel an Unkosten vom Rohertrag abzuziehen wären, — oder es muss ein Wirthschaftsplan fingirt werden, der aber in Wirklichkeit vielleicht nie zu Anwendung gelangen wird. Es liegt auf der Hand, dass hier, wo nach Anleitung der Einzeltaxe verfahren werden muss, zur Vermeidung von Ueberschätzungen eine möglichst einfache Bewirthschaftungsart anzunehmen ist, wodurch das Ergebniss des Reinertrags nicht unerheblich geringer ausfallen wird, im Gegensatz zu den thatsächlichen Verhältnissen, die sich vielleicht niemals ändern werden. Das Kreditinstitut dagegen kann die Untrennbarkeit der Parzellen vom Gesamtcomplex zu dem sie gehört zur Bedingung stellen, resp. die Loslösung von seiner Zustimmung abhängig machen. Es ist desshalb in der Lage die thatsächlich höhere Ertragsfähigkeit derselben anzuerkennen und in der Einschätzung zum Ausdruck gelangen zu lassen. Indem bei der Einschätzung zu Kreditzwecken die einzelnen Bestandtheile in ihrem Zusammenhang mit der Gesamtheit des zu verpfändenden Wirthschaftscomplexes aufgefasst werden können, wird den wirklichen Ertragswerthverhältnissen in geeigneter Weise Rechnung getragen und der ermittelte Werth dem Reinertragswerth näher kommen, als das bei der Grundsteuereinschätzung der Fall sein wird.

## II. Erörterung der in Kur- und Estland angewandten Taxationsmethoden.

Für die Behandlung der Frage, nach welchen Grundsätzen die im alten Statut unseres Livl. Kreditvereins im 6. Capitel II

(nach § 178) bereits vorgesehene und auch im neuen Statut berücksichtigte, specielle Taxation der Güter vorzunehmen wäre, erscheint es geboten zunächst die in den Nachbarprovinzen adoptirten Methoden einer Prüfung zu unterziehen, da dieselben in vielen Beziehungen analoge Verhältnisse mit Livland aufweisen und daher anzunehmen ist, das praktisch Bewährte in Kur- und Estland, auch auf unsere Verhältnisse angewandt werden könne. Im Folgenden soll daher versucht werden, die in Rede stehenden Einschätzungsmethoden einer kritischen Erörterung zu unterwerfen, wobei vom kurländischen Verfahren ausgegangen und das estländische nur in soweit berücksichtigt werden soll, als es Abweichungen von ersterem aufweist.

#### a. Vorzüge des kurländischen Verfahrens.

1) Indem „die Taxation der dem kurländischen Kreditverein zu verpfändenden Besitzlichkeiten auf einer im Wege der Bonitirung bewerkstelligten Ermittlung des Reinertrags derselben beruhen soll“ (§ 1 des Reglements), stellt sich das Reglement auf den einzig als richtig anzuerkennenden Standpunkt, dass eine annähernd zutreffende Bestimmung des tatsächlichen Werths von Grund und Boden nur auf dem Wege der Reinertragsermittlung (Ertragstaxe) zu erreichen sei\*).

2) Die Benutzung des Roggenlofes als Rechnungseinheit bei Ausrechnung des Reinertrages vereinheitlicht und vereinfacht nicht nur das Verfahren der Abschätzung, sondern stellt letztere auch auf eine wirtschaftlich correctere Basis, als das bei der Einstellung von Geldwerthen der Fall ist. In dieser Beziehung unterscheidet sich die kurländische Taxationsgrundlage vortheilhaft von den meisten in Deutschland zurecht bestehenden, bei denen vielfach eine grosse Buntscheckigkeit zu Tage tritt und entweder zur Ermittlung durch Experten gegriffen, oder auf

\*) Vergl. von der Goltz „Landw. Taxationslehre. Berlin 1882. pag. 336 und an and. Orten.

den Grundsteuer-Reinertrag zurückgegangen wird\*), der, wie vorhin bemerkt, keinen zutreffenden Werthmesser für Kreditzwecke abgibt. Ausnahmen hiervon machen die ost- und westpreussische, sowie die posensche Landschaft.

3) Der Verschiedenheit der Ertrags- und Produktionsverhältnisse ist insofern Rechnung getragen, als nach Anleitung des § 23 des Reglements (Erhöhung des Roggenwerths pro Lofstelle bei gewisser Ergiebigkeit der Heuschläge), §§ 24 u. 25 (procentuale Abzüge vom Schätzungsresultat bei grösserer Entfernung der Wirthschaftsgebäude von Acker und Wiesen), § 31 und 32 (Wald- und Torfverhältnisse), § 42 (Befugniss der Direction zu Abzügen oder Zuschlägen zur Taxe in aussergewöhnlichen Fällen), sowol Taxatöre als Direction nicht an eine starre schematische Behandlung des Taxationsobjekts gebunden, vielmehr berechtigt sind innerhalb gewisser Grenzen die Individualität desselben zu berücksichtigen\*\*). Noch minutiöser in dieser Beziehung ist das estländische Reglement (vide Einleitung pag. 20 ff.), indem dort für jede Bodenklasse eine besondere Fruchtfolge aufgestellt wird, welche ihr adäquat erscheint, — als Grundlage für die Bonitirungssätze, wodurch die Verschiedenheit der Produktionsfähigkeit noch schärfer zum Ausdruck gelangt. Ob solches auch in Kurland geschehen, darüber giebt das Reglement keinen Aufschluss.

4) Die durch technisch gebildete Boniteure ausgeführte Classification, bei welcher die Kreistaxatöre assistiren, die von der Commission ausgeführte Einschätzung und die von den Oberinstanzen (Bezirkscurator und Direction) ausgeübte Controlle verbürgt ein objectives und denkbar zutreffendes Schätzungsresultat, legt auch das wichtige und verantwortliche Geschäft

---

\*) Vergl. Hecht „Die staatl. und provinz. Bodenkreditinstitute in Deutschland“. Leipzig 1891. Thl. I, pag. 215 u. an and. Orten.

\*\*\*) Vergl. „Resultate der relativ. Werthberechnung der Privatbesitzlichkeiten in Kurland“. Mitau 1887, pag. X.

der Bonitirung nicht in die Hand einer einzigen Person, wie das bei uns der Fall ist.

