



Ein Beitrag zur Statistik des Bauerlandverkaufs in Estland.

Vorliegende Arbeit soll einen Beitrag zur Kunde der Agrarzustände Estlands liefern, im speciellen hat dieselbe den Zweck, den Bauerlandverkauf zu schildern.

Leider ist es mir nicht gelungen, vollkommen sicheres Material zu finden, weswegen die von mir gegebenen Daten nur theilweise den Anspruch auf absolute Genauigkeit machen.

Das Material habe ich nach den in der estl. adligen Creditcasse deponirten Kaufcontracten bearbeitet: zunächst wurden die nöthigen Notizen auf Zählkarten übertragen, dann wurden diese nach Jahren, nach den Kreisen und Kirchspielen, nach Hofsländ und Bauerland, nach der Zugehörigkeit der Käufer zum Bauer resp. zu einem anderen Stande geordnet; die später weiter verkauften Gesindestellen wurden wieder besonders gruppirt, hierauf folgte die Summation der in den Karten enthaltenen Zahlen. Als Controle diente mir ein Vergleich der einzelnen Karten mit einer in der Creditcasse geführten Landrolle, in die jede verkaufte Gesindestelle namentlich eingetragen wird. Da der vorliegende Stoff einmal nach Kirchspielen und Kreisen und dann nach Jahren geordnet wurde, so bot die Uebereinstimmung der Summen eine Sicherheit für das richtige Zusammenrechnen.

Wenn die gefundenen Zahlen trotzdem nicht überall ganz richtige sind, so liegt dieses an Folgendem. Oft wurden mit Bauergesinden zusammen einzelne Theile vom Hofslände mitverkauft, welchem Falle letztere, da ihre Grösse nicht zu ermitteln war, Bauerland gerechnet wurden; ferner sind Zukäufe von Wiesen, und Wald, sowol vom Hofslände, als auch vom Bauerlande

und Austausch von Ländereien nicht selten. Häufig ist in den Contracten überhaupt kein Unterschied zwischen Hof- und Bauerland gemacht, oder derselbe ist, namentlich bei dem sogenannten Sechstel, welches in der Folge stets als Hofsland gerechnet werden soll, den vorgenommenen Umtheilungen und der oft bereits vollzogenen Einziehung desselben nicht möglich auseinanderzuhalten. Dazwischen sind zwei oder mehrere Gesinde zusammen verkauft und haben nur einen Contract, dann sind auch Gesinde nur theilweise verkauft und verschiedene Bauerstellen zu verschiedenen Zeiten von einer Person erworben und factisch zu einer Wirthschaftseinheit zusammengelegt worden. Durch diese und ähnliche Umstände können nicht nur leicht Irrthümer entstehen, sondern es wird häufig auch zur Unmöglichkeit, den factischen Bestand des verkauften Areals und die Zahl der in bäuerlichen Besitz übergegangenen Gesindestellen zu bestimmen. Nicht alle Kaufcontracte enthielten Angaben über das Ackerareal, daher mussten diese theils den Taxations-, theils den Steuereinschätzungsprotokollen entnommen werden; da nun mitunter ein Käufer seinen Acker durch Urbarmachung von Weiden &c. vergrößert, andererseits aber auch einen Theil seiner Felder liegen gelassen hat, so können die von mir gefundenen Angaben über das Ackerareal nicht überall ganz richtige sein. In einigen vereinzelt Fällen, namentlich bei Gesinden vom Hofslande, war die Ermittlung jener Daten überhaupt nicht möglich; alsdann wurde aus dem Kirchspielsdurchschnitt und dem Durchschnittspreis der Gesinde die wahrscheinliche Ziffer für das Feldareal gefunden.

Was den Verkaufstermin anlangt, so habe ich mich nach dem vorhandenen Material gerichtet und das Datum gewählt, an welchem die Creditcasse den Consens zum Verkauf und zur Befreiung des zu verkaufenden Gesindes von der Mithaftung am Darlehn des Hauptgutes ertheilte.

Die Differenzen zwischen den von mir gefundenen Daten und den von F. v. zur Mühlen in der «Rev. Ztg.» und von P. Jordan «Beiträge zur Statistik des Gouvernements Estland» Bd. II, 1871 und in der «Statistik der Wohnstellen in Estland» («Balt. Wochenschrift», 1879 Nr. 1, 2, 3) veröffentlichten Angaben über den Verkauf des Bauerlandes erklären sich nach Obenangeführtem zur Genüge. Dazu kommt noch der Umstand, dass ich grössere verkaufte Landstellen von einigen Hundert Dessätinen, sowie ganz kleine Parzellen von nur wenigen Quadratfaden und solche Gesinde, die von einem Hauptgut abgetheilt und einem anderen zugetheilt

wurden, ohne dass dadurch eine Aenderung im Eigenthums- und Besitzverhältnisse des Bauerstandes hervorgerufen wurde, bei meiner Arbeit nicht berücksichtigt habe. Da es mir nur darauf ankam, den Uebergang der Bauerwirthschaften in bäuerliches Eigenthum zu schildern, so schien mir der Verkauf grösserer Wirthschaftseinheiten so wenig wie der Parzellenverkauf in den Rahmen meiner Arbeit hineinzupassen.

Ferner sei hier noch erwähnt, dass ausser den von mir angegebenen verkauften Gesinden eine sehr grosse Anzahl Bauerlandverkäufe in der letzten Zeit bereits abgeschlossen, aber aus verschiedenen Gründen der Creditcasse noch nicht zur Bestätigung vorgestellt worden ist. Da aber meine Arbeit nur die in der Creditcasse angemeldeten resp. im Oberlandgericht corroborirten Verkäufe umfasst, konnten jene nicht in Berücksichtigung gezogen werden, zumal es unmöglich war, alle jene Käufe und Verkäufe ausser durch eine directe Umfrage in Erfahrung zu bringen. Somit entsprechen meine Angaben nicht dem factischen Bestande des verkauften Bauerlandes und sind die von mir ermittelten Daten um einiges zu gering. Der Zweck meiner Untersuchungen ist aber auch nicht der, eine authentische Zusammenstellung aller verkauften Gesinde zu liefern, sondern nur die Art und Weise der Verkäufe, das Verhältnis des Ackerareals zum Gesamtareal, die relative Höhe der gezahlten Kaufpreise und Anzahlungen, die Weiterverkäufe &c. zu schildern und die Lage der bäuerlichen Bevölkerung hierdurch zu beleuchten.

Ein Beschluss des estländischen Landtags vom J. 1842 und die Allerh. Bestätigung desselben vom 13. Juni 1846 sicherten dem estl. Bauerstande das unentziehbare Nutzungsrecht an allem urbaren Lande, den Aeckern, Wiesen, Weiden und Gärten, das zu den Bauergrundstücken gehörte und sich am 9. Juni 1846 rechtmässiger Weise im Besitze der Bauern befand; dieses der Nutzung des Bauerstandes zugesicherte Land bildet das Bauerland im Gegensatz zum Hofslande, das in jeder Beziehung in der unbeschränkten freien Disposition des Gutsherrn verblieb, der in der Folge, nach bewerkstelligter Abtheilung und Begrenzung des Bauerlandes und nach Massgabe der Ablösung der Frohne, noch den sechsten Theil des Bauerlandes zu seiner eigenen Nutzniessung einziehen und dasselbe dem Hofslande einverleiben durfte; dieser

einziehbarer Theil des Bauerlandes heisst das Sechstel. 1861 wurde der Verkauf des Bauerlandes geregelt. Es sind seit dieser Zeit bereits 21 Jahre verflossen und nur ein geringer Procentsatz ist hier in Estland in das Eigenthum bäuerlicher Gemeindeglieder übergegangen.

Betrachten wir zunächst den Verkauf des Bauerlandes nach der Zahl der abgeschlossenen Gesindesverkäufe und nach der Menge des verkauften Areals.

Es wurden verkauft vom Bauerlande

	an Bauern			an Personen anderer Stände ¹ (incl. Bauergemeinden)		
	Gesinde	Dess.	Qu.-Fad.	Gesinde	Dess.	Qu.-Fad.
in Harrien	662	26541	2220	12	361	1965
„ Wirland	377	13400	2354	9	406	2390
„ Jerwen	515	18776	1304	13	417	924
„ der Wiek	458	17551	2239	5	165	17
in Estland	2012	76271	917	39	1351	496

Zusammen 2051 Gesinde mit 77622 Dess. 1413 Qu.-Faden.

Ferner wurden vom Hofslande resp. vom Sechstel verkauft:

	an Bauern			an Personen anderer Stände.		
	Gesinde	Dess.	Qu.-Fad.	Gesinde	Dess.	Qu.-Fad.
in Harrien	62	2417	819	13	491	1542
„ Wirland	64	2372	2338	10	512	148
„ Jerwen	45	1856	1188	8	281	2340
„ der Wiek	57	2415	1430	11	428	23
in Estland	228	9062	975	42	1713	1653

Zusammen 270 Gesinde mit 10776 Dess. 228 Qu.-Faden.

Ausserdem wurden später von den bäuerlichen Eigenthümern zugekauft 129 Dess. 111 Qu.-Faden vom Bauerlande und 138 Dess. 1224 Qu.-Faden vom Hofslande. Ferner wurden vom Krongute Wichtisby ca. 200 kleine Grundstücke mit 1501 Dess. 1704 Qu.-F. von dem früher der Krone gehörigen Gute Taibel in der Wiek ca. 102 Gesinde mit 1132 Dess. 1920 Qu.-Faden und von der Insel Nargön 34 Gesinde mit 108 Dess. 1944 Qu.-Faden verkauft. (In Nargön wurden im ganzen 440 Dess. 1608 Qu.-Faden verkauft, von diesen sind aber nur 108 Dess. 1944 Qu.-Faden in privaten,

¹ Unter diesen sind mit einigen wenigen (2—3) Ausnahmen nur die auf dem Lande wohnhaften zu Städtgemeinden angeschriebenen Arbeiterokladisten zu verstehen.

der übrige Theil in communalen Besitz übergegangen.) Somit sind in ganz Estland verkauft worden 2321 Gesinde mit 88666 Dess. 576 Qu.-Faden, mit den Krongütern 2657 Gesinde mit 91517 Dess. 1344 Qu.-Faden (incl. Nargön).

Nach der in der «Balt. Wochenschrift» 1879 Nr. 1, 2, 3 enthaltenen «Statistik der Wohnstellen in Estland» gab es auf dem Bauerlande im ganzen 17472 grössere Gesindestellen, und zwar in Harrien 4657, in Wirland 5268, in Jerwen 2628 und in der Wiek 4919. Danach sind von sämmtlichen Bauergesinde verkauft:

in Harrien an Bauern	14,22 %	an Pers. and. St.	0,32 %	zus.	14,54 %
» Wirland »	7,17 »	» » »	0,01 »	»	7,18 »
» Jerwen »	19,60 »	» » »	0,49 »	»	20,09 »
» der Wiek »	9,31 »	» » »	0,10 »	»	9,41 »
in Estland »	11,52 »	» » »	0,22 »	»	11,74 »

Mit dem Krongute Wichtisby zusammen wurden in Wirland 10,95 % und in der Wiek mit Taibel 11,48 % und in ganz Estland mit den Krongütern (excl. Nargön) 13,47 % aller Bauergesinde verkauft.

