



Ent. A-2458

Der

578

Verkauf bäuerlicher Grundstücke

in

Livland.

L. Stryk

Tartu Riikliku Ülikooli
Raamatukogu
~~77170~~

AKADEMILISE PÕLLUMAJANDUSLISE SELTSI
RAAMATUKOGU
XIV
No 451
1650

Dorpat.

Druck und Verlag von E. J. Karow, Universitätsbuchhändler.

1863.

Befattet von der Censur.
Dorpat, den 9. Juli 1863.



Est. A
Tartu Riikliku Ülikooli
Raamatukogu

25152

Die soeben in Kurland beendeten Verhandlungen über den bäuerlichen Grundbesitz, sowie die vor nicht langer Zeit durch die öffentlichen Blätter gebrachte und freudig begrüßte Mittheilung über den in Estland stattgehabten Verkauf bäuerlicher Grundstücke, berechtigen zu der Frage, wie es in dieser Beziehung in Livland steht?

Allgemein bekannt ist, daß schon durch die „Verordnungen die livländischen Bauern betreffend“ vom Jahre 1804 den Bauern das Recht an Grund und Boden Eigenthum zu erwerben zugestanden wurde, sowie daß der Zweck der im Jahre 1849 errichteten Bauerrentenbank dahin ging, den Bauern die Erwerbung des Grundbesitzes zu erleichtern; weniger bekannt dagegen dürfte es sein, ob und in welchem Maße von diesem Rechte Gebrauch gemacht, oder mit anderen Worten, wie viel bis jetzt an bäuerlichen Grundstücken verkauft worden ist? Diese Frage nach dem erreichbaren Material möglichst genau zu beantworten ist die Absicht vorliegender Blätter, wobei die Bemerkung gestattet sein möge, wie es freilich selbst bei dem eifrigsten Bestreben nach größter Genauigkeit der Angaben nicht unmöglich ist, daß einzelne verkaufte Grundstücke übergangen worden sind, da für die ältere Zeit Nachweise zu beschaffen sich über alle Erwartung schwierig, ja zum Theil sogar unausführbar gezeigt hat. Wenn es demnach unmöglich ist die Vollständigkeit der angegebenen Zahlen zu verbürgen, so kann sich die etwaige Ungenauigkeit doch nur auf ein Uebergehen einzelner Verkäufe beziehen, und sind die unten folgenden Summen daher, wenn nicht ganz vollständig, eben nur zu niedrig.

Den größten Einfluß auf die Erwerbung von Grundbesitz durch Bauern hat unstreitig die Agrar- und Bauer-Verordnung vom Jahre 1849 geübt, nicht nur indem die gleichzeitig errichtete Bauerrentenbank

den Erwerb den Bauern erleichterte, sondern vornehmlich dadurch, daß seit der Einführung dieses Gesetzbuches, Dank den in demselben enthaltenen günstigeren Bestimmungen allmählig eine allgemeinere Wohlhabenheit unter dem Bauerstande eintrat. Je mehr die Frohne der Geldpacht Platz machte, um so mehr wuchsen auch die Mittel der Bauern, und das Verlangen nach eigenthümlichem Grundbesitz mußte reger werden, seit sie als Pächter die Vorzüge einer dem Verhältnisse der Frohne gegenüber ungleich selbstständigeren Stellung kennen und würdigen gelernt hatten.

Diese Behauptung wird am besten durch Zahlen bewiesen, denn während sich die Anzahl der vom Jahre 1804 bis zum Jahre 1850 verkauften bäuerlichen Grundstücke auf 35 im Landwerthe von 782 Thaler $29\frac{31}{112}$ Groschen beläuft, sind in den zwölf folgenden Jahren von 1851 bis 1862 6 Wasser-, 3 Windmühlen und 494 Grundstücke im Landwerthe von 11,081 Thaler $35\frac{73}{112}$ Groschen verkauft worden. Dieses giebt zusammen 529 Grundstücke im Landwerthe von 11,863 Thaler $64\frac{104}{112}$ Groschen.