5) Während sich bei uns, ausweislich nebenanstehender Tabelle, das Verhältniss des Schätzungswerths der untersten zur obersten Bodenklassen beim Acker wie 1 : 2, bei den Wiesen wie 1 : 3 herausstellt, ist dasselbe in Kurland für den Acker 1 : 6, für Wiesen 1 : 9,5, in Estland für den Acker sogar 1 : 8,9. Wird sich dieses Verhältniss auch, ziemlich gleichwerthige Bodenqualitäten vorausgesetzt, mehr nähern können, so ist doch kaum anzunehmen, dass unsere livländischen Böden so wenig verschieden in ihrer Produktivität sind, dass der Schluss gerechtfertigt erscheint, — der beste Boden, den wir besitzen, sei nur noch einmal so produktionsfähig als der schlechteste, der überhaupt noch beackert wird; — dass also, wenn ersterer beispielsweise wie in Kurland 4 Lof Roggenwerth Reinertrag ergibt, der schlechteste noch immer 2 Lof geben müsste. Dasselbe dürfte auch für unsere Wiesen gelten, namentlich wenn man den Umstand erwägt, dass wir künstliche Wiesen mit hohen Erträgen haben und andererseits Moosmorast-Wiesen noch in der IV. Classe Aufnahme finden. Der geringe Unterschied zwischen der I. und IV. Classe, sowol für Ackerland als Wiesen, erscheint bei uns um so weniger motivirt, als Livland zwischen jenen Nachbarprovinzen liegt, im südlichen und nördlichen Theil daher die gleichen charakteristischen Merkmale jener Provinzen aufweist, die erfahrungsmässig zu grösserer Classenunterscheidung sich veranlasst sahen, obgleich jede für sich genommen, bei geringerer territorialer Ausdehnung als Livland, wol auch geringere Bodenverschiedenheiten aufweisen dürfte.

## Tabelle\*) betreffend die Relation der Schätzungswerthe für

### I. Acker- und Gartenland

in Liv- und Kurland pro Lofstelle, in Estland pro Vierlofstellen, in den preussischer Provinzen pro Hectar.

Classe.	Livland bei 150 Rbl. pro Thaler.		Kurland nach der Bonität Lof Roggen = 150 Kop.		Estland nach der Bonität Lof Roggen = 100 Kop.		Ost- preussen**)	West- preussen	Posen.	Verhältnisszahlen der schlechtesten zur besten Classe.
	Rbl.	Kop.	Rbl.	Kop.	Cl.	Rbl.	Mark.	Mark.	Mark.	
I.	106	71	120	—	I	125	Niederungsgüter I. 1000	588	600	Livland 1:2
II.	89	40	97	50	II	97	II. 850	504	510	Kurland 1:6
III.	71	14	78	—	III <sup>a</sup>	73	III. 650	423	450	Estland 1:8.9
IV.	53	35	55	55	III <sup>b</sup>	60	IV. 400	354	390	Ostpreussen 1:4.5 (1:2.5 resp. 1.4)
							Höhengüter			
V.	—	—	31	50	IV <sup>a</sup>	48	I. 800	270	255	Westpreussen 1:12
VI.	—	—	20	34	IV <sup>b</sup>	40	II. 650	177	180	Posen 1:10.
VII.	—	—	—	—	V <sup>a</sup>	30	III. 450	84	135	
VIII.	—	—	—	—	V <sup>b</sup>	20	IV. 200	48	90	
IX.	—	—	—	—	VI	14			60	

\*) Die vorstehenden Zahlen haben keinen absoluten Werth! Ein Vergleich derselben hat nur innerhalb desselben Taxverfahrens einen Sinn, da sie für Livland die Höhe des Schätzungswerths pro Lofst. nach Massgabe der zukünftigen Societätstaxe — für Kurland und Estland aber den nach Abzug der Arbeitskosten vom Rohertrag nachbleibenden Rest pr. Lof- resp. 4-Lofstellen bezeichnen, von denen noch die Bewirthschaftungskosten und Abgaben in Abzug kommen; ebenso wenig ist ein Vergleich mit den preus. Provinzen möglich, da deren Zahlen die Bedeutung von Maximalsätzen bei der Beleiung haben.

\*\*\*) In Ostpreussen werden 2 Categorien von Gütern „Niederungs- und Höhengüter“ angenommen, die im Verzeichniss der Landschaft namentlich angeführt sind und von denen jede 4 Classen enthält.

## II. W i e s e n .

Classe.	Livland.		Kurland.		Estland.			Ostpreussen.	Westpreussen	Posen.	Verhältnisszahlen der schlechtesten zur besten Classe.
	Rbl.	Kop.	Rbl.	Kop.	Rubel.			Mark.	Mark.	Mark.	
			Qual.		Qualität			Niederungs- und Höhen-Güter.		Qual.	
					I.	II.	III.				
I a	29	01	I 105	—	184.	148.	100.	800	705	I*) —	Livland: 1 : 3
b	—	—	II 73	40	152.	122.	82.	—	—	II 720	Kurland: 1 : 9.5
c	—	—	III 52	40	122.	96.	62.	—	—	III 480	Estland: 1 : 46
II a	18	74	I 63	40	98.	78.	50.	650	528	I 840	Ostpreussen: 1 : 4
b	—	—	II 44	—	84.	66.	42.	—	—	II 630	Westpreussen: 1 : 3.3
c	—	—	III 31	—	68.	52.	32.	—	—	III 420	Posen: 1 : 3.
III a	13	99	I 39	20	56.	42.	26.	400	354	I 720	
b	—	—	II 27	60	40.	30.	16.	—	—	II 450	
c	—	—	III 25	—	—	—	—	—	—	III 360	
IV a	9	37	I 22	40	36.	26.	14.	200	282	I 600	
b	—	—	II 15	40	18.	12.	0.4	—	—	II 450	
c	—	—	III 11	—	—	—	—	—	—	III 300	
V a	—	—	—	—	—	—	—	—	213	I 480	
b	—	—	—	—	—	—	—	—	—	II 360	
c	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III 240	

\*) Wird in der I. Classe nicht als vorkommend angenommen, weil Wiesen mit sehr reichlichen Erträgen in der Regel keine I. Qualität zu geben pflegen.