Nach den Ergebnissen der Grundsteuerenquôte von 1880 betrug die Totalsumme des Areal:

	auf dem Bauerlande	auf dem Hofslande
in Harrien . . .	207613 Dess.	275861 Dess.
» Wirland . . .	174325 »	378803 »
» Jerwen	106077 »	151909 »
» der Wiek . .	187809 »	231924 »
in ganz Estland	675824 Dess.	1038497 Dess.

Bauerland und Hofsland zusammen in Harrien 483474 Dess., in Wirland 553128 Dess., in Jerwen 257986 Dess., in der Wiek 419733 Dess., in ganz Estland 1714321 Dess.

In Harrien sind nach diesen Arealangaben 12,78 % des gesammten Bauerlandes Bauern und 0,16 % Personen anderer Stände verkauft: zusammen 12,94 %. Vom gesammten Lande sind 6,18 % von Kleingrundbesitzern angekauft worden.

In Wirland sind vom Bauerlande 7,69 % Bauern und 0,24 % Personen anderer Stände verkauft: zusammen 7,93 % (incl. Wichtisby 8,79 %). Von ganz Wirland sind 3,02 % in das Eigenthum der Kleingrundbesitzer übergegangen (excl. Wichtisby).

In Jerwen wurden 17,75 % des Bauerlandes Bauern, 0,39 % Personen anderer Stände verkauft: zusammen 18,14 % des Bauerlandes; 8,29 % von Jerwen ist verkauft.

In der Wiek sind vom Bauerlande 9,39 % Bauern, 0,07 % Personen anderer Stände verkauft, zusammen 9,46 % vom Bauerlande (excl. Taibel) und 10,64 % incl. Taibel. Vom gesammten Areal der Wiek sind 4,92 % ohne und 5,19 % mit Taibel verkauft worden.

In ganz Estland sind 11,50 % vom Bauerlande überhaupt verkauft, davon an Bauern 11,29 %, an Personen anderer Stände 0,19 %, und 0,02 % wurden theils von Bauergemeinden, Schulen &c., theils durch spätere Zukäufe erworben. Mit den von den Kron-
gütern abgetheilten Ländereien beträgt der Procentsatz des verkauften Bauerlandes in Estland 11,91 %. Vom Gesamtareal Estlands sind in das Eigenthum von Kleingrundbesitzern 5,18 % (resp. 5,34 % mit den Krongütern) übergegangen.

Vom gesammten verkauften Lande gingen in das Eigenthum von Personen nicht bäuerlichen Standes 3,76 % über, und zwar vom Bauerlande 1,74 % und vom Hofslande 15,90 %.

12,46 %, d. h. $\frac{1}{8}$ alles verkauften Landes war vom Hofslande abgetheilt worden.

Die Ungleichheit der Vertheilung des Bauerlandverkaufs tritt noch viel deutlicher, als in den vier Kreisen, innerhalb der einzelnen Kirchspiele hervor. Vom Bauerpachtlande sind an Bauern verkauft worden (ohne die von den Krongütern abgetheilten Gesindestellen) in 10 Kirchspielen 0—1 pCt.

			(in Harrien: Kusal; in Wirland: Isaak, Luggenhusen, Jakobi; in der Wiek: Karusen (0,35 pCt.), Nuckoe, Worms, Roiks, Emmast, Pühhalep).
» 9	»	1—4 »	(in Harrien: Jegelecht 1,64 pCt., Kosch 3,97; Nissi 2,69 pCt.; in Wirland: Maholm 3,83 pCt.; in Jerwen: Petri 3,77, Weissenstein und St. Annen 1,15 pCt.; in der Wiek: Martens 3,17, Leal 3,55, Keinis 3,76 pCt.).
» 8	»	4—8 »	(in Harrien: Jürgens 5,37, Joerden 7,64, Kreuz 6,55 pCt.; in Wirland: Wesenberg 4,69, Katharinen 4,87, Klein-Marien 4,09 pCt.).
» 6	»	8—14 »	(in Harrien: Johannis 10,48 pCt.; in Wirland: Waiwara 13,65, Haljal 13,90 pCt.; in der Wiek: Goldenbeck 10,64, Kirrefer 13,23, Poenal 11,53 pCt.).

in 5 Kirchspielen	14—20 pCt.	(in Harrien: Hagers 16,95 pCt.; in Wirland: Jewe 15,10 pCt., Simonis 15,39 pCt.; in Jerwen: Ampel 19,76 pCt., Marien-Magda- lenen 14,25 pCt..
» 6 »	20—26 »	(in Harrien: Kegel 24,55 pCt.; in Jerwen: Matthäi 25,82 pCt.; Johannis 22,93, Turgel 25,05 pCt.; in der Wiek: Fickel 23,34 pCt., Hanehl 20,84 pCt.).
» 3 »	26—33 »	(in Harrien: Rappel 26,75 pCt., Matthias 32,70 pCt.; in der Wiek: Michaelis 27,32 pCt.).

Hierzu kommen noch die an Personen anderer Stände verkauften Bauerstellen, die aber bei ihrer geringen Zahl keine wesentlichen Veränderungen der Procentsätze verursachen; die vom Hofslande abgetheilten Landstellen vertheilen sich in analoger Weise auf die einzelnen Kirchspiele wie die Bauerstellen.

Bei einer kartographischen Darstellung der oben angegebenen Procentzahlen erhält man ein recht buntes Durcheinander der Farben: umgeben von Kirchspielen, die gegen 20 pCt. Bauerland verkauft haben, finden sich solche, in denen nur ganz geringe Theile desselben in bauerlichen Besitz übergegangen sind, so z. B. Petri, Weissenstein und St. Annen, und umgekehrt findet man inmitten einer an Bauerlandverkäufen armen Gegend Kirchspiele mit 20 oder mehr Procent verkauften Bauerlandes, wie das Kirchspiel Matthias in Westharrien. Man ist geneigt, den grösseren oder geringeren Fortschritt des Bauerlandverkaufs mit der Fruchtbarkeit des Bodens und dem Reichthum der ländlichen Bevölkerung in Zusammenhang zu bringen. Ein solcher existirt gewiss, geht aber nicht aus den für die einzelnen Kirchspiele gefundenen Procentverhältnissen hervor. Es müssen somit noch andere Gründe vorhanden sein, die den Bauerlandverkauf hier beschleunigten und dort aufhielten. Bei der ungeheuren Menge ganz individueller Momente, die hier in Betracht kommen, dürfte es schwer fallen allgemeine Bedingungen festzustellen; ein vollkommen richtiges Bild von den den Bauerlandverkauf bestimmenden Ursachen wird man nur dann erhalten, wenn man die Gründe kennt, die jeden Gutsbesitzer oder Bauern zu einem solchen Schritt bewogen haben. Die Gutsbesitzer können durch verschiedene zwingende Verhältnisse am Verkauf des

Bauerlandes verhindert oder beschränkt sein, so durch die Zugehörigkeit des Gutes zu Fideicomiss- oder Majoratsstiftungen, oder durch Erbschafts- und Vermögensangelegenheiten oder dergl.; ferner kann an vielen Orten wegen der noch nicht überall vollzogenen Arrondirungen und Streulegungen der Bauerländereien nicht zum Verkauf geschritten werden. Nach Jordan «Beiträge zur Statistik Estlands 1871» betrug die Zahl der arrondirten Aecker auf dem Bauerlande in Procenten¹:

in Harrien . . .	1863: 34	1867: 43	1880: 80
» Wirland . . .	» 22	» 30	» 79
» Jerwen . . .	» 24	» 29	» 87
» der Wiek . .	» 30	» 44	» 65
in ganz Estland	» 28	» 38	» 76

Ein Vergleich dieser Zahlen mit den Procentverhältnissen des verkauften Bauerlandes in den einzelnen Kreisen zeigt, dass dort, wo die Arrondirungen weiter fortgeschritten, auch die Bauerlandverkäufe zahlreicher sind; z. B. in Jerwen waren 87 pCt. aller Bauerstellen arrondirt und 18,14 pCt. des Bauerlandes verkauft, in der Insularwiek dagegen betragen die Arrondirungen bloß 59 pCt. und nur in 3 Kirchspielen dieses Districts war überhaupt ein kleiner Theil des Bauerlandes verkauft und in 5 Kirchspielen nichts.

Auf manchen Gütern ist der Verkauf des Bauerlandes wol auch deshalb nicht vollzogen worden, weil durch ihn ein grosser Theil der erforderlichen ländlichen Arbeitskräfte dem Hauptgute entzogen wird, namentlich dort, wo noch der sog. Hilfsgehörch existirt, der darin besteht, dass ein Theil der zu zahlenden Pacht nicht in Geld, sondern in Arbeit entrichtet wird, und zwar darf die in Geld berechnete Arbeitsleistung 25 pCt. der gesammten Pacht erreichen. Wird das Bauerland nun verkauft, so fällt auf einmal eine Menge Arbeitskraft weg, durch die früher ein grosser Theil der ländlichen Arbeit verrichtet wurde. Der Bauereigenthümer entschliesst sich nur selten dazu sich als Lohnknecht zu verdingen, einmal, weil alle seine Kräfte durch seine jetzt intensiver geführte

¹ Die Angaben für das Jahr 1880 habe ich dem Steuereinschätzungsmaterial entnommen; da aber leider nicht von allen Gutsbesitzern die bezüglichen Auskünfte ertheilt worden waren und in Harrien von 22, in Wirland und Jerwen von je 16, in der Wiek von 12 Gütern die Angaben über das arrondirte Areal fehlten, so sind bei diesem unvollständigen Material die Procentverhältnisse keine ganz genauen; dasselbe gilt auch von den von Jordan für die Jahre 1863 und 1867 angegebenen Daten.

Wirtschaft in Anspruch genommen werden, dann aber auch, weil er seiner Stellung als Eigenthümer eines Bauerhofes nach sich zu einfacher Tagelöhnerarbeit nicht herablassen zu dürfen glaubt, ja man findet es sogar wenn auch selten, dass ein Bauer sein gekauftes Gesinde in Pacht vergiebt und selbst mit seiner Familie ein beschauliches Leben angestrenzter Feldarbeit vorzieht.

Bei den beständigen Coursschwankungen und der grossen Geldentwerthung kann es niemand wundern, wenn der Gutsherr sich nur schwer dazu entschliesst, seinen sicheren Besitz an Grund und Boden, dessen Ertragsfähigkeit und Werth bei fallendem Course und steigender Cultur stets zunehmen, zu veräussern und als Aequivalent entwerthetes Papiergeld entgegenzunehmen. Er wird es nur dann thun, wenn er beim Verkauf einen Preis erzielt, der die gegenwärtige capitalisirte Pacht um so weit übersteigt, dass er auch in der Zukunft vor etwaigen Verlusten durch die Geldentwerthung sichergestellt ist. Nur sehr drückende Schuldverbindlichkeiten und nur eine politische und rechtliche Unsicherheit in Folge von Agitationen und Gerüchten über unzumuthbare und unzeitgemässe Agrarreformen, die den Privatbesitz der Gutsherren am Bauerlande gefährden, werden diese dazu veranlassen, beim Verkauf gegen ihr ökonomisches Interesse zu handeln, es sei denn, dass jemandem seine Vermögensverhältnisse es gestatten zu Gunsten eines als richtig anerkannten Principes wohlthätig zu sein.