Außer diesen Verkäufen, über die das Proclam ergangen, sind sicherem Vernehmen nach in den Jahren 1860, 1861 und 1862 noch Grundstücke im Landwerthe von 6,887 Thaler $37\frac{40}{112}$ Groschen verkauft worden,*) was bis zum Schlusse des Jahres 1862 eine Ge-

*) Die Zahl dieser Grundstücke zu bestimmen war nicht möglich da mit Ausnahme von 68, deren Thalerwerth 1,901 Thaler $37\frac{30}{112}$ Groschen beträgt, die übrigen von den Domainengütern verkauft worden sind, und von diesen sich nur 11 Grundstücke, aber freilich ohne Angabe des Landwerthes ermitteln ließen, während für alle übrigen nur die Summe der Thalergröße im Betrage von 4,986 Thaler $\frac{10}{112}$ Groschen, ohne Angabe der Anzahl der Grundstücke zu erlangen war; aus diesem Grunde ist bei der Gesamtsumme die Zahl der Grundstücke um Vieles zu gering angegeben während der Thalerwerth nur um ein Weniges hinter der wahren Größe zurückbleibt. Nimmt man 20 Thaler durchschnittlich als die Größe eines Grundstückes an, so ergäbe das ungefähr 250 von den Domainengütern verkaufte Grundstücke, so daß die Gesamtsumme 858 betrüge, während die 11 Grundstücke mit 220 Thaler den Landwerth bis auf ungefähr 18,970 Thaler erhöhen würden.

sammt-Summe von 9 Mühlen und 608 Grundstücken im Landwerthe von 18,751 Thaler $12^{32}/_{112}$ Groschen ergibt, für welche die Kaufsumme sich auf 2,308,568 Rubel $14\frac{1}{2}$ Kopfen Silber beläuft.

Nachstehende Uebersicht veranschaulicht die jährlich stattgehabten Verkäufe.

Jahr des Verkaufs.	Anzahl der Grundstücke.	Landwerth.		Kaufsumme.	
		Thlr.	Gr.	Elbr.-Rbl.	Kop.
Nov 1827	3	66	51	5,713	85
1829	1	52	62	3,100	—
1834	1	20	—	800	—
1835	4	71	32	2,857	—
1839	2	54	11	4,885	—
1843	3	56	11	5,678	57
1844	4	78	82	8,960	29
1845	1	19	$78^{108}/_{112}$	1,500	—
1846	2	92	$42^{53}/_{112}$	5,850	—
1847	3	66	$59^{30}/_{112}$	6,982	—
1848	3	72	$13^{55}/_{112}$	11,255	—
1849	6	93	29	11,581	33
1850	2	38	8	3,800	—
1851	4	79	$6^{90}/_{112}$	6,832	—
1852	9	235	33	20,775	—
1853	34	835	13	86,910	56
1854	39	954	$81^{96}/_{112}$	100,161	31
1855	40	834	$45^{92}/_{112}$	97,057	80
1856	56	1,213	$35^{15}/_{112}$	144,080	—
1857	116	2,984	$59^{65}/_{112}$	326,180	64
1858	44	937	55	108,676	81
1859	11	278	$47^{108}/_{112}$	27,901	61
1860	13	4,861	$79^{10}/_{112}$	568,767	$15\frac{1}{2}$
1861	47	1,125	$15^{43}/_{112}$	141,975	12
1862	160	3,628	$49^{51}/_{112}$	606,287	10
Summa . .	608	18,751	$12^{32}/_{112}$	2,308,568	$14\frac{1}{2}$

Da Livland nach Ausweis der Landrolle vom 21. October 1832 6,715⁹/₂₀ private und 1,030⁹/₂₀ publicke Haken besitzt, so sind demnach 2,56 % der Privat- und 6,04 % der Domainen-Haken, und im Ganzen 3,02 % des Landwerthes sämmtlicher Güter verkauft. Weil die verkauften Parcellen Hofesland meist gering sind, dabei in den Proclamen nicht immer besonders bezeichnet, so ist der Unterschied zwischen verkauftem Bauer- und Hofeslande hier nicht berücksichtigt worden.