6) Mit Rücksicht auf den Einfluss, den die weitere Entfernung der Aecker und Wiesen von den Wirthschaftsgebäuden auf die Productionskosten ausüben, ist es durchaus gerechtfertigt, wenn in Kurland (Reglement § 24 u. 26) je nach der Entfernung, sofern sie 900 russ. Faden übersteigt, 5—25% vom Roggenwerth pro Lofstelle in Abzug gebracht werden\*). Das estländische Reglement ordnet die gleichen procentualen Abzüge an, präcisirt dieselben aber nicht nach der Fadenzahl, sondern stellt sie in das Ermessen der Taxationscommission (Instruction § 5 Pkt. 6). Es fragt sich hierbei, ob nicht auch den Umständen der weiteren oder geringeren Entfernung von den Absatzorten (grösseren Städten, Hafenplätzen, Eisenbahnhöfen etc.), sowie der schwereren oder leichteren Transportmöglichkeit (ob Eisenbahnen oder Chausseen, Wasserstrassen oder nur Landwege benutzbar sind) Rechnung zu tragen gewesen wäre, die in noch erheblicherem Maass auf die Produktionskosten influiren, als die Entfernung der cultivirten Ländereien vom Wirthschaftscentrum. Die westpreussische Landschaft bestimmt in dieser Beziehung, dass für jede Meile Landweg, wenn der Absatzort Danzig ist 2%, wenn der Absatzort ein anderer ist als Danzig und an einer Eisenbahn oder Wasserstrasse liegt 3%, und in jedem andern Fall 6% von der Taxsumme in Abzug gebracht werde. Können bei dem Transport der Producte Chausseen oder Eisenbahnen benutzt werden, so werden für erstere 3, für letztere 9 Meilen, einer Meile Landweg gleichgerechnet\*\*).

7) Als weiterer Vorzug verdient hervorgehoben zu werden, dass die Wiesen nicht nur nach der Quantität, sondern innerhalb jeder Classe auch nach der Qualität des Heues abgeschätzt

---

\*) 900—1000 russ. Fad. 5%, 1000—1500 Fad. 5—10%, 1500—2500 Fad. 10—20%, 2500—3500 Fad. 20—25%.

\*\*) Vergl. von der Goltz „Landw. Taxationslehre“, Berlin Paul Parey 1882 pg. 541.

werden (Taxationsreglement § 2 pag. 138), während der Thaleranschlag lediglich auf die gewonnene Fuderzahl Rücksicht nimmt, auf die Qualität aber nur in soweit, als die Provenienz des Heues von bestimmten Heuschlagsarten (Fluss-, Lucht-, Morastheuschlägen) in Frage kommt. Hinsichtlich der Werthung der Wiesen gehen die estländischen Vorschriften noch vorsichtiger zu Werk, indem gemäss Beschluss des Kreditconvents vom 7. September 1867 bestimmt wurde, dass „in Fällen, wo es sich herausstellt, dass die vorhandenen Wiesen nicht hinreichend ausgenutzt werden, die Cassenverwaltung autorisirt ist, von dem Ertrage derselben bis 50<sup>0</sup>/<sub>0</sub> abzuziehen.“ Bei dem massgebenden Einfluss den Wiesen in der Regel auf die Ertragsfähigkeit der Güter ausüben, erscheint es angezeigt, dass auf deren Werthung auch besondere Sorgfalt verwandt, namentlich aber auf die Qualität des Heues Rücksicht genommen werde, die im Hinblick auf den Futterwerth in erster Reihe in Frage kommt. Im Gegensatz zu den Schätzungsmethoden der ost- und westpreussischen Landschaften, die innerhalb der einzelnen Wiesenclassen hinsichtlich der Qualität keinen Unterschied machen, hebt daher Prof. v. d. Golz es als besonderen Vorzug der posenschen Einschätzungen hervor, dass letztere bei Wiesen für jede Classe 2, resp. 3 Unterabtheilungen, je nach der Qualität des Heues unterscheiden\*).

Gleich den Wiesen verdienen auch die Weiden, insofern durch sie ein Einfluss auf den Rohertrag der Wirthschaftseinheit ausgeübt wird, Beachtung bei der Werthabschätzung und muss es als erheblicher Mangel der Thalereinschätzung angesehen werden, wenn diese die Weiden, dem Unland gleich, von jeglicher Werthung ausschliessen. Da das Vorhandensein von Weideflächen, namentlich bei kleinen Wirthschaftseinheiten, bei uns für unerlässlich gilt, so resultirt hieraus,

---

\*) v. d. Golz wie vorher pag. 539.

dass der Landmesser, bei nicht vorhandenen Weideflächen, oder bei Unzulänglichkeit der vorhandenen, einen Theil der Wiesen zu Weidezwecken ausschliesst, ohne Rücksicht darauf, ob diese thatsächlich beweidet oder gemäht werden. Dass durch solche Manipulation das Schätzungsergebniss verdunkelt wird, liegt auf der Hand, denn wenn man Wiesen einen Werth beimisst, so behalten sie denselben, auch wenn man sie beweidet lässt\*). Mag man für Weiden auch noch so geringe Werthe\*\*) einstellen, auch einzelne Categorien derselben von einer Bewerthung gänzlich ausschliessen, so erscheint deren totale Excludirung und Einverleibung in die Kategorie werthloser Ländereien, mit Rücksicht auf die Vollständigkeit der Taxation, doch durchaus ungerechtfertigt, namentlich wenn man an Strandweiden und andere werthvolle Weiden denkt. Das kurl. Reglement (§ 17 pag. 148) geht von der richtigen Voraussetzung aus, dass Weiden nach dem auf Heu reducirten Grasertrag zu beurtheilen seien, da jede andere Bewerthung, beispielsweise die nach sog. Kuhweiden, wie sie früher in Deutschland allgemein üblich war und auch im Gesetz vom Jahr 1893 für die landschaftlichen Taxationen in Russland vorgeschrieben wurde, zu unbestimmt ist und keinen Anspruch auf Sachgemässheit erheben kann.

#### b. Mängel des kurländischen Taxationsverfahrens.

Wenn an dem kurländischen Taxationsverfahren Ausstellungen zu machen sind, so wären das folgende:

1) Bei der offensichtlich sehr niedrigen Normirung des Reinertrags auf 4 Lof Roggenwerth pro Lofstelle I. Classe,

\*) Das estl. Taxationsreglement § 33 pg. 15 und ebenso das kurl. § 18 pag. 148 versetzen Weiden, welche eine bestimmte Quantität Heu zu ergeben imstande sind, in die Kategorie der Wiese und schätzen sie dann auch als solche ein.