Was die Kauflust der bäuerlichen Landbevölkerung anlangt, so ist dieselbe keineswegs eine so allgemeine, dass es nur vom Willen der Gutsherren abhängt, wie viel Bauerland verkauft wird, vielmehr ist die Concurrenz der Bauern im ganzen noch eine recht geringe; denn wenn ein solcher auch seinen Nachbar, der ein Gesinde als Eigenthum erworben hat, in wirtschaftlicher Beziehung gedeihen und ihn seine Zinsen aus seinem Gut herausmachen sieht, kurz, wenn er auch merkt, dass das im gekauften Gesinde angelegte Capital sich gut verrentet, so wird derselbe es dennoch vorziehen unter den alten Pachtbedingungen und in der Weise seinen Acker zu bestellen, unter denen nicht nur er, sondern auch seine Eltern und Voreltern ihn bisher bewirthschaftet haben. Dieses wird einmal durch den conservativen Sinn des Bauern erklärt, der jeder Neuerung mit bei seiner mangelhaften Bildung erklärlichem Misstrauen das Altgewohnte vorzieht; dann auch dadurch, dass er auch beim bisherigen Pachtverhältnis ökonomisch ganz gut gestellt ist und in Folge langjähriger Contracte (gesetzlich müssen die

Contracte auf mindestens 6 Jahre abgeschlossen werden) und des ihm zustehenden Vorkaufsrechts eine Sicherheit hat, dass er seine Stelle nicht verliert. Der Bauer steht sich, namentlich in den ersten Jahren, nachdem er sein Gesinde als Eigenthum erworben hat, viel schlechter als früher, indem die Zinsen des Kaufschillings die Pachtsumme oft um ein bedeutendes übersteigen. Nicht selten muss er Inventar ankaufen und in der Regel Geldanleihen machen, um die verlangte Baaranzahlung leisten zu können; eigenes Capital besitzt er nicht immer in genügender Menge: er muss Schulden machen, wozu der Este sich nur schwer entschliesst. Neben der Zinszahlung muss der Käufer noch jährliche Capitalabträge leisten, hierzu wird er aber nur dann im Stande sein, wenn er mit grösserem Capital- und Arbeitsaufwande auch einen grösseren Reinertrag von seinem Grund und Boden erzielt. Dazu kommt noch der Umstand, dass die meisten Gutsbesitzer das Bauerland nur den bisherigen Pächtern verkaufen wollen und daher oft Leute aus fremden Gemeinden abweisen, was den bisherigen Inhabern der Gesindestellen natürlich nicht unbekannt bleiben kann, weswegen sie sich auch keineswegs beim Kauf beeilen, namentlich wenn ihnen das nöthige Capital fehlt und die Pachten keine zu hohen sind. Auf diese Weise kommt die Concurrenz der Käufer häufig nicht zur Geltung. In sehr vielen Fällen wurden aber die früheren Pächter dadurch zum Kauf bewogen, dass ihnen die Alternative gestellt wurde, entweder ihre Stelle zu verlassen oder ihr Vorkaufsrecht geltend zu machen. Im letzteren Falle wurde vom Gutsherrn zuweilen ein pecuniär vortheilhafter Kauf zurückgewiesen, um nur den bisherigen Pächter und mit ihm ein tüchtiges Glied der Gemeinde zu erhalten. In manchen Kirchspielen allerdings scheint unter den Bauern die Tendenz zu kaufen eine recht starke zu sein; dort muss natürlich der Bauerlandverkauf verhältnismässig rasche Fortschritte machen. In solchen Gegenden sind diejenigen Güter oft recht schlimm daran, denen verschiedene Verhältnisse den Bauerlandverkauf nicht gestatten, indem oft die reichsten und tüchtigsten Wirthe ihre Gesinde verlassen, um sich an anderen Orten anzukaufen.

Wie durch solche und ähnliche Gründe die ungleiche Vertheilung des Bauerlandverkaufs über die einzelnen Kreise und Kirchspiele bedingt wird, so auch über die einzelnen Jahre. Doch bevor wir auf die Zahl der in den einzelnen Jahren verkauften Gesinde und die für dieselben gezahlten Preise eingehen, betrachten wir die durchschnittliche Grösse des Gesamt- und des Feldareals der verkauften Gesinde.

Vom Bauerlande wurden an Bauern verkauft:

	Zahl der Gesinde	Acker		Gesamtareal		Durchschnitts- grösse der Ge- sinde	Vom Gesamt- areal war Feld:
		Dess.	Qu.-F.	Dess.	Qu.-F.		
Harrien . . .	662	4794	374	26541	2220	40,09 Dess.	18,07 pCt.
Wirland . . .	377	3642	1391	13400	2354	35,54 »	27,18 »
Jerwen . . .	515	5399	589	18776	1304	33,56 »	31,24 »
Wiek	458	2998	97	17551	2239	38,32 »	17,08 »
ganz Estland	2012	16834	51	76271	917	37,91 Dess.	22,07 pCt.

Vom Hofslande wurden an Bauern verkauft:

Harrien . . .	62	430	915	2417	819	38,99 Dess.	19,98 pCt.
Wirland . . .	64	538	874	2372	2338	37,07 »	22,69 »
Jerwen . . .	45	456	1834	1856	1188	41,25 »	24,60 »
Wiek	57	314	513	2415	1430	42,38 »	13,00 »
ganz Estland	228	1739	1536	9062	975	39,75 Dess.	19,20 pCt.

Personen anderer Stände (excl. den Bauergemeinden) wurde verkauft:

Vom Bauerlande

	Zahl der Gesinde	Acker		Gesamtareal		Durchschnitts- grösse der Ge- sinde	Vom Gesamt- areal war Feld:
		Dess.	Qu.-F.	Dess.	Qu.-F.		
Harrien . . .	11	75	928	346	1455	31,51 Dess.	21,75 pCt.
Wirland . . .	9	162	32	406	2390	44,52 »	40,43 »
Jerwen . . .	13	144	700	417	924	32,11 »	34,57 »
Wiek	3	18	542	141	85	47,00 »	12,93 »
ganz Estland	36	399	2202	1312	54	36,45 Dess.	30,49 pCt.

Vom Hofslande

Harrien. . .	11	67	2348	442	1752	40,24 Dess.	15,36 pCt.
Wirland . .	10	112	1311	512	148	51,06 »	21,98 »
Jerwen . . .	8	97	90	281	2340	35,25 »	34,40 »
Wiek	11	89	1616	428	23	38,90 »	20,96 »
ganz Estland	40	367	565	1664	1863	41,62 Dess.	22,06 pCt.

Wie aus obigen Tabellen ersichtlich, schwankt die Grösse der einzelnen verkauften Gesinde innerhalb der einzelnen Kreise um ein bedeutendes; am grössten sind die verkauften Gesinde durchschnittlich in Harrien, am kleinsten in Jerwen, die Personen anderer Stände verkauften Gesinde waren dagegen am grössten in der Wiek und am kleinsten in Harrien. Die vom Hofslande abgetheilten Landstellen scheinen überall grösser als die verkauften Bauerstellen zu sein. Eine noch weit grössere Ungleichheit des Areal der Bauerstellen findet sich innerhalb der einzelnen Kirchspiele. So z. B. waren die in Kosch verkauften Bauerstellen durch-

schnittlich 74,88 Dess. in Kreuz 65,91, Johannis (in Harrien) 54,81, in Keinis 55,73, Joerden 50,96, in Matthäi 50,88 Dess. gross, dagegen war ihr Durchschnittsmass in Jürgens 28,44, in Johannis (in Jerwen) 26,12, in Leal 21,27 und in Martens gar nur 17,27 Dess.

In Kurland betrug die Grösse eines verkauften Gesindes durchschnittlich 40,97 Dess. (nach v. Campenhausen «Der Bauerlandverkauf auf den Privatgütern Kurlands in den Jahren 1864—72» p. 17) und in Livland 33,9 Dess. (nach v. Jung-Stilling «Ein Beitrag zur livländischen Agrarstatistik» 1881, p. 13. waren im Jahre 1880 im ganzen 14401 Bauerlandgesinde im Landeswerth von 292553 Thalern verkauft, ein Thaler zu 1,67 Dess. berechnet giebt für ein Gesinde die Durchschnittsgrösse von 33,9 Dess.).

Die Menge des Feldareals scheint in einem gewissen Zusammenhange mit der Grösse der Gesinde zu stehen, indem dort, wo viel Acker ist, die Gesinde verhältnismässig kleiner sind und umgekehrt. In Jerwen betrug auf den verkauften Bauerstellen der Acker 31,24 pCt., in Wirland 27,18, in Harrien 18,07 und in der Wiek 17,08 pCt. des Gesamtareals. Noch stärker sind die Schwankungen in den einzelnen Kirchspielen, so hat in Harrien: Matthias 15,33, Jörden 14,46, Kreuz 9,57 pCt. Acker; in der Wiek: Pönal 14,94, Goldenbeck 13,36, Keinis nur 5,38 pCt. Acker, dagegen in Wirland: Klein-Marien 38,65, in Jerwen: Marien-Magdalenen 38,55 und Johannis sogar 44,68 pCt. Acker (siehe p. 36).

Ganz ähnlich sind auch die Procentverhältnisse für die vom Hofslande abgetheilten Gesindestellen, nur ist hier das Ackerareal verhältnismässig kleiner als beim Bauerlande. Die an Personen nicht bäuerlichen Standes verkauften Gesinde zeigen ebenfalls ähnliche Verhältnisse. Ihre Zahl ist aber eine so geringe, dass man lieber darauf verzichtet aus jenen Ziffern Schlüsse zu ziehen.

Während hier in Estland 22,07 pCt. des gesammten verkauften Landes Ackerland ist, betrug diese Ziffer in Kurland 52,70 pCt. (cf. v. Campenhausen, l. c. p. 10).