So vielen Schwankungen, wenn auch im Allgemeinen wachsend, die Anzahl und der Landwerth der verkauften bäuerlichen Grundstücke in den verschiedenen Jahren unterworfen ist, nicht weniger verschieden zeigt sich der Durchschnittspreis; denn während er im Allgemeinen 122 Rubel 63 Kopelen Silber für den Thaler beträgt, ergiebt sich für die Verkäufe vor dem Jahre 1827 ein Durchschnittspreis von 86 Rubel 56 Kopelen Silber.

		für das Jahr 1829 von	59 Rubel 61 Kopelen		
"	"	"	1834	"	40 " — "
"	"	"	1835	"	40 " 23 "
"	"	"	1839	"	90 " 46 "
"	"	"	1843	"	101 " 39 "
"	"	"	1844	"	113 " 41 "
"	"	"	1845	"	75 " — "
"	"	"	1846	"	63 " 58 "
"	"	"	1847	"	105 " 78 "
"	"	"	1848	"	156 " 31 "
"	"	"	1349	"	124 " 52 "
"	"	"	1850	"	100 " — "
"	"	"	1851	"	86 " 48 "
"	"	"	1852	"	88 " 40 "
"	"	"	1853	"	104 " 8 "
"	"	"	1854	"	104 " 88 "

für das Jahr	1855	von 116 Rubel	37 Kopeken
„ „ „	1856	„ 118 „	77 „
„ „ „	1857	„ 109 „	30 „
„ „ „	1858	„ 115 „	87 „
„ „ „	1859	„ 100 „	36 „
„ „ „	1860	„ 110 „	81 „
„ „ „	1861	„ 119 „	24 „
„ „ „	1862	„ 166 „	78 „

Das nicht gleichmäßige Steigen des Preises hat gewiß namentlich darin seinen Grund, daß der Boden in den verschiedenen Gegenden des Landes auch einen ganz verschiedenen Werth hat, indem auf diesen theils die Beschaffenheit des Bodens selbst, theils aber auch die Lage des Grundstückes in größerer oder geringerer Entfernung von Städten oder anderen Absatzorten von wesentlichem Einflusse ist.

Nicht ohne Interesse scheint die Vertheilung der verkauften Grundstücke über das ganze Land: es kommen nämlich auf den lettischen District 171 Grundstücke, die mit den der Zahl nach nicht bekannten der Domainengüter einen Landwerth von 9,011 Thaler $83^{08}/_{112}$ Groschen repräsentiren, und mit 1,171,912 Rubel $44\frac{1}{2}$ Kopeken Silber bezahlt worden sind, und auf den estnischen District 437 Grundstücke im Landwerthe von 9,739 Thaler $18^{46}/_{112}$ Groschen, für welche der Kaufpreis 1,135,655 Rubel 70 Kopeken Silber betragen hat. Aus diesen Zahlen ergibt sich, daß fast ausschließlich von den im lettischen Livland belegenen Domainengütern bäuerliche Grundstücke verkauft worden sind, und in der That, während im estnischen Districte nur 3 Grundstücke ohne Angabe des Thalerwerthes für den Betrag von 4,850 Rubel Silber von den Domainengütern veräußert worden, belaufen sich die Verkäufe im Lettischen auf 8 Grundstücke ohne Angabe des Thalerwerthes, und ferner auf 4,986 Thaler $^{10}/_{112}$ Groschen für die Kaufsumme von zusammen 583,267 Rubel $15\frac{1}{2}$ Kopeken Silber.

Nach dem Landwerthe der verkauften Grundstücke stehen die 4 Kreise Livlands:

	Grundstücke	Zshr.	Gr.	für		Durchschnittspreis.	
				Rbl.	Kop.	Rbl.	Kop.
Riga	134	6,396	21 ⁶³ / ₁₁₂	846,607	5 1/2	131	71
Dorpat	237	5,227	49 ⁴² / ₁₁₂	619,676	31	117	62
Bernau	200	4,511	59 ⁴ / ₁₁₂	516,979	39	114	60
Wenden	37	2,615	62 ³⁵ / ₁₁₂	325,305	39	124	39

während der Zeit nach die Kreise anders folgen; denn die ersten Grundstücke sind, wenn auch das Jahr nicht zu ermitteln gewesen, doch aller Wahrscheinlichkeit nach verkauft

- im Dorpatschen Kreise vor dem Jahre 1827,
- im Wendenschen " in " " 1829,
- im Rigaschen " " " " 1839,
- im Bernauschen " " " " 1848.