\*\*) Vergl. kurl. Taxationsinstruction §§ 6, 7 und 8 pag. 140, estl. Taxationsregl. § 33.

steigt unwillkürlich der Verdacht auf, wenn man damit den estländischen Satz vergleicht, der bei notorisch ärmeren Bodenverhältnisse für Classe I, 6.5 Lof einstellt, das kurländische Reglement sei bestrebt gewesen sich in Ertragwerthvoraussetzungen zu bewegen, die an die wahre Ertragsfähigkeit des Bodens nicht hinanreichen, um Ueberschätzungen zu verhüten. Inbezug auf solches Vorgehen bei Taxationen sagt v. d. Goltz\*) „es ist ein grosser, aber namentlich bei Sicherheitstaxen oft gemachter Fehler, dass man, um zu einer den wahren Ertrag oder Werth nicht erreichenden Schlusssumme zu gelangen, die Ertragsfähigkeit des Bodens oder die Preise für die erzeugten Produkte zu niedrig, oder dass man auf der andern Seite die Wirthschaftskosten zu hoch veranschlagt. Dies ist ein ganz willkürliches Verfahren, welches auf einer praktisch wie wissenschaftlich unhaltbaren Grundlage beruht. Man verliert dabei jeden festen Maassstab für Bestimmung sowol der Rotherträge wie der Wirthschaftskosten und man kann im voraus garnicht wissen, welchen Einfluss die zu niedrige Berechnung der Rotherträge oder der zu hohe Ansatz der Wirthschaftskosten auf das Endergebniss der Taxe ausüben wird.“ Derartige willkürliche Werthverminderungen stehen im Gegensatz zu der hier auf Seite// erwähnten Aufgabe objectiver, den thatsächlichen Verhältnissen entsprechender, Taxationen und liegt ja auch ein viel wirksamerer Schutz gegen ein unbewusstes Hinübergreifen über die intentirte Verschuldungsgrenze darin, dass man in zweifelhaften Fällen die Beleihungsgrenze herabsetzt, als wenn man künstlich geringere Beleihungswerthe zu schaffen sucht.

Ganz frei von diesem Verdacht vermag man freilich auch die estländische Taxationsmethode nicht zu sprechen. Bestrebte sie sich auch bezüglich der Lofzahl den thatsäch-

---

\*) v. d. Goltz, wie früher, pag. 327.

lichen Verhältnissen gerecht zu werden, so hat sie andererseits im Preisansatz von 1 Rbl. pr. Lof Roggen einen Werth angesetzt, der zu den Voraussetzungen in den 60-er Jahren, wo das estländische Reglement in Kraft trat, jedenfalls in Widerspruch stand.

2) Die Erhöhung des Lof Roggenwerths pr. Lofstelle in jeder Classe im Fall des Nachweises, dass auf die Lofstelle Ackerland 1 S<sup>t</sup> Heu entfällt (Regl. § 23 S. 128)\*), erscheint nicht gerechtfertigt, weil dadurch eine doppelte Bewerthung der Wiesen geursacht wird. Einmal figuriren die reichlich vorhandenen oder aussergewöhnlich ergiebigen Wiesen als solche im Werthanschlag und dann wird ihr Werth mit Rücksicht auf die durch sie gesteigerte Ertragsfähigkeit des Ackers nochmals in Anrechnung gebracht. Abgesehen davon, dass das Resultat der Schätzung dadurch unpräcise wird, ist es auch nicht richtig a priori anzunehmen, dass reichliche, über das gewöhnliche Maass auf den Acker entfallende Heuquantitäten an sich dessen Roherträge erhöhen müssen. Die Präsumption dafür liegt gewiss vor, da das Kreditinstitut indessen die Art der Heuverwendung nicht vorschreiben, deren eventuelle Alienirung also auch nicht inhibiren kann, so liegt keine Garantie dafür vor, dass aus den reichlicheren Heumengen eo ipso ein direkter Nutzen dem Acker erwachsen müsse. Dieser stände <sup>mehr</sup> ~~vielleicht~~ nur dann ausser Frage, wenn das kurländische Reglement die ausschliessliche Verwendung zum Besten des Ackers zur Bedingung gestellt hätte. Solches ist aber nicht geschehen und wäre aus praktischen Gründen auch nicht durchführbar gewesen. Unter Umständen erscheint die vom Acker unabhängige Verwerthung überschüssiger Heuvorräthe, beispielsweise

---

\*) Sofern auf die Lofstelle Ackerland 1 S.-Pfd. Heu kommt, so hebt sich der Reinertrag in I. Classe um 0,7 Lof, II. Cl. 0,65 Lof, III Cl. 0,6 Lof, IV. Cl. 0,45, V. Cl. 0,45, VI. Cl. um 0,32 $\frac{1}{2}$  Lof.

durch Verkauf, auch eher dazu angethan die Gutserträge und somit die Kreditfähigkeit des Pfandobjekts zu erhöhen, als zu verringern. Das estländische Taxationsverfahren erkennt daher auch keine Erhöhung der Reinerträge beim Acker an, die durch reichlichere Heuerträge bedingt wären.

3) Als Mangel muss es ferner bezeichnet werden, wenn das kurländische Taxationsreglement (§ 33 S. 132) die über den Gutsbedarf an Bau- und Brennholz vorhandenen Wald-Revenüen nicht berücksichtigt, wenigstens nicht soweit es sich um andern Absatz handelt, als den durch technische Betriebe (Brennereien Ziegeleien etc.) innerhalb des Gutsterritorii selbst bedingten. Geht man davon aus, dass der Zweck der Abschätzung nicht nur die Feststellung einer effectiven Kreditbasis im Interesse des Beleihungsinstituts ist, sondern auch die Ergründung der thatsächlichen Ertragsfähigkeit des Schätzungsobjects, also seines Werthes, weil es volkwirtschaftlich von Bedeutung ist, dass in dieser Beziehung authentische Certificate vorliegen, so muss man eine Taxation, die von einem wichtigen Werthfactor absieht, als unzulänglich bezeichnen. Eine andere Frage ist es, ob man hinterher die ermittelte Waldrevenü beleihen soll? Darüber können die Ansichten divergiren, weil die Controlle in Bezug auf etwaige Deteriorirung dieses Pfandobjects thatsächlich schwieriger ist, als inbezug auf andere Werththeile; ausser Frage aber sollte es stehen, dass um der Vollständigkeit der Taxation willen der Wald, auch sofern er Baarrevenüen abwirft, zu berücksichtigen sei. Das estländische Reglement hat diesem Erforderniss Rechnung getragen und schätzt auf Wunsch des Taxations-Impetranten den Wald forstmännisch ein, veranschlagt indessen mit Rücksicht „auf die Gefahr der Deterioration und Zerstörung“ den sich nach Abzug des Eigenbedarfs ergebenden Ueberrest nur zur Hälfte als verkäuflich und daher beleihungsfähig \*).