Leider war es mir nicht möglich, auch die Menge der Wiesen und Weiden, der Wälder und Moräste &c. auf dem verkauften Lande zu ermitteln und diese unter einander und mit dem Gesamtareal in Beziehung zu setzen. Da jedoch das Ackerareal auf dem verkauften und dem gesammten Bauerlande fast genau im selben Verhältnis zum Gesamtareal stehen und jenes nur einen Theil des letzteren bildet, so dürfte auch die Vertheilung der Wiesen, Weiden &c. auf beiden dieselbe sein. Nach dem in der

estländischen Ritterschaftskanzlei befindlichen Steuereinschätzungsmaterial waren im Jahr 1880 auf dem Bauerlande:

	Harrien	Wirland	Jerwen	Wiek	Ganz Estland
Dess. Acker	38568	51987	34101	30160	154816
» Wiese	94449	63458	34977	89963	282847
» Weide	55405	44405	26130	57267	183207
» ergänzende Waldweide bis $\frac{2}{3}$ des Ackers	1461	1715	1286	212	4674
» Wald	5876	4470	1758	2904	15008
» Unland, Morast &c.	11854	8290	7825	7303	35272
» Gesamtareal	207613	174325	106077	187809	675824

auf dem Hofslände:

	Harrien	Wirland	Jerwen	Wiek	Ganz Estland
Dess. Acker	41133	49272	32847	27280	150532
» Wiese	61987	44048	21886	62790	190711
» Weide	35180	25519	12819	38804	112322
» ergänzende Waldweide	3521	8856	8591	577	21545
» Wald	74371	133439	36427	60668	304905
» Unland, Impedimente	59669	117669	39339	41805	258482
» Gesamtareal	275861	378803	151909	231924	1038497

Es kommen somit auf je 100 Dess. des gesammten Bauerlandes:

	Harrien	Wirland	Jerwen	Wiek	Estland
Dess. Acker	18,57	29,83	32,16	16,08	22,91
» Wiese	45,50	36,40	32,97	47,90	41,85
» Weide	26,70	25,48	24,64	30,50	27,11
» Waldweide	0,70	0,98	1,21	0,11	0,69
» Wald	2,83	2,56	1,66	1,53	2,22
» Unland	5,70	4,75	7,36	3,88	5,22

Hofsländes:

	Harrien	Wirland	Jerwen	Wiek	Estland
Dess. Acker	14,91	13,02	21,65	11,86	14,50
» Wiese	22,47	11,63	14,44	27,17	18,36
» Weide	12,75	6,73	8,46	16,83	10,82
» Waldweide	1,28	2,33	4,52	0,25	2,07
» Wald	26,96	35,23	23,98	26,26	29,36
» Unland	21,63	31,06	25,95	17,63	24,89

Ein weit richtigeres Bild von der Vertheilung des Areal erhält man, wenn man vom Wald und dem Unlande, das fast ausschliesslich in den Grenzen der Hofsländereien sich befindet, ganz absieht und nur das besteuerte Culturland zu dem Acker-, Wiesen- und Weidenareal in Beziehung setzt; alsdann entfallen auf je 100 Dess. des besteuerten

		Acker	Wiese	Weide	Waldweide
Bauerlandes:	Harrien . .	20,31 Dess.	49,74 Dess.	29,18 Dess.	0,77 Dess.
	Wirland . .	32,18 »	39,28 »	27,49 »	1,05 »
	Jerwen . .	35,34 »	36,24 »	27,08 »	1,34 »
	Wiek . . .	16,00 »	52,90 »	30,90 »	0,20 »
	Ganz Estland	24,75 »	45,22 »	29,28 »	0,75 »
Hofslandes:	Harrien . .	29,01 »	43,70 »	24,81 »	2,48 »
	Wirland . .	38,59 »	34,50 »	19,98 »	6,93 »
	Jerwen . .	43,08 »	28,77 »	16,86 »	11,29 »
	Wiek . . .	21,07 »	48,51 »	29,97 »	0,45 »
	Ganz Estland	31,66 »	40,12 »	23,63 »	4,59 »

In Livland entfielen von dem gesammten cultivirten Bauerlande (excl. Wald) auf Garten und Ackerland: 28,70 pCt., auf Wiesen und Heuschläge 38,75 pCt., auf Buschland und Weiden 32,55 pCt. (cf. v. Jung-Stilling, l. c. p. 2. Anm.) und auf eine Dess. Acker kommen 1,35 Dess. Heuschläge und Wiesen und 1,13 Dess. Weiden und Buschland. In Estland kommen dagegen auf je eine Dess. Acker des Bauerlandes 1,83 Dess. Wiesen und 1,18 Dess. Weiden, und auf je eine Dess. Acker des Hofslandes 1,27 Dess. Wiesen und 0,75 Dess. Weiden, und zwar speciell verhält sich das Ackerareal des Bauerlandes zu den Wiesen resp. Weiden: in Harrien wie 1 : 2,45 resp. 1 : 1,44, in Wirland wie 1 : 1,22 resp. 0,85, in Jerwen wie 1 : 1,03 resp. 0,76, in der Wiek wie 1 : 2,98 resp. 1,90; auf dem Hofslande in Harrien wie 1 : 1,51 resp. 0,85, in Wirland wie 1 : 0,89 resp. 0,52, in Jerwen wie 1 : 0,67 resp. 0,39, in der Wiek wie 1 : 2,30 resp. 1,42. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass in Jerwen und Wirland bedeutend intensiver gewirthschaftet werden muss als in der Wiek, wo die Wiesen fast das Dreifache und die Weiden fast das Doppelte der Felder betragen, und in Harrien, wo der Acker sich zum Wiesenlande wie 1 : 2,45 und zum Weidelande wie 1 : 1,44 verhält.

Im engsten Zusammenhange mit der Beschaffenheit des Bodens steht der Kaufpreis der Gesinde und daher ist derselbe fast überall dort ein höherer, wo das Ackerland einen verhältnismässig grösseren Flächenraum des Gesamtareals einnimmt, was in Anbetracht dessen, dass vom Acker eine höhere Rente, die mit der Intensität der Bewirthschaftung noch gesteigert zu werden pflegt, bezogen wird als von einer gleichen Fläche des übrigen Landes, selbstverständlich ist. Daher ist der Kaufpreis in Jerwen und Wirland ein höherer als in Harrien und der Wiek. Auch in den einzelnen Kirchspielen lässt sich ein Zusammenhang zwischen der Menge des Ackers und des Kaufpreises nachweisen.

Harrien				Jerwen			
	Auf je 100 Dess. verkauften Bauerlandes kommen Dess. Aekers	Für 1 Dess. Bauerland wurden gezahlt Rbl.	Die Pacht für 1 Dess. Bauerl. betrug in Rbl.		Auf je 100 Dess. verkauften Bauerlandes kommen Dess. Aekers	Für 1 Dess. Bauerland wurden gezahlt Rbl.	Die Pacht für 1 Dess. Bauerl. betrug in Rbl.
Kusal	—	—	2,57	Ampel	33,37	51,13	3,13
Jeglecht	19,13	80,65	3,17	Matthäi	21,72	37,89	2,94
Johannis	17,47	43,55	2,36	Johannis	44,68	39,28	3,72
Jürgens	23,98	75,61	2,84	Marien-Magdalenen	38,55	70,44	3,78
Jörden	14,46	32,24	2,57	Petri	33,85	76,72	4,00
Kosch	17,21	34,04	1,99	Weissenstein und			
Rappel	20,64	41,76	2,23	St. Annen	—	—	2,68
Haggers	20,32	42,71	2,24	Turgel	17,01	48,39	2,45
Nissi	16,08	41,36	1,86	Durchschnitt	31,24	53,78	3,24
Kegel	16,87	44,22	2,33	W i e k			
Matthias	15,33	32,75	1,91	Merjama	17,66	52,55	2,44
Kreuz	9,57	22,65	1,58	Martens	21,71	58,46	2,66
Durchschnitt	18,07	41,40	2,29	Fickel	19,58	61,98	2,50
				Goldenbeck	13,36	42,57	1,83
				Michaelis	20,72	45,21	1,46
				Kirrefer	20,05	57,26	3,25
				Karusen	—	—	2,25
				Leal	20,80	77,52	2,90
				Hanehl	16,70	40,24	1,76
				Röthel	15,33	43,50	2,32
				Pönal	14,94	29,07	1,94
				Nuckoe	—	—	1,60
				Worms	—	—	?
				Keinis	5,38	22,16	1,47
				Keimis, Roiks	—	—	1,49
				Emmast, Pühalep	—	—	1,49
				Durchschnitt	17,08	46,76	2,00
Wirland				Hofsländ			
	Acker in Procenten des Ges. areals	Preis für 1 Dess. Rbl.		Bauern	Pers. and. Stände	Bauern	Pers. and. Stände
Jewe	28,84	63,86	3,01	v e r k a u f t e s L a n d			
Isaak	—	—	1,81	Acker in Procenten des Ges. areals	Preis für 1 Dess. Rbl.	Acker in Procenten des Ges. areals	Preis für 1 Dess. Rbl.
Waiwara	21,03	66,22	3,28	Harrien	18,07	41,40	21,75
Luggenhusen	—	—	2,97	Wirland	27,18	58,50	40,43
Maholm	19,71	47,74	3,25	Jerwen	31,24	53,78	34,57
Haljall	27,83	54,32	3,30	Wiek	17,08	46,76	12,93
Wesenberg	32,47	52,00	3,72	ganz Estland	22,07	47,63	30,49
Katharinen	21,38	65,44	3,00				45,21
Klein-Marien	38,65	64,35	2,50				19,20
St. Jakobi	—	—	2,88				52,20
Simonis	27,21	48,90	2,75				22,06
Durchschnitt	27,18	58,50	2,97				53,16

Wenn die Menge des Feldareals nicht überall in einem Verhältnis zu dem Kaufpreise steht, so beruht dieses darauf, dass die Höhe des Preises auch von anderen Momenten abhängig ist, so von der Fruchtbarkeit des Bodens, von der grösseren oder geringeren Entfernung vom Absatzgebiet und den vorhandenen Verkehrswegen, dem Zustand der Gebäude, den etwaigen Nebenrevenueu, vom Vorhandensein des Inventars, von der grösseren oder geringeren Concurrenz der Käufer und Verkäufer und vom Geldwerth, der hier insofern in Betracht kommt, als die Gesindesverkäufe zu verschiedenen Zeiten, in denen der Werth des Geldes ebenfalls ein verschiedener war, abgeschlossen worden sind. Ferner dürfte auch der Umstand erwähnt werden, dass der Preis manchmal durch den Affectionswerth des Landes allein bestimmt wurde.

Beim Vergleich der Durchschnittszahlen muss ferner darauf geachtet werden, dass diese häufig aus einer nur sehr geringen Zahl von Fällen berechnet wurden, woher einzelne Besonderheiten dem Durchschnitt eines ganzen Kirchspiels leicht ein vollkommen falsches Ansehen geben. Die von den Bauern gekauften Landstellen wurden durchschnittlich ein wenig theurer bezahlt als die Bauergesinde, obschon das Ackerland bei jenen einen verhältnismässig kleineren Theil des Gesamtareals einnimmt; begrifflich ist dieses, da der Gutsherr sich nur dann zum Verkauf einzelner Theile des Hoflandes, über das ihm das volle Dispositionsrecht zusteht, entschliessen wird, wenn ihm ein verhältnismässig hoher Preis für dasselbe gezahlt wird. Für die vom ehemaligen Krongut Taibel abgetheilten Gesindestellen und Parzellen, deren durchschnittliche Grösse 11,11 Dess. ist, betrug der Preis für eine Dess. 37,30 Rbl., noch kleiner waren die vom Krongut Wichtisby verkauften Gesinde, ihre Grösse betrug im Durchschnitt 7,50 Dess. und für eine Dess. wurden 17,46 Rbl. bezahlt.