Aber nicht allein nach den Kreisen ist die Anzahl der verkauften Grundstücke verschieden, auch in denselben gruppiren sich die veräußerten Ländereien auf besondere Art. Im Rigaschen Kreise, der 34 Kirchspiele umfaßt, sind in 13 Kirchspielen Bauergrundstücke verkauft worden, wie folgt:

Kirchspiel,	Anzahl der Grundstücke.	Landwerth.		Kaufsumme.	
		Thlr.	Gr.	S. Rbl.	Kop.
Dünamünde . . .	—	179	6 ¹⁰ / ₁₁₂	41,772	50
Schloß	8	—	—	4,175	—
Cremon	3	11	88	4,480	—
Loddiger-Treiden .	6	150	77 ¹⁰⁰ / ₁₁₂	19,019	—
Segewold	2	51	—	8,160	—
Papendorf	2	407	61	43,727	87 ¹ / ₂
Ubbenorm	9	500	56	68,446	4
Wolmar	9	268	47	32,180	—
Allendorf	1	20	77	1,525	—
Lemfal	6	155	28 ⁵⁶ / ₁₁₂	15,850	—
Salisburg	—	534	84	72,336	—
Burtneck	2	39	50	3,210	—
Rujen	1 Mühle 86	4075	76	531,725	64
Summa . . .	1 Mühle 134	6396	21 ⁶³ / ₁₁₂	846,607	5 ¹ / ₂

Im Wendenschen Kreise, der 29 Kirchspiele enthält, sind in 13 Kirchspielen Bauergrundstücke verkauft worden wie folgt:

Kirchspiel.	Anzahl der Grundstücke.	Landwerth.		Kaufsumme.	
		Thlr.	Gr.	£. Rbl.	Rop.
Wenden	1	1008	23	119,494	91
Arrafch	1	11	6	700	—
Ronneburg	4	124	73	8,745	—
Serben	2	115	11 ^{35/112}	6,851	33
Berfon	3	67	11	6,466	50
Laudon	2	50	21 ^{104/112}	9,900	—
Schujen	—	211	42	25,403	50
Marienburg	1	42	68	1,990	—
Smilten	10	211	8	59,047	—
Schwaneburg	—	426	38	48,112	37
Tirfen	3	79	81 ^{8/112}	10,650	—
Ermes	6	128	19	13,119	78
Wohlfahrt	4	139	20	14,825	—
Summa	37	2615	62 ^{35/112}	325,305	39

Im Dorpat'schen Kreise, in dem sich 24 Kirchspiele befinden, sind in 19 Kirchspielen Bauergrundstücke verkauft, wie folgt:

Kirchspiel.	Anzahl der Grundstücke.	Landwerth.		Kaufsumme.	
		Thlr.	Gr.	£. Rbl.	Rop.
Koddafer	1	11	4	2,140	—
Bartholomäi	4	119	65	8,925	—
Eks	1	22	89	2,300	—
Dorpat	1 Mühle 38	660	6 ¹² / ₁₁₂	95,545	30
Rüggcn	1 Mühle 5	111	46	19,800	—
Carwelecht	2 Mühlen 49	1105	37	128,245	—
Randen	18	637	48 ³⁰ / ₁₁₂	84,645	81
Mingen	32	826	29	96,890	—
Thcal-Fölk	5	130	—	19,500	—
Wendau	1 Mühle 8	152	49 ⁹⁷ / ₁₁₂	10,257	—
Camby	1 Mühle 7	158	8 ⁶³ / ₁₁₂	21,375	—
Odenpäh	4	23	36	3,590	—
Pölwe	3	60	2 ¹⁰⁸ / ₁₁₂	4,793	77
Kannapäh	1	19	88 ⁹⁰ / ₁₁₂	1,300	—
Rappin	40	678	82	67,614	20
Rauge	11	290	72 ⁹⁰ / ₁₁₂	28,080	—
Anzen	5	96	—	11,100	—
Harjel	2	44	10	3,300	—
Carolen	3	79	4	10,275	23
Summa	6 Mühl. 237	5227	49⁴²/₁₁₂	619,676	31

Im Pernauschen Kreise, zu dem 18 Kirchspiele gehören, sind in 7 Kirchspielen Bauergrundstücke verkauft, wie folgt:

Kirchspiel.	Anzahl der Grundstücke.	Landwerth.		Kaufsumme.	
		Thlr.	Gr.	£. Rbl.	Rop.
Jacobi	5	53	9 ⁹⁶ / ₁₁₂	5,425	—
Hallist	1 Mühle 114	2636	31 ²¹ / ₁₁₂	304,367	14
Tellin	1 Mühle 8	142	51 ³⁵ / ₁₁₂	28,240	—
Pillistfer	7	247	87	23,240	25
Klein St. Johannis	2	28	6	3,500	—
Tarwast	12	207	43 ¹¹ / ₁₁₂	19,517	—
Helmet	52	1196	10 ⁶⁵ / ₁₁₂	132,690	—
Summa . .	2 Mühl. 200	4511	59 ⁴ / ₁₁₂	516,979	39

Es finden sich somit in Livland überhaupt verkaufte bäuerliche Grundstücke in 52, und es existiren keine in 53 Kirchspielen, und es zeigt sich zugleich, daß nach Kirchspielen geordnet der Verkauf am meisten ausgebreitet im Dorpatschen und am wenigsten im Rigaschen Kreise ist, während dagegegen nach der Hafengröße der einzelnen Kreise, der Landwerth der verkauften bäuerlichen Grundstücke

—	im Rigaschen Kreise	4,48 %
—	im Wendenschen	„ 1,50 %
—	im Dorpatschen	„ 2,82 %
—	im Pernauschen	„ 3,80 %

des gesammten Landwerthes beträgt, und somit übereinstimmend mit der Anzahl der verkauften Thaler Landes, am meisten im Rigaschen und am wenigsten im Wendenschen Kreise verkauft worden ist.

Bringt man von der nach der Landrolle vom 21. October 1832 in Livland vorhandenen Gesamtzahl von 7,745¹⁸/₂₀ Haken in Abzug:

die Stadt- und Kirchengüter mit	148 ⁷ / ₂₀	Saken
die Ritterschaftsgüter	62 ¹⁶ / ₂₀	„
die Majorate und Fideicommissse	465 ⁵ / ₂₀	„
die Pastorate	137 ⁶ / ₂₀	„

in Allem: 813¹⁴/₂₀ Saken,

von denen bäuerliche Grundstücke nicht verkauft werden können, so beträgt von dem Reste von 6,932⁴/₂₀ Saken das verkaufte Bauerland 3,38 %

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

Nicht der Umstand allein, daß in vielen Gegenden den Bauern noch die Mittel zum Kaufen fehlen, die indessen während der letzten fruchtbaren Jahre in stetigem Wachsen begriffen sind, oder daß Gutsbesitzer sich weigern zu verkaufen, nicht nur die unkündbaren Bauerrentenbriefe zu 4 %, die weit unter dem Nominalwerth stehend von den Verkäufern nicht gern genommen werden, oder die einzelnen erschwerenden Punkte in dem Reglement der Bauerrentenbank sind die einzigen Hindernisse, die einer allgemeineren Verbreitung des bäuerlichen Grundbesitzes entgegenstehen; diese liegen vielmehr in der Verschuldung der livländischen Güter. Nicht allein daß die livländische Credit-Societät, der mit geringen Ausnahmen alle Privatgüter verpfändet sind, eine der Größe des verkauften Grundstückes entsprechende Rückzahlung der auf dem Gute lastenden Pfandbriefschuld fordert, und bis diese geschehen, das Grundstück selbstverständlich nicht die Hypothek für darauf auszufertigende Rentenbriefe bilden kann, sondern auch besonders die privaten Gläubiger sind es, die durch den Verkauf, bäuerlicher Grundstücke ihre Hypothek geschmälert sehen, und deßhalb, weil sie eine

theilweise Rückzahlung ihres Capitals, wegen der Schwierigkeit kleine Summen zu demselben Zinsfuße fruchtbar zu machen, nicht wünschen, ihr ganzes Capital kündigen. Dieser Umstand, die Furcht vor massenhaften Kündigungen, die eine nur zu berechnete ist, stellt sich dem Verkaufe bäuerlicher Grundstücke hauptsächlich hemmend in den Weg, denn die Mehrzahl der Gutsbesitzer in Livland ist nicht im Besitze hinreichender Capitalien, um diesen Kündigungen zu begegnen.

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



210886.