---

\*) Tax.-Regl. § 34 S. 16.

4) Nach Anleitung des § 36 des Taxationsreglements wird für die Erhaltungskosten der Gebäude in Kurland kein Abzug gemacht, obgleich doch durch Veranschlagung des erforderlichen Bauholzes zu Remontezwecken, dieser bei unseren klimatischen Verhältnissen sehr erhebliche Ausgabeposten keineswegs gedeckt erscheint. Muss auch zugegeben werden, dass die Eruirung gerade dieses Theils der Wirthschaftskosten mit die erheblichsten Schwierigkeiten verursacht, so lässt dieser Umstand die völlige Ignorirung der Baarausgaben für den Gebäudeunterhalt immerhin nicht gerechtfertigt erscheinen. Wenn man als Grundlage für die Werthsermittlung der Wohn- und Wirthschaftsgebäude den im Feuerkataster angegebenen Werth annimmt und gewisse Procente vom Capitalwerth als durchschnittliche Erhaltungskosten fixirt, so wären die Schwierigkeiten nur mehr calculatorischer Natur, das Resultat der Taxe aber jedenfalls zutreffender, als es sich nach kurländischer Methode herausstellen muss. Estland bringt für Verwaltungskosten, Erhaltung der Gebäude, Assecuranz und unvorhergesehene Unglücksfälle bei grossen Wirthschaftseinheiten 30 %, bei kleinen 15 % von den Gesamtsummen der ermittelten Reinerträge in Abzug \*).

5) Auffallend ist es, dass weder vom kurländischen noch vom estländischen Reglement das Vorhandensein eines bestimmten, den Wirthschaftsverhältnissen angemessenen Inventars verlangt wird, dass also von dem sogenannten eisernen Inventar, wie unser livl. Reglement es fordert, garnicht die Rede ist. Erscheint auch theoretisch die Nichtberücksichtigung des Inventars, sowohl in positiver Hinsicht (Forderung des Vorhandenseins von Inventar), als auch in negativer (Abzüge für fehlendes Inventar) gerechtfertigt, weil das Resultat der Ermittlung des Bodenwerthes nicht von einem Gutsbestandtheil beeinflusst werden kann, der nach Zahl und Werth der einzelnen Stücke und im Ganzen jederzeit sich ändern kann, so liegt in dem

---

\*) Tax.-Regl. III 38 Pkt. 1 pag. 19.

Zwang, den dahinzielende Vorschriften auf den Darlehempfänger ausüben, nicht nur ein gewisser Halt für diesen selbst, sondern für das beleihende Kreditinstitut auch ein nicht zu unterschätzendes Mittel, um Deteriorationen des Pfandobjects vorzubeugen. Die ostpreussische Landschaft fordert das Vorhandensein von 1 Stück Grossvieh für je  $2\frac{1}{2}$  ha I. und II. Classe und „ 1 „ „ „ 5 ha III. oder IV. „ bringt auch für jedes fehlende Stück 90—120 Mark, von dem ermittelten Capitalwerth in Abzug\*).

6) Der Umstand einer Werthbeeinflussung, welche durch die Entfernung des Gutes vom Absatzort bedingt wird, hat im kurländischen Reglement, freilich ebenso auch im estländischen, keine Berücksichtigung gefunden, obgleich sofern Güter in Vergleich kommen, die etwa in unmittelbarer Nähe Libaus belegen sind und solche im Oberlande oder im Herzen der Provinz, für letztere eine Werthverminderung angenommen werden muss, ohngeachtet der verhältnissmässig günstigen Dislocation der Eisenbahnen in Kurland. Nimmt man an, dass nach den bestehenden Tarifsätzen der Transport eines Pudcs Getreide pro 100 Werst etwa 5 Kop. kostet, so kann das in unmittelbarer Nähe des den Preis bestimmenden Absatzortes Libau belegene Gut A. das Pud Getreide um 5 Kop. billiger produciren, als das 100 Werst von ihm entfernte Gut B. Beide Güter hätten nun, sagen wir, die gleichen Getreidequantitäten abzusetzen und zwar 10,000 Pud im Jahr, was etwa dem Ertrage eines mittlern Rittergutes entsprechen würde. Dann wären die Produktionskosten von A. um 500 Rbl geringer, als die von B. bei einer Capitalisirung dieser Summe à 5%, wäre daher der Mehrwerth von A. 10,000 Rbl. Dieses Exempel deutet darauf hin, dass es nicht zulässig erscheint, wenn man den Werth beider Güter, vorausgesetzt sie würden dieselben Bodenklassen

---

\*) v. d. Goltz wie oben pag. 544.

aufweisen, gleich hoch bemessen und für sie dieselben Reinerträge annehmen wollte.

7) Nach Anleitung des § 39 des Taxationsreglements wird der Direction anheim gegeben „nach gemachten Erfahrungen“ einen Procentsatz ein für alle Mal, festzustellen, der für die auf den Besitzlichkeiten ruhenden Reallasten von dem Ertrage in Abzug zu bringen ist. In dieser Hinsicht gebührt der im estländischen Reglement (III § 38 Punkt 3) geltenden Bestimmung, wonach „öffentliche Abgaben und Leistungen in Ueberstimmung mit den wirklichen, jedesmal zu ermittelnden Verpflichtungen abzuziehen sind,“ ein entschiedener Vorzug. Selbst bei einer verhältnissmässig gerechten und gleichmässigen Vertheilung dieser Lasten möchte sich für ein grösseres Verwaltungsgebiet nicht leicht ein Durchschnitt ermitteln lassen und steht die durch eine solche procentuale Festsetzung bedingte Vereinfachung der Berechnung in keinem Verhältniss zur Ungenauigkeit des Schätzungsresultats, die sich daraus ergeben kann. Die Ermittlung der wirklichen Verpflichtungen dürfte im gegebenen Fall kaum so übermässige Schwierigkeiten machen, dass es erforderlich wäre von ihr ganz abzusehen.