Wie innerhalb der einzelnen Kreise und Kirchspiele, so kommen auch in den einzelnen Jahren bedeutende Preisschwankungen vor. Das vorher von den Durchschnittspreisen Gesagte findet auch hier volle Anwendung, trotzdem kann man gewisse Perioden mit verschiedenen Kaufpreisen unterscheiden. Wenn die Grenzen derselben bei den einzelnen Kreisen auch nicht immer ganz genau übereinstimmen, so lässt sich nach der umstehenden Uebersicht doch überall zu gewissen Zeiten ein Fallen und Steigen der Preise erkennen: die allerersten Käufe wurden abgeschlossen, als die Bedingungen für den Kauf noch sehr ungünstige waren: die Ueber-

	Harrien		Wirland		Jerwen		Wiek		Estland		
	Zahl der verk. Bauerstellen	Preis einer Dess. in Rbl.	Zahl der verk. Bauerstellen	Preis einer Dess. in Rbl.	Zahl der verk. Bauerstellen	Preis einer Dess. in Rbl.	Zahl der verk. Bauerstellen	Preis einer Dess. in Rbl.	Zahl der verk. Bauerstellen	Preis einer Dess. in Rbl.	Schwankungen über u. unter dem Durchschnitts- preis 1 Dess.
Vor 1861	—	—	4	39,36	1	—	—	—	5	36,60	—11,04
1861	—	—	—	—	1	—	—	—	1	43,32	— 4,32
1862	—	—	16	60,70	1	40,24	1	46,88	18	60,98	+13,34
1863	13	44,27	10	56,80	3	106,66	2	69,75	28	54,31	+ 6,67
1864	7	42,55	5	51,41	3	65,44	9	68,62	24	57,61	+ 9,97
1865	11	33,72	13	42,80	23	31,42	11	52,85	58	37,36	—10,28
1866	21	35,97	13	48,38	6	46,48	2	65,33	42	42,09	— 5,55
1867	12	23,48	4	37,10	6	65,82	—	—	22	35,28	—12,36
1868	4	28,69	10	47,15	10	52,39	7	41,60	31	43,77	— 3,87
1869	21	35,29	29	60,20	10	60,04	1	27,33	61	48,36	+ 0,72
1870	10	36,96	18	61,28	12	59,30	4	28,59	44	50,39	+ 2,75
1871	38	28,22	13	65,82	34	40,25	26	32,46	111	35,02	—12,62
1872	17	43,10	39	45,14	77	48,38	41	39,92	174	44,78	— 2,86
1873	34	34,52	16	69,76	101	37,46	28	40,87	179	39,40	— 8,24
1874	85	33,66	42	58,21	61	60,86	38	38,79	226	45,71	— 1,93
1875	74	52,23	27	46,59	42	41,78	44	46,08	187	46,60	— 1,04
1876	58	49,69	46	68,94	32	48,34	37	42,55	173	52,40	+ 4,76
1877	75	44,13	37	67,07	2	63,60	38	46,30	152	49,36	+ 1,72
1878	32	47,55	9	85,01	19	70,45	60	49,86	120	50,13	+ 2,49
1879	17	46,16	4	70,64	20	64,27	31	63,43	72	58,18	+10,54
1880	76	49,29	11	81,66	33	57,46	18	50,09	138	53,70	+ 6,06
1881	57	55,87	11	68,16	18	81,56	60	58,65	146	61,89	+14,25
Summa	662	41,40	377	58,50	515	53,78	458	46,76	2012	47,64	—

gänge der Frohn- und Naturalwirthschaft zur Geldpacht und die Arrondirungen nahmen erst ihren Anfang in den sechziger Jahren und das Bedürfnis des Landankaufs und Verkaufs und somit die Concurrenz waren kaum vorhanden. Die verhältnismässig hohen Preise, die für die ersten verkauften Gesinde gezahlt wurden, lassen sich wol dadurch erklären, dass nur reichere Leute, die einen hohen Preis zu zahlen im Stande waren, sich zum Kauf entschlossen und nur Gesinde mit relativ fruchtbarem Boden Abnehmer fanden.

In der folgenden Periode, von der Mitte der sechziger bis zur Mitte der siebenziger Jahre, machen sich neben den genannten Ursachen noch die schweren Miswachsahre geltend, von denen Estland in den sechziger Jahren heimgesucht wurde; in dieser Zeit konnten die Preise natürlich keine steigende Tendenz annehmen.

Die guten Ernten und die Coursverhältnisse¹ von 1869 und 70 machen sich auch bei den Kaufpreisen bemerkbar. Die niedrigen Preise in der ersten Hälfte der siebziger Jahre beruhen einmal auf dem verhältnismässig guten Course jener Zeit und dann auch darauf, dass damals gerade viele Gutsbesitzer ihr ganzes Bauerland oder einen grossen Theil desselben verkauften, was aber nur bei sehr geringen Kaufpreisen möglich war.

Die Ursachen der Steigerung der Kaufpreise seit der Mitte der siebziger und der zunehmenden Frequenz der Bauerlandverkäufe in den beiden letzten Jahren sind etwa in Folgendem enthalten:

Wegen des schlechten Courses des russischen Geldes sind die Preise der ländlichen Producte in den letzten Jahren ungemein gestiegen, die Productionskosten sind aber trotz der Steigerung der Arbeitslöhne nur in geringem Masse grösser geworden, weil der Bauer nur wenig Knechte hält und seine Aecker meist nur mit Hilfe seiner Familie bestellt und mit wenig Capital arbeitet. Daher haben sich die Reinerträge der Bauerwirthschaften, namentlich dort, wo gleichzeitig die Production zugenommen hat, bedeutend vermehrt. Letzteres ist aber bei den wachsenden Dimensionen des Branntweinbrandes und des damit in Zusammenhang stehenden Kartoffelbaues fast in allen Theilen Estlands der Fall. Es gehört nicht zu den Seltenheiten, dass ein estländischer Bauer bei einer mittleren Ernte gegen 150 Tonnen Kartoffeln erntet, wofür er, je nach dem Stand der Preise, 180—250 Rbl. erhält; für das Gesinde, das ihm diesen Ertrag nur aus dem Kartoffelbau liefert, zahlt er vielleicht nur 100—150 Rbl. Pacht. Diese günstigen Conjunctionen müssen nothwendiger Weise zu einer grossen Capitalansammlung bei der ländlichen Bevölkerung führen, die auf diese Weise die Mittel zum Landankaufe erhalten. Mit der Menge der zahlungsfähigen Käufer muss die Concurrenz derselben in stetigem Wachsthum begriffen sein, eine Folge der stärkeren Nachfrage sind aber

¹ Das in der estländischen adligen Creditcasse im März und September (den üblichen Zahlungsterminen) gezahlte Agio auf 100 Rbl. Metallpapier betrug: 1862 im September 8½ pCt.; 1863 im März 5½ pCt., im September 4 pCt.; 1864 im März 13½, im September 20 pCt.; 1865: 21 resp. 20 pCt.; 1866: 24 und 27 pCt., 1867: 20 und 15 pCt.; 1868: 15 und 15 pCt.; 1869: 17 und 22 pCt.; 1870: 30 und 28 pCt.; 1871: 18 und 16 pCt.; 1872: 15 und 16 pCt.; 1873: 15 und 16 pCt.; 1874: 15 und 13 pCt.; 1875: 13 und 14 pCt.; 1876: 20 und 20 pCt.; 1877: 29 und 50 pCt.; 1878 im März 43,50 und 55 pCt., im Sept. 50 pCt.; 1879: 55 und 50 pCt.; 1880: 48 und 50 pCt.

die stets zunehmenden Bauerlandverkäufe und die hohen Kaufpreise, die durch das Steigen der Grundrente eine Berechtigung haben. Dazu kommen noch die Fortschritte in den Arrondirungen, so dass jetzt das Bauerland auch dort verkauft werden kann, wo vor einigen Jahren die Verhältnisse es noch nicht gestatteten. Ferner scheinen die Gutsbesitzer in letzter Zeit überhaupt geneigter zu sein, ihr Bauerland zu veräussern, einmal der hohen Preise wegen und dann, weil die volkwirtschaftliche und politische Bedeutung des Bauerlandverkaufs immer mehr zur allgemeinen Anerkennung gelangt. Auf diese Weise begegnet die steigende Nachfrage der Käufer auch einem wachsenden Angebot der Verkäufer.

Aus dem Material der Grundsteuerenquête von 1880 geht hervor, dass die durchschnittliche Pachthöhe für eine Dess. Bauerland in Harrien 2,29 Rbl., in Wirland 2,97 Rbl., in Jerwen 3,24, in der Wiek 2,00 und für ganz Estland 2,53 Rbl. betrug. Beim Vergleich mit den Kaufpreisen (siehe oben) zeigt es sich, dass diese fast überall dort höher sind, wo die durchschnittliche Pacht eine grössere ist; dieses ist ganz natürlich, da die Kaufpreise meistentheils nach der Höhe der bisher gezahlten Pacht der Gesinde bestimmt werden. Die Pachtsätze ergeben zu 5 pCt. capitalisirt folgende Preise für eine Dess. Bauerland:

Die zu 5 pCt. capital. Pacht		Kaufpreis für eine Dess. Bauerland	
in Harrien . . .	45,80 Rbl.	im Durchschn. :	41,40 Rbl. 1880 : 49,29 1881 : 55,87
» Wirland . . .	59,40 »	» »	58,50 » » 81,66 » 68,16
» Jerwen . . .	64,80 »	» »	53,78 » » 57,46 » 81,56
» der Wiek . .	40,00 »	» »	46,76 » » 50,09 » 58,65
in ganz Estland	50,6 »	» »	47,64 » » 53,70 » 61,89

Bis auf die Wiek, in der gerade in dem District, in dem die Pacht besonders gering ist, am allerwenigsten verkauft wurde (in der Insularwiek sind nur 58 Gesinde verkauft und die Pacht für eine Dess. beträgt dort nur 1,72 Rbl.), waren die für eine Dess. gezahlten Preise viel niedriger als der capitalisirte Pachtschilling. Hiernach sind scheinbar die Kaufpreise geringer als die capitalisirte Pacht, in der That wird aber, wie bereits dargethan wurde, gerade das Umgekehrte der Fall sein. Wenn aber trotzdem der durch die Pacht ermittelte Capitalwerth des Bauerlandes ein grösserer ist als die bis jetzt gezahlten Kaufpreise, so liegt dieses daran, dass die angegebenen Pachtbeträge sich auf die Gegenwart beziehen und ihre jetzige Höhe erst durch allmähliche im Laufe der Jahre vollzogene Steigerungen erreicht haben, die Kaufpreise sich

aber über mehr als 20 Jahre vertheilen und zum Theil zu einer Zeit festgesetzt wurden, da der Werth der Gesinde, wie oben schon angegeben wurde, noch ein bedeutend geringerer war als in der Gegenwart, weswegen ein Vergleich der capitalisirten Pachten nur mit den Kaufpreisen der letzten Jahre zulässig ist. Wenn somit die Kaufpreise die capitalisirten Pachten auch um ein bedeutendes übersteigen, so wird man jene doch nicht im Verhältnis zu diesen als zu hohe bezeichnen können, weil die Kleingrundbesitzer aus den ihnen gehörigen Grundstücken einen höheren Reinertrag beziehen als aus den gepachteten Gesinden, und zwar nicht nur deswegen, weil dieselben mit mehr Sorgfalt und Eifer ihr eigenes Land bewirtschaften und melioriren werden als den gepachteten Boden, sondern auch deswegen, weil erst der Eigenthümer, unabhängig von mannigfachen contractlichen Einschränkungen die volle Ertragsfähigkeit eines Gesindes zur Geltung zu bringen im Stande ist.

Auch in Livland waren überall die Kaufpreise bedeutend höher, als die zu 5 pCt. capitalisirten Pachten, dort wurden nach v. Jung-Stilling l. c. pag. 12 pro Thaler Landes (durchschnittlich 1,67 Dess. Culturboden) gezahlt:

	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876
an Pachten dem Rittergutsbesitzer	6,34	6,38	6,46	6,40	6,64	6,76	6,92
an Pachten dem bauerlichen Eigenthümer	9,20	9,20	9,44	9,46	9,83	9,66	9,71

Diese durchschnittlichen Pachtsätze geben zu 5 pCt. capitalisirt pro Thaler Landes folgende Werthe:

	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876
für d. von Rittergutsbesitzern gepachtete Land . . .	126,8	127,6	129,2	128,0	132,8	134,2	138,4
für d. von bauerlichen Eigenthümern gepacht. Land	184,0	184,0	188,8	189,2	196,6	193,2	184,2
der Kaufpreis pro Thlr. betrug	157,58	142,87	153,80	142,34	148,77	155,49	143,23
» » » » »	1877 156,25; 1878 157,96; 1879 189,96; 1880 153,81						

Auffallend sind hierbei die ungemein hohen Pachten, welche die bauerlichen Eigenthümer für ihre Ländereien erhalten und welche die gezahlten Kaufpreise stets um ein bedeutendes übersteigen.

In Kurland betrug nach Campenhausen «Der Bauerlandverkauf auf den Privatgütern Kurlands in den Jahren 1864—1872» pag. 22 u. 23 die durchschnittliche Pacht für eine Lofstelle 1 Rbl. 15¼ Kop. (oder pro Dess. 3,38 Rbl., in Estland wurde 1880 durchschnittlich 2,53 Rbl. gezahlt), die zu 5 pCt. capitalisirte Pacht betrug somit

23,05 Rbl. pro Lofstelle (67,77 Rbl. pro Dess.), beim Kauf wurde indessen 29,28 Rbl. pro Lofstelle (84,91 Rbl. pro Dess.) gezahlt. Also auch in Kurland begegnen wir derselben Erscheinung, die man hier in Estland in den letzten Jahren beobachten kann.

Der Bauer muss, bevor er sich dazu entschliessen kann ein Gesinde als Eigenthum zu erwerben, erst genau prüfen, ob der verlangte Preis auch dem Werthe des Landes entspricht; aber erst die Möglichkeit, den Kaufschilling, wenn auch nur zum Theil, zu liquidiren, wird ihn in die Lage versetzen, den Kaufvertrag abzuschliessen. Nur in wenigen Fällen besitzt ein Bauer ein Capital, das zur Liquidation des Kaufpreises und zur Instandhaltung des Betriebes vollkommen ausreicht, daher muss er in der Regel einen starken Credit in Anspruch nehmen. In den meisten Fällen wurde der Kaufschilling in der Weise liquidirt, dass der Käufer einen Theil der Kaufsumme baar auszahlte, ein weiterer Theil wurde dadurch beschafft, dass das auf dem Hauptgute lastende Creditcassendarlehen im Betrage des halben Taxwerthes der verkauften Stelle auf dieselbe übertragen wurde. Den Rest des Kaufschillings blieb der Käufer schuldig und zahlte dem Verkäufer für diesen Kaufschillingsrückstand Zinsen, meist 5 pCt. Es gehört übrigens nicht zu den Seltenheiten, dass namentlich Käufer kleinerer Wirthschaftseinheiten den ganzen Betrag des Kaufpreises baar auszahlten; andererseits wurden auch von manchen Gütern Gesinde abgetheilt, deren Käufer gar keine Anzahlungen machten, oder dieselben bestrugen nur wenige Rubel. Durchschnittlich wurden von je 100 Rbl. des Kaufschillings baar ausgezahlt: in Harrien 26,09, in Wirland 30,06, in Jerwen 18,99, in der Wiek 33,71 und in ganz Estland 26,85 Rbl. Speciell in den einzelnen Kirchspielen:

	Harrien	Wirland	Wiek	Jerwen			
Jeglecht . .	31,10	Jewe	27,71	Merjama . .	33,73	Ampel . . .	18,93
Johannis . .	29,59	Waiwara . .	32,75	Martens . .	46,20	Matthäi . .	9,73
Jürgens . .	6,35	Maholm . .	54,34	Fickel . . .	27,07	Johannis . .	14,42
Jörden . . .	31,67	Haljall . . .	36,57	Goldenbeck .	49,00	Mär.-Magd.	18,76
Kosch	23,74	Wesenberg .	29,87	Michaelis . .	20,14	Petri	34,91
Rappel . . .	25,37	Katharinen .	14,20	Kirrefer . .	50,27	Turgel . . .	22,36
Haggers . .	23,95	Kl.-Marien .	32,24	Leal	70,24		
Nissi	38,78	Simonis . . .	29,07	Hanehl . . .	30,70		
Kegel	29,09			Röthel . . .	53,90		
Matthias . .	23,20			Pönal	19,94		
Kreuz	38,17			Keimis . . .	16,34		

Bei einem Vergleiche dieser Zahlen mit den schon früher angegebenen Procentverhältnissen scheinen fast gar keine Beziehungen

zwischen diesen und den Anzahlungen herausgefunden werden zu können. Man sollte doch glauben, dass in den fruchtbaren Kirchspielen, in denen die Bevölkerung eine relativ wohlhabende ist, auch die sich in den Anzahlungen kundgebende Zahlungsfähigkeit eine grössere sei als in den unfruchtbaren und armen Gegenden; indes ein Vergleich des Ackerareals der verkauften Gesinde mit den eben angegebenen Anzahlungsquoten erzielt keineswegs überall eine Uebereinstimmung in der Höhe beider Procentverhältnisse. Auch die Annahme, dass der Kaufpreis eines kleineren Gesindes eher baar ausgezahlt werden wird als der eines grösseren, d. h., dass eher ein kleines als ein grosses Capital beschafft werden kann, wird durch die von mir gefundenen Daten keineswegs überall bestätigt, obgleich es wol häufig vorgekommen ist, dass die kleinen Bauerwirthschaften und Lostreiberstellen baar bezahlt wurden. Was die Höhe des Kaufpreises anlangt, so scheint derselbe für die Grösse der Anzahlungen ebenfalls nicht massgebend gewesen zu sein, jedenfalls nicht so sehr, dass hierdurch die Durchschnittszahlen beeinflusst wurden; wol kann man aber eine gewisse Uebereinstimmung zwischen den Anzahlungen und der Menge des verkauften Landes herausfinden, indem dort, wo verhältnismässig viel Land zur Zeit verkauft wurde, die Anzahlungen geringere sind als dort, wo die Bauerlandverkäufe noch sehr vereinzelt vorkommen. Denn diejenigen Gutsbesitzer, die ihr sämmtliches Bauerland oder einen grösseren Theil desselben den bisherigen Pächtern zu verkaufen wünschen, werden nur dann in der Lage sein, dieses thun zu können, wenn sie sich mit einem geringen Capitalabtrage begnügen, da in diesem Falle die Zahlungsfähigkeit der Käufer nur selten zur Bestreitung einer grösseren Baaranzahlung genügen wird.

Die Stärke der jeweiligen Nachfrage und die Dringlichkeit des Angebots scheinen mir überhaupt vornehmlich die Höhe der Anzahlungen zu bedingen, deren Maximum natürlich in der Zahlungsfähigkeit der Käufer eine Grenze findet.

Nachstehende Uebersicht scheint das eben Gesagte zu bestätigen.

In ganz Estland wurden von der Zahl der verkauften Bauerstellen baar ausgezahlt von je 100 Rbl. des Kaufpreises:

	Zahl	pCt.	Zahl	pCt.	Zahl	pCt.		
Vor 1861	5	40,69	1863	28	35,97	1866	42	32,23
1861	1	47,97	1864	24	72,54	1867	22	25,00
1862	18	36,71	1865	58	38,40	1868	31	27,83

	Zahl	pCt.		Zahl	pCt.		Zahl	pCt.
1869	61	25,98	1874	226	22,76	1879	72	29,06
1870	44	22,73	1875	187	18,56	1880	138	32,99
1871	111	21,11	1876	173	29,37	1881	146	33,80
1872	174	23,13	1877	152	25,54	Durchschm. 2012		26,85
1873	179	18,63	1878	120	26,19			

Vergleicht man diese Ziffern mit den in den einzelnen Jahren gezahlten Durchschnittspreisen und der Zahl der verkauften Gesinde, so sieht man, dass fast überall mit einer Steigerung der Bauerlandverkäufe gleichzeitig ein Fallen sowol der Preise als auch der Anzahlungen einzutreten pflegt, dass also ein gewisser Zusammenhang zwischen der Nachfrage, dem Angebot und den Baarzahlungen existirt. Falls dieses in den ersten Jahren, etwa bis 1870, nicht zutrifft, so liegt dieses daran, dass hier die Durchschnittszahlen aus einer so geringen Menge von Fällen berechnet wurden, dass einzelne Besonderheiten das Gesamtbild beständig verwischen.

Im allgemeinen wurde aber in dieser Periode trotz den Miswachs Jahren ein grösserer Theil des Kaufschillings baar ausgezahlt als in den folgenden Jahren, in denen zugleich mit der steigenden Frequenz der Bauerlandverkäufe die Anzahlungen bedeutend abnehmen. Seit 1876 sinkt die Zahl der verkauften Gesinde, die Kaufpreise und Anzahlungen dagegen steigen. In den beiden letzten Jahren indes sind diese trotz der Zunahme des Bauerlandverkaufs höhere geworden, was die früher ausgesprochene Behauptung, dass der Capitalreichthum und somit die Zahlungsfähigkeit der bauerlichen Bevölkerung in letzter Zeit bedeutend gewachsen ist, zu beweisen scheint.

Ferner dürfte die Art der Sicherstellung und Verzinsung des Kaufschillingsrückstandes von keinem geringen Einfluss auf die Grösse der Baarzahlung sein; hier kommt es hauptsächlich darauf an, in wie weit der Käufer dem Verkäufer bekannt ist und welche Garantie derselbe durch seine Persönlichkeit für regelmässige Abzahlungen des Restes des Kaufpreises bietet. Da die bisherigen Pächter nun meist solchen Anforderungen in einem höheren Grade entsprechen als alle anderen Kaufliebhaber, so werden auch ihre Anzahlungen meist geringere sein als die, welche von fremden Leuten gefordert werden. Leider hat mir das Material, das mir zur Disposition stand, keine Aufschlüsse darüber gegeben, wie viel Bauerland von den bisherigen Pächtern und wie viel von Fremden gekauft wurde. Es lässt sich aber ein Unterschied in den

Anzahlungen der Bauern und der anderen Ständen zugehörigen Personen erkennen, der, insofern jene zum grössten Theil (es dürfte wol nicht zu hoch gegriffen sein, wenn man annimmt, dass ca. 75 pCt. aller verkauften Bauerstellen den bisherigen Pächtern verkauft wurden) ihre Gesinde früher als Pächter innehatten, das eben Gesagte zu bestätigen scheint.

Die Anzahlungen betragen in Procenten des Kaufpreises bei dem an

	Bauern		Personen anderer Stände	
	verkauften			
	Bauerlande	Hofslande	Bauerlande	Hofslande
in Harrien . .	26,09	38,83	26,62	58,77
Wirland . . .	30,06	42,52	33,15	75,29
Jerwen	18,99	27,24	33,06	64,75
Wiek	33,71	39,35	48,68	56,01
ganz Estland	26,85	37,88	33,14	64,19

In Kurland wurden (nach v. Campenhausen, pag. 30 ff.) nur 11,8 pCt. des Kaufpreises baar angezahlt, wieder ein Beleg dafür, dass die Höhe der Anzahlungen in keinem directen Verhältnis zur Fruchtbarkeit des Bodens und zur Wohlhabenheit der Bevölkerung steht.