### **III. Leitende Grundsätze für eine auf Grundlage der im 6. Capitel II. des Reglements vorgesehenen Specialtaxation der der livl. adligen Güterkreditsocietät zu verpfändenden Besitzlichkeiten.**

1) Die spezielle Taxation wird neben der obligatorisch generellen Einschätzung nach dem Thalerwerth auf bezüglichen Wunsch des Taxationsimpetranten ausgeführt, doch soll das Ergebniss der erstern im Falle einer Abweichung zwischen beiden Schätzungsresultaten unter allen Umständen als das für die Beleihung massgebende angesehen werden. Der Kredit-

societät soll es indessen freistehen, in Fällen wo ihrem Er- messen nach durch die generelle Einschätzung kein genügen- des Resultat zu Tage gefördert wurde, auch ihrerseits die spe- cielle Taxation zu provociren.

Kurl. Reglem.  
§ 2.  
Estl. Regl.  
§ 3.

2) Die specielle Taxation kann sich sowol auf den Gesamt- complex des Ritterguts, als auch auf die von ihm durch Verkauf abgetheilten Parzellen erstrecken, doch wird bei der Abschätzung jede Wirthschaftseinheit (Hof, Gesinde etc.) besonders taxirt.

Kurl. Regl.  
§ 1.  
Estl. Regl.  
§ 2.

3) Die Taxation erfolgt durch eine im Wege der Boni- tirung bewerkstelligte Ermittlung des Reinertrages der Wirth- schaftseinheiten.

Kurl. Regl.  
§ 9.  
Estl. Regl.  
§ 5.

4) Die Ausführung der Bonitirung und Abschätzung er- folgt im Beisein und unter Mitwirkung der von der Direction abdelegirten Beamten durch eigens dazu angestellte Boniteure, und bleibt es dieser Taxationscommission überlassen, nöthi- genfalls benachbarte mit den localen Verhältnissen bekannte Vereinsmitglieder zu cooptiren, die jedoch unentgeltlich zu fungir- en haben. Die Zahl der fahrenden Assessore wird vorläufig um ei- nen für jeden District vermehrt, kann jedoch bei gesteigerten Arbeitslasten noch weitere Vermehrungen nothwendig machen.

Kurl. Regl.  
§ 14.  
Estl. Regl.  
§ 27.

5) Bei der Ausrechnung des Reinertrages wird das Lof Roggen als Rechnungseinheit benutzt, für welches ein zu er- mittelnder und durch die Generalversammlung zu legalisiren- der Preis eingestellt wird.

Kurl. Regl.  
§ 15.  
Estl. Instruc- tion § 5.

6) Bei der Abschätzung des Ackerlandes gilt der Grund- satz, dass nur dasjenige Land als Acker eingeschätzt werden darf, welches schon mehrjährig als Acker in Nutzung gewesen ist, eine gewisse von der Generalversammlung zu bestimmende Anzahl von Düngungen erhalten hat und die Eigenschaften von Ackerland aufweist (Befreiung von Stubben etc.).

Kurl. Regl.  
§ 23.  
Kurl. Instr.  
§ 1.

7) Das Ackerland zerfällt in Bezug auf die Bonitirung je nach der Beschaffenheit des Bodens, der Art der auf dem- selben gewonnenen Früchte und seiner Lage in eine Reihe von

Bodenklassen, deren erforderliche Anzahl sich aus einer allgemeinen Ermittlung der livländischen Bodenqualitäten ergeben wird.

Estl. Protokoll 3. Gar. Gesellsch. v. 14. März 1892 § 30.

8) Eine Erhöhung des Reinertrages pro Lofstelle, beziehungsweise des Roggenlofwerthes, wird durch völlige Entsteinung und ausreichende Entwässerung der Aecker bedingt und hierfür ein feststehender procentualer Zuschlag ermittelt.

9) Die Wiesen werden nach dem durchschnittlichen Heuertrag während einer längeren Reihe von Jahren (mindestens 10) abgeschätzt und wird nur in den Fällen zu einer Bonitirung derselben geschritten, wenn sich aus den Wirthschaftsbüchern oder Zeugenaussagen kein sicherer Schluss auf deren Ergiebigkeit ziehen lässt. Die Anzahl der Wiesenklassen wird sich gleichfalls aus der sub Punkt 7 erwähnten Ermittlung ergeben und wären für jede Klasse 3 Unterabtheilungen: beste, mittlere und schlechte Qualität anzunehmen.

Kurl. Inst. § 3.  
Estl. Protok. der Garan. Gesellsch. v. 14. März 1892 § 32.

10) Weideflächen werden nach Maassgabe ihrer auf Heu reducirten Graserträge abgeschätzt und in Anschlag gebracht, wobei jedoch gewisse Categorien derselben, sofern sie ihrer Beschaffenheit nach oder ihrer Lage wegen keinen Nutzungswerth repräsentiren, auszuschliessen sind\*). Für dieselben werden gleichfalls Bonitätsklassen nach Roggenwerth festgesetzt und kämen sie bei erheblichem, näher festzustellendem Grasreichtum in die Kategorie der Wiesen, um als solche abgeschätzt zu werden. In die Kategorie der Weiden gehört auch das Buschland, sofern es nicht die Qualität von Aker oder die von Wald angenommen hat.

Kurl. Instr. § 6.  
Estl. Regl. § 33.

11) Die Merkmale und Eigenschaften nach welchen Aecker, Wiesen und Weiden einzuschätzen sind, werden durch die

Kurl. Regl. § 21.  
Estl. Regl. § 23.

\*) Sofern an ihnen ein Servitut haftet, sind dieselben für die Beleihung nicht zu berücksichtigen, wenn die concurrirenden Rechte 20 % übersteigen, resp. wird vor Regulirung eine Creditbewilligung nicht erfolgen. Kurl. Reglem. § 7. Instruction S. 140.