Die vom Bauerlande abgetheilten Bauerstellen wurden den Bauern mit folgenden Anzahlungen verkauft:

	Zahl der Gesindesverkäufe	Anzahlungen
in Harrien	662	286638 Rbl.
„ Wirland	377	235701 „
„ Jerwen	515	176582 „
„ der Wiek	458	276612 „
in Estland	2012	975533 Rbl.

Somit wurde je ein Bauergesinde durchschnittlich mit einer baaren Anzahlung verkauft: in Harrien 433 Rbl., in Wirland 625, in Jerwen 343, in der Wiek 604 und in ganz Estland 485 Rbl. Ferner wurden an Bauern verkauft vom Hofslände 228 Gesinde mit einer Anzahlung von 179206 Rbl., es zahlte also jeder Bauer beim Kauf einer Landstelle im Durchschnitt 786 Rbl. baar aus. Die Personen, die nicht zum Bauerstande gehörten, machten beim Kauf eines Bauergesindes durchschnittlich eine Anzahlung von 546 Rbl. (bei 36 Gesindeskäufen und einer Anzahlung von 19649 Rbl.), beim Kauf einer Landstelle 1420 Rbl. (bei 40 Gesindeskäufen und einer Anzahlung von 56803 Rbl.).

Hierbei wurden die von den Krongütern verkauften Gesinde nicht berücksichtigt, da mir die Angaben über die geleisteten Anzahlungen nicht zur Disposition standen, desgl. wurden bei der Berechnung die den Bauer Gemeinden, Schulen &c. verkauften Bauer gesinde und Landstellen weggelassen, da diese fast ausschliesslich mit voller Auszahlung des Kaufschillings verkauft wurden. —

Von keiner geringen Bedeutung für die Beurtheilung der gezahlten Kaufpreise und überhaupt der Bauerlandverkäufe ist die Betrachtung der von den ursprünglichen Käufern wieder weiterverkauften Gesinde.

In ganz Estland wurden 163 Bauerstellen und 52 Landstellen, zusammen 215 Bauergüter, von den ersten Käufern später weiterverkauft, und zwar 197 von Bauern und 18 von Personen anderer Stände gekaufte Gesinde wurden 182 Bauern und 33 anderen Personen verkauft, wodurch 13 Gesinde, darunter 7 Bauer gesinde und 6 Landstellen, jene mit 75 Dess. 339 Qu.-Faden, diese mit 18 Dess. 485 Qu.-Faden aus bäuerlichem in den Besitz anderer Personen übergingen (2 Landstellen kamen bei wiederholtem Weiterverkauf wieder in die Hände von Bauern zurück). Ein Gesinde in Jerwen ging ausserdem durch Schenkung aus dem Besitz eines Bauers in den einer Person eines anderen Standes über mit 25 Dess. 1790 Qu.-F.

Das Verhältnis der ursprünglichen Kaufpreise zu den beim Weiterverkauf gezahlten war folgendes: billiger wurden verkauft

		Kaufpreis	Preis beim Weiterverkauf	billiger
in Harrien . . .	5 Gesinde	8000 Rbl.	6800 Rbl.	1200 Rbl.
» Wirland . . .	4 »	4948 »	4515 »	433 »
» Jerwen	4 »	10600 »	8710 »	1890 »
» der Wiek . .	1 »	2500 »	2400 »	100 »
in ganz Estland 14 Gesinde		26048 Rbl.	22425 Rbl.	3623 Rbl.

Ferner wurden gekauft und für denselben Preis weiterverkauft

in Harrien . . .	17 Gesinde	34660 Rbl.
» Wirland . . .	21 »	38490 »
» Jerwen	16 »	26464 »
» der Wiek . .	5 »	6275 »

in ganz Estland 59 Gesinde 105889 Rbl.

Ferner wurden theurer weiterverkauft

		Kaufpreis	Preis beim Weiterverkauf	theurer
in Harrien . . .	46 Gesinde	70709 Rbl.	102797 Rbl.	32088 Rbl.
» Wirland . . .	39 »	76877 »	109108 »	32231 »
» Jerwen	37 »	54425 »	71390 »	16965 »
» der Wiek . .	20 »	32387 »	40480 »	8093 »
in ganz Estland 142 Gesinde		234398 Rbl.	323775 Rbl.	89377 Rbl.

Für sämtliche später weiterverkauften Bauer- und Landstellen wurden somit folgende Kaufpreise gezahlt:

		beim ursprüngl. Kauf	beim Weiterverkauf	Differenz
in Harrien . . .	68 Ges.	113369 Rbl.	144257 Rbl.	30888 Rbl.
» Wirland . . .	64 »	120315 »	152113 »	31789 »
» Jerwen . . .	57 »	91489 »	106564 »	15075 »
» der Wiek . .	26 »	41162 »	49155 »	7993 »
in ganz Estland	215 Ges.	366335 Rbl.	452089 Rbl.	85754 Rbl.

Es wurden im ganzen 215 Gesinde weiterverkauft: 59 behielten hierbei den ursprünglichen Kaufpreis, das sind 27,44 pCt. aller weiterverkauften Gesinde, 14 Gesinde oder 6,51 pCt. wurden billiger und 142 oder 66,05 pCt. wurden aber mit einer Preissteigerung weiterverkauft.

Es verhielten sich die ursprünglich gezahlten Kaufpreise zu den beim Weiterverkauf erzielten Preisen wie 100 zu:

		Billiger verk.G.	Theurer weiterverk.G.	Bei sämmtl. weiterverk.G.
in Harrien bei	5 Ges.	85,00	46 Ges. 145,38	68 Ges. 127,24
» Wirland . . »	4 »	91,25	39 » 141,92	64 » 126,42
» Jerwen . . »	4 »	82,77	37 » 131,11	57 » 116,47
» der Wiek . . »	1 »	96,00	20 » 124,98	26 » 119,41
in ganz Estland	14 Ges.	86,09	142 Ges. 138,13	215 Ges. 123,41

Wie hieraus ersichtlich, sind die Preissteigerungen in Harrien, wo das Bauerland am billigsten verkauft wurde, am stärksten, in Jerwen dagegen am schwächsten und dort waren auch die für eine Dess. gezahlten Preise am höchsten.

Von diesen weiterverkauften Gesinden wurden noch zum zweiten Mal 9 Gesinde in Harrien weiterverkauft, und zwar 5 zu jedesmal steigendem Preise, 2 behielten beim ersten Besitzwechsel den ursprünglichen Preis, und 2 wurden beim ersten Weiterverkauf billiger verkauft, beim zweiten dagegen fanden in allen diesen 4 Fällen bedeutende Preissteigerungen statt. Der ursprüngliche Preis dieser 9 Gesinde betrug 12508 Rbl., der zweite Kaufpreis 14838, der dritte Kaufpreis 31200.

In Wirland wurden 5 Gesinde zum zweiten Mal weiterverkauft; gekauft waren dieselben ursprünglich für 8628 Rbl., weiterverkauft für 8825 und zum zweiten Mal weiterverkauft für 11056 Rbl.

In Jerwen wurden 4 Gesinde zweimal weiterverkauft, eins derselben sogar dreimal, letzteres wurde indes mit einer später zugekauften Mühlenstelle verkauft, so dass die Preissteigerung hier nicht deutlich ersichtlich ist. Die 3 anderen Gesinde waren für 4450 R. gekauft, für 5725 Rbl. verkauft und für 7500 Rbl. weiterverkauft.

In der Wiek wurden 3 Gesinde zusammen für 3330 Rbl. gekauft, für 3730 Rbl. verkauft und schliesslich für 6200 Rbl. weiterverkauft.

In ganz Estland wurden 20 Gesinde (ausserdem 1 Gesinde unter besonderen Verhältnissen in Jerwen) zweimal weiterverkauft und zwar ursprünglich für 28916 Rbl. gekauft, für 33118 Rbl. weiterverkauft und für 55956 Rbl. nochmals weiterverkauft. Der erste Kaufpreis verhält sich zum zweiten wie 100 : 114,53 und zum dritten wie 100 : 168,96.

Theilweise wurden in Harrien 6, in Wirland 7, in Jerwen 2 und in der Wiek 3 Gesinde weiterverkauft. Ferner wurden in Harrien 2 Gesinde getheilt und dann gesondert verkauft, eins derselben wurde den Erben cedirt; in Wirland wurden 3 Gesinde in 2 und ausserdem 1 Gesinde in 3 gesonderten Theilen weiterverkauft, ein Gesinde erfuhr beim zweiten Weiterverkauf eine Theilung und eins bei der Erbcession, wobei die Preisangabe indes fehlte; ferner wurden in Jerwen und in der Wiek je 1 Gesinde beim Weiterverkauf getheilt. Die für die gesondert verkauften Gesindestheile erzielten Preise waren in 6 Fällen steigende, in einem Fall in Wirland eben so gross, wie der ursprünglich fürs ganze Gesinde gezahlte; das im zweiten Weiterverkauf getheilte Gesinde wurde billiger als im ersten Weiterverkauf, aber zum selben Preise als bei der Abtheilung vom Hauptgute verkauft; in dem einen Fall in Harrien, bei dem das Gesinde in Folge einer Erbcession eine Theilung erfuhr, war der Preis der einzelnen Theile niedriger angesetzt, als der ursprüngliche Kaufpreis gewesen war. In Folge von Cessionen fanden in Harrien 3, in Wirland 1 und in Jerwen 3 Besitzwechsel statt, einmal war der Preis hierbei niedriger, einmal höher, viermal derselbe, wie der ursprünglich gezahlte, einmal war der Preis nicht angegeben. In Wirklichkeit wird die Zahl der durch Erbcessionen in andere Hände übergegangenen Gesinde wol bedeutend höher sein als die genannten 7, die ich aus den in der Creditcasse deponirten Kaufcontracten herausgefunden habe.

Von den Gutsbesitzern zurückgekauft wurden in Harrien 2 Gesinde, beide billiger, in Wirland 5 und zwar alle theurer, in Jerwen 3 theurer und ein Gesinde ausserdem *sub hasta* billiger und in der Wiek wurde ebenfalls ein Gesinde *sub hasta* billiger zurückgekauft¹.

¹ Der billigere Preis bei den von den ursprünglichen Besitzern zurückgekauften Gesinden beruht darauf, dass der etwa noch zu entrichtende Kaufschillingsrückstand beim Rückkauf durch Compensation der gegenseitigen Forderungen in Abrechnung gebracht wurde.

Betrachtet man auf Grund dieser Daten zunächst die Zahl der überhaupt weiterverkauften Bauergesinde und Landstellen, so findet man, dass (nach Abzug der von den Kron-, den Ritterschafts- und denjenigen Privatgütern abgetheilten Gesinde, deren Contracte nicht in der Creditcasse deponirt waren und bei denen ein eventueller Weiterverkauf nicht ermittelt werden konnte) von den den Bauern überhaupt verkauften Bauerstellen ca. 8 pCt. und Landstellen ca. 20 pCt. weiterverkauft wurden, von den Personen anderer Stände gekauften Bauerstellen aber 22 pCt. und Landstellen 25 pCt. einen Besitzwechsel erfuhren und im ganzen ca. 10 pCt. sämtlicher Bauergesinde und Landstellen wieder weiterverkauft wurden.

Vergleicht man die in Estland, Livland und Kurland beim Weiterverkauf gezahlten Preise, so ergibt sich, dass von denselben gegen die ursprünglich gezahlten Kaufpreise

	in Estland	Livland ¹	Kurland ²
eine Preisermässigung erfuhren . . .	6,51 pCt.	12,17 pCt.	10 pCt.
» Preissteigerung . . .	66,05 »	61,03 »	62 »
ein Gleichbleiben d. Preises erfuhren	27,44 »	26,80 »	28 »

In Kurland verhielt sich die Preisermässigung wie 100 : 84, in Estland wie 100 : 86,09, die Preissteigerung verhielt sich in Kurland wie 100 : 118 in Estland wie 100 : 138,13. Die für sämtliche verkauften Gesinde gezahlten ursprünglichen Kaufpreise verhalten sich zu den Weiterverkaufspreisen in Kurland wie 100 : 110, in Estland wie 100 : 123,41. (Für Livland konnten diese Verhältniszahlen leider nicht ermittelt werden.)

Die bedeutend stärkere Preissteigerung Kurland gegenüber erklärt sich durch den Umstand, dass die Weiterverkäufe in Estland sich auf ca. 20 Jahre vertheilen, in der die Preise der Gesinde überhaupt stark gestiegen sind; die Daten für Kurland beziehen sich aber nur auf eine achtjährige Periode von 1864—72, in der nur 60 Gesinde durch Weiterverkäufe einen Besitzwechsel erfuhren; der Zeitraum zwischen dem Kauf und Wiederverkauf muss daher in Estland auch ein bedeutend grösserer sein; es liegt aber auf der Hand, dass in einer längeren Zwischenzeit der Werth des betreffenden Gesindes durch inzwischen vorgenommene Bauten, Meliorationen &c. eher eine Steigerung erfahren wird als bei einem

¹ cf. Jung-Stilling «Ein Beitrag zur livl. Agrarstatistik», pag. 16.

² Campenhausen «Der Bauerlandverkauf auf den Privatgütern Kurlands in den Jahren 1864—1872», pag. 29.

raschen Besitzwechsel. Das eben Gesagte wird durch eine Zusammenstellung der durchschnittlichen Zeitdauer zwischen dem Kauf- und Weiterverkaufstermin und dem Verhältnis des Kauf- und Weiterverkaufspreises bewiesen:

Durchschnittsdauer zwischen dem Kauf- u. Weiterverkauf:		Der Kaufpreis verhält sich zum Weiterverkaufspreise wie	
in Harrien . . .	7,2 Jahr	100 :	127,24
» Wirland . . .	6,5 »	»	126,42
» Jerwen . . .	5,9 »	»	116,47
» der Wiek . .	5,7 »	»	119,41
in ganz Estland	6,52 »	»	123,41

Falls man die theurer, billiger und zum ursprünglichen Preise weiterverkauften Gesinde nach der Differenz zwischen dem Verkaufs- und Weiterverkaufstermin sondert, so ergibt sich, dass die 215 weiterverkauften Gesinde im Durchschnitt nach 6,52 Jahren einen Besitzwechsel erfuhren; von diesen wurden 142 theurer weiterverkauft, die Zeit zwischen Kauf und Weiterverkauf betrug bei diesen 6,94 Jahre, bei 59 zum ursprünglichen Preise weiterverkauften Gesinden 5,91 Jahre und bei den 14 billiger weiterverkauften betrug sie 5,23 Jahre.

Auch nach diesen Ziffern lässt sich der Einfluss der Zeit auf die Veränderungen in den Kaufpreisen erkennen.

Man könnte im Zweifel sein, ob die starken Preissteigerungen beim Weiterverkauf als ein günstiges oder ungünstiges Symptom zu betrachten seien. Bevor dieses entschieden werden kann, muss man näher auf die Ursachen solcher Preiserhöhungen eingehen. Diese können einmal dadurch bedingt sein, dass die Gesinde ursprünglich zu billig verkauft wurden. Allzu niedrig normirte Kaufpreise sind aber keineswegs immer empfehlenswerth, denn es erfährt nicht nur der Verkäufer eine unnütze Einbusse an Capital, sondern es kann auch die gesammte Volkswirtschaft dadurch leiden, indem die niedrigen Preise den Besitzern keinen solchen Zwang zur ökonomischen Ausbeutung des Grund und Bodens auferlegen, wie dieses nothwendigerweise bei verhältnismässig hohen Preisen der Fall wäre — um den Betrag jener durch unökonomische Bewirthschaftung entstandenen Minderproduction wird aber auch das Volkseinkommen geringer sein.

Ferner können die Preissteigerungen ganz berechtigte und naturgemässe Folgen der Wertherhöhungen der Gesinde sein, die wiederum durch verschiedene Meliorationen &c. vollkommen begründet

sind. In diesem Fall erscheinen die Preissteigerungen als ein durchaus erfreuliches Zeichen der Betriebsamkeit und der fortschreitenden Cultur.

Ex bibl. univ. Tart.

Andererseits liegt aber auch der Gedanke recht nahe, dass durch die Weiterverkäufe die Preise eine schwindelhafte Höhe erreicht haben, was namentlich bei der grossen Menge der Weiterverkäufe (es wurden, wie bereits erwähnt ist, ca. 10 pCt. sämtlicher verkauften Gesinde mindestens einmal weiterverkauft) auf eine nur sehr geringe Anhänglichkeit der Besitzer an ihr Eigenthum hindeutet. Die Gefahr gewagter Speculationen und einer Agrarkrise liegt dort, wo der Grund und Boden wie jede marktgängige Waare behandelt wird, besonders nahe: die Producte der Landwirthschaft stehen augenblicklich in Folge der Geldentwerthung sehr hoch im Preise, zugleich hat die Spiritusfabrication einen sehr starken Anbau der Kartoffel hervorgerufen, und die Grundrente ist in letzter Zeit bedeutend gestiegen, was die Kaufschillinge leicht zu einer Höhe treiben könnte, die beim Steigen des Geldwerthes, der Abnahme des Branntweinbrandes und der Nachfrage nach Kartoffeln, bei Misernten, überhaupt bei jedem Rückgange der landwirthschaftlichen Production dem wirklichen Werth des Landes nicht mehr immer entsprechen würde. Sofern nun die Kaufpreise aus dem eigenen Vermögen der Käufer bestritten werden, entsteht bei einer solchen Krise für die Gesamtwirthschaft des ganzen Landes noch keine zu grosse Gefahr, die Käufer verlieren allein durch die fallende Grundrente einen Theil ihres früher erworbenen Capitals. Sobald dieselben aber einen starken Credit in Anspruch genommen haben, verlieren nicht nur diese ihren Besitz, sondern auch die Gläubiger werden in harte Mitleidenschaft gezogen; hierdurch könnte nicht nur die Klasse der bauerlichen Eigenthümer, sondern auch die der Besitzer der Rittergüter ruinirt werden. Bei dem engen Zusammenhang der gegenseitigen Beziehungen der Gutsbesitzer, der bauerlichen Landbevölkerung, der Arbeiterverhältnisse, der Production und der Consumption, kurz, bei den lebhaften Wechselbeziehungen aller Wirtschaftsgebiete unter einander müsste eine derartige Krise für das Gedeihen der ganzen Volkswirtschaft von einer unberechenbaren Tragweite sein.

Bis jetzt scheinen allerdings solche Befürchtungen durch die gegenwärtige Lage der Gesindeseigenthümer nicht begründet und die Preissteigerungen bei den Weiterverkäufen nur eine Folge der natürlichen Entwicklung der Cultur zu sein.

Im ganzen kann man den Gang des Bauerlandverkaufs hier als durchaus normal bezeichnen: die verhältnismässig geringe Zahl der Gesindesverkäufe Livland und Kurland gegenüber beruht auf den localen Wirthschaftsverhältnissen Estlands, eine künstliche und gewaltsame Beschleunigung derselben wäre nur eine unzweckmässige und unberechtigte Störung der natürlichen wirthschaftlichen Entwicklung des Landes. Die Preise scheinen dem Werth des gekauften Grund und Bodens zu entsprechen, da die Käufer auf ihrem erworbenen Eigenthum nicht nur recht gut bestehen können, sondern auch, wie dieses überall der Augenschein lehrt, im Stande sind, bedeutende Meliorationen und Bauten vorzunehmen. Dass die Kaufpreise nicht zu hoch gewesen, ist schon daraus ersichtlich, dass bis zum Januar 1882 nur 2 Concurse vorgekommen sind. (Im Februar 1882 wurde im Haljallschen Kirchspiel ausserdem noch ein Gesinde *sub hasta* versteigert, der Eigenthümer desselben war aber kein hiesiger Bauer, sondern ein eingewanderter Russe). Eine gesetzliche Normirung der Preise ist daher in keiner Hinsicht praktisch geboten. Eine bedeutende Erleichterung in der Liquidation der Kaufschillinge erfuhren die Käufer durch die Darlehen der estländischen adligen Creditcasse: diese durften bis jetzt die Höhe des halben Taxwerthes der betreffenden Gesinde erreichen in Zukunft kann indes (nach dem letzten Beschluss der Garantirenden Gesellschaft) ein verkaufte Gesinde auch den vollen Betrag der Creditcassentaxation (ca. 50—75 pCt. der durchschnittlichen Kaufpreise der letzten Jahre) als Darlehen erhalten, das Hauptgut muss aber in diesem Falle für die Hälfte desselben mitverhaften. Diese zur billigen und leichten Creditbeschaffung getroffene Massregel ist lediglich der Initiative der Gutsbesitzer zuzuschreiben.

Was die Grösse der Bauerstellen anlangt, so ist dieselbe für den Unterhalt eines Bauern und seiner Familie hinreichend; weitere Parzellirungen dagegen, die den Zweck haben, möglichst alle Glieder des Bauernstandes mit Land zu versorgen, würden nicht nur denjenigen, denen dergleichen Wohlthaten zugedacht werden, keine ausreichenden Existenzmittel gewähren, sondern auch die Eigenthümer der jetzt bestehenden Wirthschaftseinheiten zu Grunde richten oder doch wenigstens stark schädigen, den Rittergütern aber würden durch ähnliche Massregeln die nothwendigsten Existenzbedingungen, die Arbeitskräfte, entzogen werden. Die Schaffung einer grossen Zahl ganz kleiner Wirthschaften, die ihre Besitzer nicht ernähren, muss rasch und sicher zur Bildung

eines ländlichen Proletariats führen — das grösste Unglück für ein Land, von dem Estland bis jetzt bei seinem natürlichen Entwicklungsgange zum Glück vollkommen verschont geblieben ist. Eine allgemeine Landvertheilung, im Sinne des russischen Gemeindebesitzes wäre daher ebenso wie ein Zwangsverkauf mit normirten Preisen sowol eine arge Nichtachtung des bestehenden Privatrechts, als auch eine durch nichts zu begründende Verletzung der Interessen der Volkswirthschaft.

Erich von Samson.