Organe festgestellt, welche mit der Ausführung der im Punkt 7 erwähnten Bodenermittlungen betraut werden.

Kurl. Regl.  
§ 24 u. 26.

12) Für die ein gewisses Maass übersteigende Entfernung der Aecker, Wiesen und Weiden von den zu ihnen gehörigen Wirthschaftsgebäuden, wird nach Maassgabe der Fadenzahl ein durch einschlägliche Vorarbeiten zu eruirender procentualer Abzug vom Bonitätswerth gemacht.

13) Die Entfernung des Gutes vom Absatzort für Produkte wird insofern berücksichtigt, als je nach der weitem Entfernung (Werstzahl) und den günstigen oder ungünstigeren Transportconjunctionen der Bonitätswerth entsprechend verringert wird.

Kurl. Regl.  
§ 30 ff.  
Kurl. Instr.  
§ 24 u. 25.  
Estl. Regl.  
§ 34.  
u. Instruct.  
§ 9.

14) Eine Einschätzung des Waldes durch Sachverständige, welche von der Societät auf Kosten des Taxationsimpetranten herangezogen werden, findet jedes Mal statt und gelangen die Revenüen desselben, auch soweit sie den Eigenbedarf des Gesamtgutes an Bau- und Brennholz übersteigen, in der Taxation zum Ausdruck, ohne jedoch auf die Höhe der Beleihung einen Einfluss auszuüben, solange nicht von der Generalversammlung eine Beleihung der Waldrevenüen beschlossen wurde. In gleicher Weise ist auch mit Torfmooren zu verfahren und etwaigen anderen Bodenqualitäten, die nicht direct einen landwirthschaftlichen Nutzen bringen, zu technischen Zwecken aber Verwerthung finden (Lehmlager, Kalklager etc.).

Kurl. Regl.  
§ 32.

15) Von dem durch Summirung der Lofstellenzahl des bonitirten und eingeschätzten Nutzlandes gewonnenen Schätzungsbefund werden in Abzug gebracht:

Kurl. Regl.  
§ 38 und  
Instruct. § 28.  
Estl. Regl.  
III 38. 1.

a) Die Kosten für die Verwaltung nach procentualen durch einschlägliche Vorarbeiten zu ermittelnden Sätzen, wobei diese für grössere Wirthschaftseinheiten höher zu normiren sind, als für kleinere unter einen bestimmten Reinertragswerth sinkende Wirthschaftseinheiten.

Kurl. Regl.  
§ 36.  
Estl. Regl.  
III 38.

b) Die Erhaltungskosten der Gebäude ausgedrückt in Procenten von dem Feuerasscuranz-Taxwerth derselben.

- c) Die öffentlichen Abgaben und Leistungen ausweislich deren ermittelter wirklicher Höhe, wobei für etwa hinzukommende zukünftige Auflagen ein fester procentualen Zuschlag zu machen ist. Vom Gutsbesitzer persönlich übernommene Communalleistungen werden nicht veranschlagt. Kurl. Regl. § 39.  
Instruct. § 26.  
Estl. Regl. III. § 3.  
  
Kurl. Regl. § 38.
- d) Das etwa durch die Revenüen des Gutswaldes nicht gedeckte Quantum an Bau- und Brennholzbedarf, nach Maassgabe des nach den Ortspreisen zu ermittelnden Werthes der fehlenden Hölzer; Kurl. Regl. § 30.  
und Instruct. § 24.  
Estl. Regl. III. § 2.
- e) etwaige dem Gut adhärende Servitute nach möglichst zutreffender Abschätzung derselben. Kurl. Instr. zu Ausführung der Taxationsarbeiten § 27.
- 17) Die Oberdirection ist befugt auf Grundlage des Berichtes der Taxationscommission, eine durch besondere örtliche Umstände motivirte Erhöhung oder Erniedrigung des nach den Taxationsregeln ermittelten Taxwerthes vorzunehmen, doch darf weder der Zuschlag noch der Abzug einen gewissen procentualen, von der Generalversammlung näher zu bestimmen, Satz überschreiten. Kurl. Regl. § 42.  
Estl. Regl. IV. 42.

#### **IV. Vorbedingungen und Vorarbeiten für die Einführung specieller Taxationen durch die livl. adlige Güterkreditsocietät.**

Vorausgesetzt, dass die Generalversammlung der livl. Güterkreditsocietät beschliessen sollte, die bereits im Jahre 1827 in Aussicht genommene specielle Taxation für die zu verpfändenden Güter ins Leben zu rufen und zwar:

1) in Anerkennung der Unzulänglichkeit unserer Thaler-einschätzung als Grundlage für geordnete Kredit- und Beleihungsverhältnisse,

2) in Würdigung dessen, dass die officielle Werthabschätzung unserer Güter, hingesehen auf die kritischen, Zeiten de-

nen unsere Landwirthschaft entgegensieht, von dem Prinzip der Einschätzung nach dem Verkehrswerth, — welche Eigenschaft die Taxation nach Thalern im Lauf der Zeiten, entgegen ihrer ursprünglichen Bestimmung, angenommen hat — zu dem der „Einschätzung nach dem Ertragswerth“ überzugehen hätte, weil eine richtige Bewerthung der Grundgüter nach ihrer Ertragsfähigkeit, nicht nur Vorbedingung für die Entwicklung normaler Agrarzustände, sondern auch dazu angehan ist, den Grundgüterverkehr in geeignete Bahnen zu lenken,

3) in Erwägung endlich, dass nur eine auf Fides Anspruch erhebende (Publicitätsprincip) und daher einzig durch Vermittlung der Kredit Societät zu erlangende Klarstellung der thatsächlichen Grundwerthe die Erreichung der Ziele in Aussicht stellt, welche man sich durch die Ertragswerthbestimmung von Grund und Boden steckt,

so würde sich daraus die Erfüllung folgender Vorbedingungen und Vorarbeiten ergeben:

a) Vor Allem wären die in Livland sich vorfindenden Bodenqualitäten durch, in möglichst umfassender Weise vorzunehmende, Ermittlungen nach ihrer specifischen Beschaffenheit festzustellen, bei gleichzeitiger Ermittlung von deren Ertragsfähigkeit und der Früchte, zu deren Erzeugung sie sich geeignet erweisen. Aus derartigen Ermittlungen würden sich die einzelnen Gruppen ergeben (ob Weizen-, Roggen-, Gersten- etc. Boden), die als Grundlage für die Classeneintheilung zu dienen hätten, welcher die Ackerqualitäten zu unterstellen wären und aus dieser wiederum, die erforderliche Classenzahl selbst. Gleiche Ermittlungen hätten auch in Bezug auf die Wiesen zu geschehen. In dieser Hinsicht wäre es empfehlenswerth den mit der Bodenuntersuchung betrauten Personen in jedem Kirchspiel ad hoc designirte Vertrauenspersonen beizugeben, welchen die Eruirung der höchsten und niedrigsten Erträge an Getreide, Feld- und Wiesenheu, nach Ausweis der vorhan-

denen Wirthschaftsbücher oder durch Vernehmung von Zeugen, wobei ein mehrjähriger Durchschnitt zu Grunde zu legen wäre, obliegen würde.

b) Zur Ermittlung der in Livland gezahlten Arbeitslöhne, des Aufwandes an Arbeits- und Gespannkraft, der Kosten für Inventarverbrauch etc. wäre eine allgemeine Enquête zu veranstalten, um aus dem durch sie gewonnenen Material den annähernden Betrag der Produktionskosten zu ermessen. Hierbei würde sich eventuell die Nothwendigkeit herausstellen, hinsichtlich des Verhältnisses der Produktionskosten zum Rohertrag, durch welches der für jede Classe anzusetzende Reinertrag nach Roggenwerth bedingt wäre, Livland in Rayons einzutheilen, die annähernd gleiche Verhältnisse aufweisen und daher einer gleichmässigen Beurtheilung unterliegen könnten.

c) Ferner wären Modalitäten zu finden, welche die specielle Taxation, die nach unserem Reglement, im Gegensatz zum kurländischen, die Ausnahme bildet, in Praxi, zur Regel erheben würden, da es sowol im Interesse der Kredit Societät, als auch in dem der Darlehnehmer liegt, die Schätzung nach dem Thalerwerth de facto womöglich ganz ausser Anwendung zu bringen. Zweifellos würde in allen den Fällen, wo der Taxationsimpetrant sich von ihr die Erlangung einer grösseren Beleihungsquote verspricht, zur speciellen Taxation gegriffen werden, von den Grossgrundbesitzern daher wol in der Regel. Anders möchte es sich aber für kleinere, abgetrennte Wirthschaftseinheiten herausstellen, wenn deren Inhaber, mit Rücksicht auf die in Aussicht genommene Anleihe ihren Grund und Boden sehr thalerkräftig einschätzen liessen, und daher nach dem Thaleranschlag einen höhern Beleihungssatz erhoffen, als er ihnen voraussichtlich nach der speciellen Taxation zufallen würde. Steht auch der Kredit Societät, sofern eine Thalerüberspannung durch die Localuntersuchung nachgewiesen wurde, das Recht der Darlehnverweigerung, beziehungsweise der Pfandbriefretinirung

zu, so erscheint es dennoch angezeigt, zur Vermeidung solcher Vorkommnisse, durch Vergünstigungen, welche für die specielle Taxation, etwa durch Erweiterung der Beleihungsgrenze, in Aussicht zu stellen wären, diese von vornherein in eine bevorzugte Stellung zu bringen.

d) Schliesslich wäre im Interesse möglichst allgemeiner Verbreitung von zutreffenden, auf die Reinertragsermittlung und das Publicitätsprincip sich gründender Schätzungen zu erwägen, ob und auf welche Weise, derartige Schätzungen nach den für die specielle Taxation geltenden Modalitäten, auch für solche Interessenten der Kreditsocietät zu erlangen wären, die eine Neubeleihung vorläufig nicht in Aussicht nehmen. Der Wunsch nach thunlichst baldiger Ermittlung der „wahrscheinlichen Reinerträge“ unserer livländischen Grundgüter entspringt, abgesehen von den bereits früher angeführten Gründen, noch aus einer anderen Erwägung. Der Thaler als Werthmesser für den Grund und Boden ist nur für den Einheimischen eine bekannte, für den aussersalb der Grenzen Livlands Lebenden, aber eine unbekante Grösse und bedeutet als tertium comparationis, somit für letzteren nichts! Sollte nun, sofern die Lage der Landwirthschaft sich noch kritischer gestaltet, oder aus andern Gründen die Societät sich genöthigt sehen, nach einem Ausdruck des alten Reglements „ansehnliche Darlehen“ zu negociiren, wobei es sich vielleicht um Millionen handeln würde, so stünde die Frage zu erwarten, welche Werthe man als Sicherheit für diese Millionen zu verpfänden habe? Die Antwort, welche dahin lauten müsste, dass es sich um revisorisch ermittelte Haken, Thaler und Groschen handle, die als Unterpfand dienen würden, wäre für den Fragesteller kaum befriedigend, da er ausserstande ist, auch nur annähernd, den Werth dieses Unterpfandes auf seinen Maassstab zu übertragen.

Wenn diese Frage bisher an uns noch nicht gerichtet wurde, unserer Kreditsocietät vielmehr vertrauensvoll Millionen

in die Hand gelegt wurden und zur Stunde vielleicht noch dasselbe geschehen würde, so darf nicht übersehen werden, dass seit Beginn der 20. bis in die 80. Jahre unseres Jahrhunderts hinein, die Bodenrente sich nahezu ununterbrochen in aufsteigender Bewegung befand, der landwirthschaftlich genutzte Boden daher als Unterpfand unbedingtes Vertrauen genoss. Ob er sich auch beim Eintritt der entgegengesetzten Conjunctionen diese Vertrauenswürdigkeit bewahren werde, wird davon abhängen, ob und in wie weit es gelingt seinen reellen, von den Constellationen der Grundmarktverhältnisse unbeeinflussten Werth für Jedermann klar und fasslich auszudrücken und ihm das einzig unerschütterliche Fundament, die „Bewerthung nach dem Reinertrag“ zu geben.

---

Дозволено цензурою. — Юрьевъ, 30 июня 1895 г.

Druck von H. Laakmann's Buch- und Steindruckerei Jurjew (Dorpat) 1895.